

შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონება“

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

*2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო
წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება	2
ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება	4

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	7
3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	11
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა.....	12
5. საიჯარო შემოსავალი	14
6. უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი.....	14
7. საშემოსავლო გადასახადი	15
8. საინვესტიციო ქონება.....	16
9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება.....	18
10. გადახდილი ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები	19
11. ინვესტირებული კაპიტალი	20
12. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	20

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონების“ მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატრეთ შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონების“ (შემდგომში „კომპანია“) ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან და ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ასევე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ შედეგებსა და ცალკე გამოყოფილ ფულად ნაკადებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად [და აგრეთვე იმ ეთიკური მოთხოვნების მიხედვით, რომლებიც ეხება ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში, და შესრულებული გვაქვს ამ მოთხოვნებით და IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

სს „მ2 უძრავი ქონების“ ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოექცეს.

სს „მ2 უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულვებელყოფას.

- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავეგემოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

სს „მ2 უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭოს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

4 დეკემბერი, 2018 წ.

სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
საიჯარო შემოსავალი	5	3,628	2,758
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	6	(615)	(531)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		3,013	2,227
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	10	805	2,121
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	11	21,380	–
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება		22,185	2,121
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი		(268)	(165)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(274)	(64)
მოგება მოგების გადასახადამდე		24,656	4,119
მოგების გადასახადის სარგებელი	7	–	851
წლის მოგება		24,656	4,970
სხვა სრული შემოსავალი, რომელიც მოგებაში ან ზარალში არ რეკლასიფიცირდება მომდევნო პერიოდებში საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		1,617	5,579
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		26,273	10,549

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

გენერალური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

4 დეკემბერი, 2018 წ.

ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016	1 იანვარი, 2016 წ.
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	8	41,172	40,713	30,409
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	9	33,428	1,390	–
		74,600	42,103	30,409
მოკლევადიანი აქტივები				
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	910	231	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	342	304	336
		1,252	535	336
		75,852	42,638	30,745
სულ აქტივები				
		75,605	41,442	29,083
ინვესტირებული კაპიტალი				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მოგების გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	7	–	–	1,469
		–	–	1,469
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები	7	–	431	193
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		126	478	–
სხვა ვალდებულებები		121	287	–
		247	1,196	193
		247	1,196	1,662
სულ ვალდებულებები				
სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები		75,852	42,638	30,745

ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	<i>ინვესტირებული კაპიტალი</i>
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	29,083
წმინდა მოგება	4,970
სხვა სრული შემოსავალი	5,579
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	10,549
წმინდა კაპიტალური შემოსულობის განაწილება მშობელი კომპანიისგან (მე-11 შენიშვნა)	3,808
პირობითი მოგების განაწილება (მე-11 შენიშვნა)	(2,092)
აქციებით წარმოებული გადახდები	94
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	41,442
წმინდა მოგება	24,656
სხვა სრული შემოსავალი	1,617
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	26,273
წმინდა კაპიტალის შენატანი მშობელი კომპანიისგან (მე-11 შენიშვნა)	10,361
პირობითი მოგების განაწილება (მე-11 შენიშვნა)	(2,608)
აქციებით წარმოებული გადახდები	137
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	75,605

ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადამდე		24,656	4,119
საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებს შედეგად მიღებული მოგება	10, 11	(22,185)	(2,121)
აქციებით წარმოებული გადახდები		137	94
საოპერაციო მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		2,608	2,092
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
გადახდილი ავანსებისა და სხვა აქტივების ზრდა		(679)	(231)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების შემცირება/(ზრდა)		(38)	32
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების (შემცირება)/ზრდა		(352)	478
სხვა მიმდინარე ვალდებულებების შემცირება/(ზრდა)		(166)	287
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,373	2,658
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	(62)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,373	2,596
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	8	-	(2,281)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(70)	(1,076)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(8,759)	(1,253)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(8,829)	(4,610)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
პირობითი მოგების განაწილება	11	(2,608)	(2,092)
მშობელი კომპანიის წმინდა შენატანი კაპიტალში	11	10,064	4,106
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		7,456	2,014
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		-	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით		-	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		-	-

