

# შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“

## ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

*2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

## სარჩევი

### 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. ზოგადი მიმოხილვა.....   | 5  |
| 2. მომზადების საფუძველი.....   | 5  |
| 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა.....                       | 7  |
| 3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....                     | 15 |
| 4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა .....            | 15 |
| 5. საიჯარო შემოსავალი .....  | 16 |
| 6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები .....   | 17 |
| 7. მოგების გადასახადი.....   | 17 |
| 8. საინვესტიციო ქონება .....   | 18 |
| 9. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება .....                                     | 22 |
| 10. ძირითადი საშუალებები.....  | 23 |
| 11. გადახდილი ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები..... | 23 |
| 12. ფინანსური ინსტრუმენტები.....   | 24 |
| 13. კაპიტალი.....  | 26 |
| 14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....                                      | 27 |
| 15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....                                    | 29 |
| 16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....                              | 30 |

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

### მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან და ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ასევე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 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

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (საერთაშორისო დამოუკიდებლობის სტანდარტების ჩათვლით) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

## **აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები**

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ის საკითხებია, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ მიმდინარე პერიოდის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის კონტექსტში და აუდიტზე დაყრდნობით ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების პროცესში, შესაბამისად ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვხატავთ. ქვემოთ, თითოეული საკითხისთვის მოცემული განმარტება იმისა, თუ როგორ განვიხილეთ აღნიშნული საკითხი აუდიტის განმავლობაში, წარმოდგენილია ჩვენივე აუდიტის კონტექსტში.

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს თანდართულ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შესახებ.

### **აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს** **საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების შეფასება**

საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად მფლობელობაში არსებულ დასრულებულ აქტივებსა და დაუმთავრებელ მშენებლობებს, ასევე ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

შევისწავლეთ შეფასების პროცესში მოქმედი შიდა კონტროლის მექანიზმები.

შევაფასეთ საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების შეფასებაში ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ჩართული გარე ექსპერტების კომპეტენცია, უნარები და ობიექტურობა.

საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს წარმოადგენს, საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების მნიშვნელოვანი ნაშთების, ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი გადაფასების შედეგებისა და გამოყენებული შეფასების პროცესებისა და დაშვებების კომპლექსურობის და განსჯის ხასიათის გამო.

### აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების 3.2, მე-8 და მე-9 შენიშვნებში განხილულია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების, მათ შორის სამართლიანი შეფასების და მნიშვნელოვანი დაშვებების შესახებ.

### რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით, შევავსეთ გამოყენებული საშემფასებლო ინფორმაცია და დაშვებები (როგორც არის საიჯარო შემოსავალი, გასავითარებელი ფართობი კვადრატული მეტრებით, დისკონტირების განაკვეთი, ერთი კვადრატული მეტრის საბაზრო ფასები და შეფასების კორექტირებები), ლისტინგის შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციასთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან მათი შედარებით.

გავანალიზეთ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებით.

### მნიშვნელოვანი გარიგებები მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან

2019 წელს ჯგუფმა რამდენიმე გარიგება დადო მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან. გარიგებები, რომლებსაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მშობელ კომპანიაზე გადანაწილდა საინვესტიციო ქონების შეძენის და მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციების სახით, რომლებიც აღიარდება და განცალკევებით აღირიცხება კაპიტალში ცვლილების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში.

გამოყენებული თანხების მომზადებისა და მნიშვნელობის ცალკე გამოყოფილი საფუძვლის ფარგლებში განხორციელებული ამ გარიგებებისთვის შესაბამისი აღრიცხვის განსაზღვრაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი მსჯელობა მას აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხად აქცევს.

მშობელ კომპანიაზე საინვესტიციო ქონების შეძენის ფორმით გადანაწილებასთან მიმართებაში, შემდეგი პროცედურები განვახორციელებთ.

შევაფასეთ მომზადების ცალკე გამოყოფილ საფუძველზე გარიგებების აღრიცხვის წესი.

შევამოწმეთ მშობელ კომპანიასა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები ქონების ნასყიდობის შესახებ.

შემენილი ქონების ჩამონათვალი შევადარეთ ნასყიდობის თარიღში ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებულ ჩამონათვალს და ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებული ქონებისთვის გადასახდელი ვალდებულება მივუსადაგეთ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ განაწილების თანხას.

**აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი**

მშობელ კომპანიასა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან მნიშვნელოვანი გარიგებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების 1-ელ და მე-13 შენიშვნებში.

**რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს**

მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების განხორციელებასთან დაკავშირებით შემდეგი პროცედურები განვახორციელეთ. შევაფასეთ ბიზნეს-კრიტერიუმის განმარტება თითოეულ შემენილ შვილობილ კომპანიასთან მიმართებაში. ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით შევაფასეთ ჯგუფში შეტანილი აქტივები. შევაფასეთ ამგვარი ოპერაციების შესახებ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია.

**ჯგუფის 2019 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს ჯგუფის 2019 წლის ანგარიშში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიშში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს ის სხვა არსებით უზუსტობას.

**ხელმძღვანელობის 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, შესწევს თუ არა ჯგუფს 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 ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

### **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 ისინი 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. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- შევისწავლით აუდიტის შესაბამის შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.



- ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვეველობა, რაც შეიძლება სერიოზული ექვსის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. 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. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, 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.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნეს ოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოთქვას მოსაზრება ცალკე გამოყოფილი ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის აუდიტის პროცესში გამოვლენილ შიდა კონტროლის მექანიზმების მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს.