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

სს „m2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანიის იურიდიული მისამართია: ი. ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები იყო საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და საინვესტიციო ქონების მართვა. 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარებით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია იყო დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე დარეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“). 2018 წლის მაისში ბიჯეოს მიერ თავისი საინვესტიციო მიმართულების გამოყოფის შემდეგ ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე დარეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო შიდა რეორგანიზაცია, რათა თავისი შემოსავლიანი სეგმენტი ოფიციალურად გამოეყო ჯგუფის შემოსავლიანი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვების მიზნით. 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), რომლის ერთპიროვნული მფლობელიც თვითონ იყო და დაიწყო ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებისგან ჯგუფის შემოსავლიანი სეგმენტის უძრავი ქონების კომპანიისთვის გადაცემის გეგმის განხორციელება (რომლის დასრულებაც 2018 წლის დეკემბერშია მოსალოდნელი). კომპანია ამის შემდეგ გეგმავს ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვებას და საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციას. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო.

იმის გათვალისწინებით, რომ გეგმაშია ობლიგაციების რეგისტრაცია, თავისი საქმიანობის შემოსავლიანი სეგმენტის გამოყოფისა და კომპანიის დაფუძნების გზით განხორციელებული რეორგანიზაციის შედეგების ასახვის მიზნით, მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა კომპანიის ეს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის.

2. მომზადების საფუძველი

ცალკე გამოყოფის საფუძველი

კომპანია წარსულში ფუნქციონირებდა, როგორც მშობელი კომპანიის ნაწილი და არ წარმოადგენდა ცალკე კომპანიას. შესაბამისად, ეს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ჯგუფის ფასს-ის მიხედვით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან შემოსავლიანი სეგმენტის გამოყოფით იმ კრიტერიუმებისა და დამკვეთების საფუძველზე, რომლებიც ქვემოთ არის განმარტებული, იმ დაშვებით, რომ კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თარიღი არის მშობელი კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თავდაპირველი თარიღი.

2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლების აქტივებისა და ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების, და ფულადი ნაკადების განაწილებისას კომპანია დაეყრდნო ერთნაირ კრიტერიუმებსა და დამკვეთებს. ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიასა და მშობელ კომპანიას შორის შემდგარი ყველა მნიშვნელოვანი გარიგება შევიდა.

ცალკე გამოყოფისას გამოყენებული დაშვებები

ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შევიდა ის საინვესტიციო უძრავი ქონების და მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების ის ობიექტები, რომლებიც უნდა გადაეცეს შპს „m2 კომერციულ უძრავ ქონებას“ შესაბამისი საიჯარო შემოსავლით, საექსპლუატაციო ხარჯით, შეფასების შედეგად მიღებული მოგება-ზარალით, ასევე სავაჭრო დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებით, გადახდილი ავანსებითა და სხვა აქტივებით და ვალდებულებებით, რომლებიც პირდაპირ არის მიკუთვნებადი უძრავი ქონების ამ ობიექტების ექსპლუატაციისთვის (მაგალითად, მისაღები იჯარა, კომუნალური ხარჯები და სხვა გადასახდელი ან წინასწარ გადახდილი დანახარჯები).

დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულია იმდენად, რამდენადაც მიკუთვნებადია კონკრეტული თანამშრომლებისთვის, რომლებიც პასუხს აგებენ შემოსავლიანი სეგმენტის ოპერაციებზე, ასევე ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული სხვა დაქირავებულ მომუშავეთა (მაგ. ჯგუფის სათავო ოფისის თანამშრომლების) გასამრჯელოების ნაწილი ასახულია ჯგუფის მთლიან ამონაგებში შემოსავლიანი სეგმენტის წილის პროპორციულად.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ცალკე გამოყოფისას გამოყენებული დაშვებები (გაგრძელება)

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შევიდა ჯგუფის მთლიან ამონაგებში შემოსავლიანი სეგმენტის წილის პროპორციულად.

მოგების გადასახადის ხარჯი შეფასდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული საგადასახადო განაკვეთის საფუძველზე და შესაბამისად დაკორექტირდა ზემოაღწერილი ცალკე გამოყოფილი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახული დაუბეგრავი და გამოუქვითავი მუხლების ეფექტის გასათვალისწინებლად.

ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში შესული უძრავი ქონების შესყიდვის, მშენებლობისა და ექსპლუატაციისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ფულადი ნაკადები (მათ შორის საინვესტიციო ფულადი ნაკადების მუხლში შესული შესაბამისი გაწეული კაპიტალური დანახარჯები) ასახულია ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში, ხოლო დამატალანსებელი მოძრაობა „მშობელი კომპანიის წმინდა ფულადი შენატანი“ წარმოდგენილია ფინანსურ საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მუხლში.

სხვაობა შემოსავლიანი სეგმენტის აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია „ინვესტირებული კაპიტალის“ სახით. კომპანია ინვესტირებული კაპიტალის მოძრაობას ასახავს ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში, სადაც ცალ-ცალკე წარმოდგენს კაპიტალურ ინვესტიციებს (კომპანიისთვის გადასაცემი უძრავი ქონების შესყიდვები და მათ მშენებლობაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები) და ინვესტირებული კაპიტალის გატანას (მაგ. უძრავი ქონებიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრების ხელახლა განაწილება მშობელ კომპანიაზე).

კომპანიის მიერ აღიარებული თანხები შეიძლება არ ემთხვეოდეს იმ თანხებს, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახებოდა, კომპანიას მშობელი კომპანიისგან დამოუკიდებლად რომ ეარსება. შესაბამისად, კორპორატიულ დონეზე მშობელი კომპანიის ფულადი სახსრები, მათი ეკვივალენტები ან მშობელი კომპანიის მიერ ნასესხები სახსრები ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას არ მიეკუთვნა.

შესაბამისობის დეკლარაცია

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ზოგადი ინფორმაცია

ეს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით და პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებისა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ეს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა მშობელი კომპანიის მიერ. მშობელ კომპანიას აქვს უფლებამოსილება, რომ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში ცვლილებები შეიტანოს მისი გამოშვების შემდეგ.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიამ ნაადრევად, 2017 წლის 1 იანვრიდან, მიიღო ფასს 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“ და გამოიყენა მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომა. ფასს 15-ის ნაადრევად მიღებას გავლენა არ მოუხდენია კომპანიაზე, რადგან ახალი სტანდარტი არ მოქმედებს მის ამონაგებზე (იჯარიდან შემოსავალი). 2017 წლისთვის ძალაში შესულ სხვა ახალ ან შეცვლილ ფასს-ებს არ მოუხდენია გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, შედეგებზე ან განმარტებით შენიშვნებზე.

ამონაგების აღიარება

საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორც საიჯარო შემოსავლისა. პირობითი საიჯარო ქირის აღიარება ხდება ამონაგების სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის საიჯარო ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრის, 2016 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.5922, 2.6468 და 2.3949 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგრვა საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად აღირიცხება.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა გასავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საქსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება ისევე, როგორც დასრულებული საინვესტიციო ქონება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ დროს მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, სანამ დასრულდება მშენებლობა ან მისი სამართლიანი ღირებულება სარწმუნოდ შეფასებადი გახდება.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარა

თუ კომპანია გამოდის მეიჯარედ ისეთ საიჯარო ურთიერთობაში, რომელშიც არ ხდება საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემა მეიჯარისგან კომპანიაზე, მთლიანი საიჯარო გადასახადი აისახება მოგებაში ან ზარალში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

კომპანიის ბასს (IAS) 39-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ყველა ფინანსური აქტივი სესხებისა და მისაღები ანგარიშების კატეგორიას მიეკუთვნება. ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები. კომპანია თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი თავდაპირველი აღიარებისას.

სესხები და მისაღები ანგარიშები

სესხები და მისაღები ანგარიშები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

საიჯარო და სხვა მოთხოვნები აღიარებულია მათი პირველადი, ფაქტურული ღირებულებით. თუ ფულის დროითი ღირებულება არსებითაა, მისაღები ანგარიშების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულებით შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- ▶ მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

კომპანიას შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებსაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ დონე 3 – ღირებულებითი შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

კომპანია განსაზღვრავს ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები (სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ჩათვლით) თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგაა მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, პირველადი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები პირი აფასებს მთლიან კომპანიას, როგორც ერთი საოპერაციო სეგმენტს, საქმიანობის შემოსავლიან მიმართულებას. კომპანიის ყველა აქტივი და ვალდებულება თავმოყრილია საქართველოში და ამონაგები გარე კლიენტებისგან მიიღება საქართველოში წარმოებული საქმიანობიდან. 2017 და 2016 წლებში ერთ გარეშე კლიენტთან ან კონტრაქტთან დადებული გარიგებებიდან მიღებული ამონაგები კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 10%-ზე ნაკლებს შეადგენდა.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

ვინაიდან კომპანია სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო თარიღით. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციის (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-8 და მე-9 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარისი საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენენ კომპანიაზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება:

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

2014 წლის ივლისში ბასსს-მა გამოსცა ფასს 9-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ბოლო ვერსია, რომელიც ანაცვლებს ბასს 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ და ფასს 9-ის ყველა წინა ვერსიას. ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების პროექტის ბუღალტრული აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ამასთან დაშვებულია უფრო ადრე გამოყენებაც. გარდა ჰეჯირების აღრიცხვისა, სავალდებულოა რეტროსპექტული გამოყენება, მაგრამ შედარებადი ინფორმაციის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის. ჰეჯირების აღრიცხვის შემთხვევაში, მოთხოვნები, როგორც წესი, პერსპექტიულად გამოიყენება, გარკვეული იშვიათი გამონაკლისებით.

კომპანიამ ახალი სტანდარტი მიიღო მისი ძალაში შესვლის სავალდებულო თარიღით, შედარებადი ინფორმაციის გადაანგარიშების გარეშე. ფასს 9-ის მიღებას არ მოუხდენია რამე მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე და საკუთარ კაპიტალზე.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასს (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის - „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოვლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე ზოგადად საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს 16-ით როგორც მოიჯარეებს, ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა.

ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ნაადრევი გამოყენება, თუმცა საწარმოს მიერ ფასს 15-ის გამოყენებაზე ადრე არა. მოიჯარემ შეიძლება გადაწყვიტოს სტანდარტის გამოყენება მთლიანად რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით. სტანდარტის გარდამავალი დებულებები გარკვეულ შეღავათებს ითვალისწინებს.

კომპანია ამჟამად აფასებს ფასს 16-ის გავლენას თავის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების გადატანა - ცვლილება ბასს 40-ში

ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმო ქონება, მათ შორის სამშენებლო ან მოწყობითი სამუშაოების პროცესში მყოფი ქონება, საინვესტიციო ქონებაში ან საინვესტიციო ქონებიდან. ცვლილებების მიხედვით, მიზნობრიობის ცვლილება ხდება მაშინ, როდესაც ქონება აკმაყოფილებს ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს დანიშნულების შეცვლის მტკიცებულება. მხოლოდ ხელმძღვანელობის მიერ ქონების ექსპლუატაციის განზრახვის შეცვლა არ წარმოადგენს ქონების დანიშნულების შეცვლისთვის საკმარის მტკიცებულებას. საწარმოებმა ეს ცვლილებები პერსპექტიულად უნდა გამოიყენონ იმ დანიშნულების შეცვლაზე, რომელიც ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებისას ან დაწყების შემდეგ, რომელშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს. საწარმო ხელახლა უნდა შეაფასოს ამ თარიღისთვის თავის მფლობელობაში არსებული ქონების კლასიფიკაცია და, თუ ეს შესაძლებელია, მოახდინოს ქონების რეკლასიფიკაცია, რათა ასახოს ამ თარიღისთვის არსებული პირობები. რეტროსპექტიულად გამოყენება ბასს 8-ის შესაბამისად ნებადართულია მხოლოდ მაშინ, თუ ის შესაძლებელია წარსული მოვლენების შეფასების გარეშე. ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის. ცვლილებების ნაადრევი გამოყენება ნებადართულია და უნდა მოხდეს მათი გაცხადება. კომპანია ამ სტანდარტების მიღებას მათი ძალაში შესვლისთანავე აპირებს. თუმცა, ვინაიდან კომპანიის არსებული პრაქტიკა შეესაბამება გამოცემულ განმარტებებს, კომპანია არ მოელოს, რომ ისინი რამე გავლენას მოახდენს თავის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფაისკ (IFRIC) ინტერპრეტაცია 22 „უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები და წინასწარი გადახდა“

ინტერპრეტაციის თანახმად, წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას შესაბამისი აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) თავდაპირველი აღიარების დროს გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც საწარმო თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის არაერთი წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, საწარმომ თანხის თითოეული წინასწარი გადახდისთვის ან მიღებისთვის ცალკე უნდა განსაზღვროს ოპერაციის თარიღი. საწარმოებს შეუძლიათ გამოიყენონ ხსენებული ცვლილებები სრულად რეტროსპექტიული ძალით. ან საწარმოს შეუძლია ინტერპრეტაცია პერსპექტიულად გამოიყენოს ყველა აქტივისთვის, ხარჯისა და შემოსავლისთვის, რომლებიც აღიარებულია:

- (i) იმ საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან, რომელშიც საწარმო პირველად იყენებს ინტერპრეტაციას, ან
- (ii) წინა საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან, რომელიც წარმოდგენილია შედარებადი ინფორმაციის სახით იმ საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელშიც საწარმო პირველად იყენებს ინტერპრეტაციას.

ინტერპრეტაცია გამოიყენება 2018 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ინტერპრეტაციის ძალაში შესვლამდე გამოყენება ნებადართულია და ექვემდებარება ინფორმაციის (განმარტებითი შენიშვნების) წარდგენას. თუმცა, ვინაიდან კომპანიის არსებული პრაქტიკა შეესაბამება ინტერპრეტაციას, კომპანია არ მოელოს, რომ ის რამე გავლენას მოახდენს თავის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფაისკ (IFRIC) 23-ის ინტერპრეტაცია - „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“

ინტერპრეტაცია ეხება მოგების გადასახადების აღრიცხვას ისეთ შემთხვევებში, როდესაც საგადასახადო დაბეგვრა შეიცავს გაურკვევლობას, რაც გავლენას ახდენს ბასს 12-ის გამოყენებაზე. იგი არ ვრცელდება ბასს 12-ის მოქმედების არეალის მიღმა მყოფ გადასახადებზე და მოსაკრებლებზე, ამასთან იგი არ მოიცავს კონკრეტულ მოთხოვნებს გაურკვევლობის შემცველ საგადასახადო დაბეგვრასთან დაკავშირებული ჯარიმებისა თუ საურავების შესახებ. ინტერპრეტაცია კონკრეტულად მოიცავს შემდეგ საკითხებს:

- ▶ საწარმო ინდივიდუალურად განიხილავს თუ არა გაურკვეველი საგადასახადო დაბეგვრის წესებს;
- ▶ დაშვებები, რომლებსაც საწარმო აკეთებს საგადასახადო ორგანოების მიერ გამოყენებული საგადასახადო დაბეგვრის წესების შემოწმების შესახებ;
- ▶ როგორ განსაზღვრავს საწარმო დასაბეგრ მოგებას (საგადასახადო ზარალს), საგადასახადო ზაზებს, გამოუყენებელ საგადასახადო ზარალს, გამოუყენებელ საგადასახადო კრედიტებს და საგადასახადო განაკვეთებს;
- ▶ როგორ განიხილავს საწარმო ცვლილებების შეტანას ფაქტებსა და გარემოებებში.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

საწარმომ უნდა განსაზღვროს, გაურკვევლობის შემცველი თითოეული საგადასახადო დაბეგვრის შემთხვევა ცალკე განიხილოს, თუ გაურკვევლობის შემცველ ერთ ან მეტ საგადასახადო დაბეგვრასთან ერთად. ამას უნდა მოჰყვეს მიდგომა, რომელიც უკეთესად ახდენს გაურკვევლობის გადაწყვეტის პროგნოზირებას. ინტერპრეტაცია ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, თუმცა მასზე გადასვლის გარკვეულ შედეგებს ითვალისწინებს. კომპანია ინტერპრეტაციას მიიღებს მისი ძალაში შესვლის თარიღით და ამჟამად აფასებს მის გავლენას.

სხვა სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა, სავარაუდოდ კომპანიაზე გავლენა არ ექნება.

5. საიჯარო შემოსავალი

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
საიჯარო შემოსავალი		
საცალო	1,282	804
საოფისე	1,656	1,236
საწყობი	690	718
	<u>3,628</u>	<u>2,758</u>

კომპანიის შეუქცევად საოპერაციო იჯარაზე მომავალში მისაღები მინიმალური შემოსავალია:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>1 იანვარი, 2016 წ.</u>
არაუგვიანეს 1 წლისა	4,616	4,029	1,769
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	10,368	9,562	3,783
5 წელზე გვიან	3,869	3,411	-
სულ	<u>18,853</u>	<u>17,002</u>	<u>5,552</u>

კომპანიის იჯარების უმრავლესობა აშშ დოლარშია განფასებული, ხოლო ვადა სამი თვიდან 10 წლამდე მერყეობს (საშუალო ვადა: 4 წელი).

6. უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ქონების გადასახადი	360	307
დაზღვევა	88	64
დაცვა-უსაფრთხოება	79	84
კომუნალური მომსახურება	53	40
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	35	36
სულ უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	<u>615</u>	<u>531</u>
<i>აქედან იმ უძრავ ქონებას, საიდანაც საიჯარო შემოსავალი არ მიღებულა, მიეკუთვნება</i>	174	7

(ათას ლარში)

7. საშემოსავლო გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალოს 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მთლიანად შემოაბრუნა თავისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ შესაბამისად, რათა გადავადებული გადასახადები შეაფასოს 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც მოქმედებს გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვრიდან, და აღიარა 1,151 ლარი ამ პერიოდის მოგების გადასახადის სარგებლის სახით.

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

	2017	2016
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	–	(300)
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და გაუქმებასთან დაკავშირებული გადავადებული საგადასახადო სარგებელი	–	1,151
მოგების გადასახადის სარგებელი, სულ	–	851

მოგების გადასახადთან დაკავშირებული ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის ნულს უდრიდა (2016 წ.: 431, 2016 წლის 1 იანვარი - 193).

მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. ქვემოთ კანონმდებლობით გათვალისწინებული განაკვეთების მიხედვით მოგების გადასახადის ხარჯი შესაბამისობაშია მოყვანილი გადასახადის რეალურ ოდენობასთან:

	2017	2016
წმინდა დივიდენდები (2017 წ.) / დასაბეგრი მოგება (2016 წ.)	–	4,119
კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი	15/85	15%
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	–	(618)
საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილების ეფექტი	–	1,151
გამოუქვითავ დანახარჯებს გამოკლებული შემოსავალი, რომელიც დაბეგრას არ ექვემდებარება	–	318
მოგების გადასახადის სარგებელი	–	851

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

<i>საინვესტიციო ქონება</i>	<i>თანხა ლარში</i>
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	30,409
შესყიდვები	2,281
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	2,121
კაპიტალური დანახარჯები	1,076
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	4,826
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,713
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	805
კაპიტალური დანახარჯები	70
მშობელი კომპანიის შენატანები	706
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(1,122)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	41,172

სავაჭრო ობიექტები წარმოდგენილია იჯარით გადაცემულ საოფისე შენობებით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2017 წლის, 2016 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღები, შესაბამისად, არის 2017 წლის 30 სექტემბერი და 2017 წლის 31 დეკემბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მდგომარეობა

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების კორექტირება ხდება შემდეგის გათვალისწინებით (რიგითობა პრიორიტეტულობის მიხედვითაა მოცემული): 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მახვენებლები.

შემოსავლის მდგომარეობა

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზების“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - სავაჭრო ობიექტები, მიწა და სხვა ქონება. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათი მგრძობელობა 2017 წლის და 2016 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით
სავაჭრო ობიექტები	11,315	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	1.60-7.15 (3.33) 8.50%-9.50% (8.90%)	შენობა-ნაგებობები	2,333
	1,006	შემოსავლის მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.50%-9.50% (9.50%)	შენობა მიწა	689 1,158
საოფისე	1,387	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	2.14-3.19 (2.81)	შენობა-ნაგებობები	493
	20,595	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	1.18-3.81 (2.03) 8.50%-9.00% (8.88%)	შენობა მიწა	8,996 4,464
საწყობი	6,869	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.07-0.28 (0.15) 8.00%-10.50% (9.67%)	შენობა მიწა	12,346 37,110
	41,172					67,589
საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2016 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით
	სავაჭრო ობიექტები	1,636	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.16-2.67 (1.09)	შენობა მიწა
	10,402	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	2.18-2.18 (2.18) 9.00%-10.00% (9.50%)	შენობა	1,893
საოფისე	16,455	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	1.36-3.41 (2.07)	შენობა მიწა	5,955 4,464
	4,661	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	1.53-1.53 (1.53) 9.00%-9.00% (9.00%)	შენობა	3,040
საწყობი	7,559	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.07-0.32 (0.17)	შენობა მიწა	11,574 37,110
	40,713					66,426

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 1 იანვარი, 2016 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაზოგადოებრივი მოსაგვამი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით
სავაჭრო ობიექტები	1,900	საზოგადოებრივი მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.33-2.34 (1.13)	შენობა მიწა	1,817 1,158
	7,449	საზოგადოებრივი მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	6.05-6.05 (6.05) 8.50%-8.50% (8.50%)	შენობა	1,231
საოფისე	14,466	შემოსავლის მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	11.20%-13.50% (12.73%)	შენობა	5,955
საწყობი	6,594	საზოგადოებრივი მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.06-0.27 (0.15)	შენობა-ნაგებობები მიწა	12,346 37,110
	30,409					59,617

კვ.მ.-ის ფასის ზრდა და კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას.

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

	საგალო	საოფისე	საბავშვო ბაღი	სულ
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	–	–	–	–
კაპიტალური დანახარჯები წარსადგენ ვალუტაში	1,253	–	–	1,253
გადაანგარიშების ეფექტი	137	–	–	137
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,390	–	–	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	16,880	4,343	157	21,380
კაპიტალური დანახარჯები	2,693	4,355	1,238	8,286
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	171	233	69	473
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,360	481	58	1,899
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	22,494	9,412	1,522	33,428

(ათას ლარში)

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანიამ განსაზღვრა, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის სარწმუნოდ შეფასებადი გახდა (2016 წ.: სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელი იყო და ამიტომ მშენებარე საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით შეფასდა). ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2017 წლისთვის:

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით
საცალო	22,494	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის იჯარა ლარში	3.59-8.86 (6.29)	შენობა-ნაგებობები	3,979
საოფისე	9,412	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის იჯარა ლარში	1.97-1.97 (1.97)	შენობა-ნაგებობები	4,778
საბავშვო ბაღი	1,522	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის იჯარა ლარში	0.99-1.36 (1.18)	შენობა-ნაგებობები	1,314
სულ	33,428					10,071

1 კვ.მ.-ის იჯარის გაზრდა გამოიწვევს მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას.

10. გადახდილი ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2017	2016	1 იანვარი, 2016 წ.
წინასწარ გადახდილი დღე უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	895	224	—
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	15	7	—
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	910	231	—
	910	231	—
	342	304	336

წინასწარ გადახდილი დღე-ის დაბრუნება მოსალოდნელია ყოველთვიურად საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში 2017 წლის 1 იანვრიდან შესული ცვლილებების გამო. ამ ცვლილებების მიხედვით, დღე-ის დავალიანების აღიარება უნდა მოხდეს კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებზე.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება იჯარაზე მისაღები თანხებისგან. ეს დებიტორული დავალიანებები ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეა. 2017 წლის 31 დეკემბრის, 2016 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, არცერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

(ათას ლარში)

11. ინვესტირებული კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ წმინდა აქტივებს) არის:

- ▶ უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტიანი იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან

მშობელი კომპანიის შენატანები და მშობელ კომპანიაზე განაწილებები, რომელთა აღიარებაც ხდება ინვესტირებული კაპიტალის ზრდად ან შემცირებად, ძირითადად მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს და უძრავი ქონების დასრულებული ობიექტების გადაცემას მშობელი კომპანიის სხვა სეგმენტებისთვის, შესაბამისად. პირობითი მოგების განაწილება მოიცავს კომპანიის საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული ფულადი სახსრების ოდენობას (შესაბამისი ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯის გამოკლებით), რომელიც კომპანიამ შეინარჩუნა.

12. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	2017			2016		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ¹	უმადლესი რანგის ბარებული ხელმძღვანელობა	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია	უმადლესი რანგის ბარებული ხელმძღვანელობა	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული ანგარიშები	15	51	–	15	75	–
კრედიტორული დავალიანება	–	17	–	–	17	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	–	–	163	–	–	118
საიჯარო შემოსავალი	29	1,187	–	12	708	–
საიჯარო ხარჯი	–	29	–	–	14	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	7	–	–	2	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	4	–	–	3	–

¹ 2017 წლის 31 დეკემბრის, 2016 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „m2 უძრავი ქონებასთან“.

² საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ბიჯო ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა მშობელი კომპანიის კაპიტორიაში შესული საწარმოებისა.

2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებებზე დაუფარავი ნაშთები არ დაფიქსირებულა.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან ასევე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს (მე-8 და მე-9 შენიშვნები).

(ათას ლარში)

12. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

კომპანიას იგივე უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა ჰყავს, რომელიც - მშობელ კომპანიას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირთა ანაზღაურებაში კომპანიის წილი აღიარებულია ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში და მოიცავს შემდეგს:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	128	92
ხელფასი	23	17
პრემია ფულადი სახით	12	9
	<u>163</u>	<u>118</u>