ამასთანავე, მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ ვაკმაყოფილებთ სათანადო ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვატყობინებთ ყოველგვარი ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც შეიძლება გონივრულ ეჭვს იწვევდეს ჩვენი დამოუკიდებლობის შესახებ და, თუ შესაძლებელია, წარმოვადგენთ შესაბამის გარანტიებს.





**Building a better  
working world**

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირებისთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნით მიმდინარე პერიოდის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში და, შესაბამისად, სწორედ ისინი წარმოადგენენ აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს. აღნიშნულ საკითხებს აღვწერთ აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონით ან ნორმატიული აქტით არ არის აკრძალული საკითხის გასაჯაროება, ან თუ, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, გადავწყვეტთ, რომ საკითხი არ უნდა აისახოს ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელია, რომ ამ გზით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები გადაწონის ამგვარი ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელს.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის ალექსეი ლოზა.

ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 29 აპრილი

## სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ათას ლარში)

|  | შენიშვნები | 2019          | 2018          |
|--|------------|---------------|---------------|
| საიჯარო შემოსავალი   | 5          | 8,201         | 5,192         |
| ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები  | 6          | (1,950)       | (1,164)       |
| <b>წმინდა საიჯარო შემოსავალი</b>   |            | <b>6,251</b>  | <b>4,028</b>  |
| საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა                 | 8          | (965)         | 3,482         |
| წმინდა შემოსულობა დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან                           | 9          | 7,163         | 3,650         |
| <b>გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა</b>                                       |            | <b>6,198</b>  | <b>7,132</b>  |
| დასაქმებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი   |            | -             | (112)         |
| მართვის მომსახურების გასამრჯელო  | 15         | (659)         | -             |
| საიჯარო დებიტორული დავალიანების რეზერვი  | 11         | (129)         | -             |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები   |            | (101)         | (272)         |
| <b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება</b>  |            | <b>11,560</b> | <b>10,776</b> |
| ცვეთის ხარჯი   | 10         | (18)          | -             |
| ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები  | 11         | (6,311)       | (781)         |
| უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი                                       |            | (269)         | (45)          |
| <b>მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე</b>   |            | <b>4,962</b>  | <b>9,950</b>  |
| მოგების გადასახადის ხარჯი  | 7          | -             | -             |
| <b>წლის მოგება</b>   |            | <b>4,962</b>  | <b>9,950</b>  |
| სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება |            |               |               |
| საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას                             |            | 2,985         | 4,332         |
| <b>სულ წლის სხვა სრული შემოსავალი</b>  |            | <b>2,985</b>  | <b>4,332</b>  |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>   |            | <b>7,947</b>  | <b>14,282</b> |

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი



ნატო ბოჭორიშვილი

2020 წლის 29 აპრილი

## ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

|  | შენიშვნები | 2019           | 2018           |
|--|------------|----------------|----------------|
| <b>აქტივები</b>                                    |            |                |                |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                       |            |                |                |
| საინვესტიციო ქონება                                | 8          | 163,972        | 58,895         |
| დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება                  | 9          | –              | 41,870         |
| ძირითადი საშუალებები                               | 10         | 2,494          | –              |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები                | 11         | 841            | 1,390          |
|  |            | <b>167,307</b> | <b>102,155</b> |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                          |            |                |                |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები                | 11         | 3,929          | 1,856          |
| გაცემული მოკლევადიანი სესხები                      |            | 201            | –              |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება             | 12         | 1,660          | 875            |
| ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში                           | 12         | 389            | 19,978         |
|  |            | <b>6,179</b>   | <b>22,709</b>  |
| <b>სულ აქტივები</b>                                |            | <b>173,486</b> | <b>124,864</b> |
| <b>კაპიტალი</b>                                    |            |                |                |
| საწესდებო კაპიტალი                                 | 13         | 58,454         | 2,650          |
| დამატებით შეტანილი კაპიტალი                        | 13         | 5,053          | –              |
| გაუნაწილებელი მოგება                               | 13         | 4,740          | –              |
| საკუროს სხვაობის რეზერვი                           | 13         | 14,775         | –              |
| სხვა ინვესტირებული კაპიტალი                        | 13         | –              | 88,920         |
|  |            | <b>83,022</b>  | <b>91,570</b>  |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                  |            |                |                |
| მიღებული სესხები                                   | 12         | –              | 11,033         |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები               | 12         | 85,232         | 19,596         |
|  |            | <b>85,232</b>  | <b>30,629</b>  |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                     |            |                |                |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება            | 12         | 3,838          | 99             |
| მიღებული სესხები                                   | 12         | –              | 1,096          |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები               | 12         | 287            | 13             |
| სხვა ვალდებულებები                                 | 12         | 1,107          | 1,457          |
|  |            | <b>5,232</b>   | <b>2,665</b>   |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                           |            | <b>90,464</b>  | <b>33,294</b>  |
| <b>სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები</b> |            | <b>173,486</b> | <b>124,864</b> |

## ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

## 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

|   | საწესდებო<br>კაპიტალი | დამატებით<br>შეტანილი<br>კაპიტალი | გაუნაწილებე-<br>ლი მოგება | სხვა<br>ინვესტირე-<br>ბული<br>კაპიტალი | საკურსო<br>სხვაობის<br>რეზერვი | სულ<br>ინვესტირე-<br>ბული<br>კაპიტალი |
|---|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>2017 წლის 31 დეკემბერს</b>   | -                     | -                                 | -                         | 75,605                                 | -                              | 75,605                                |
| წმინდა მოგება   | -                     | -                                 | -                         | 9,950                                  | -                              | 9,950                                 |
| სხვა სრული შემოსავალი   | -                     | -                                 | -                         | 4,332                                  | -                              | 4,332                                 |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>  | -                     | -                                 | -                         | <b>14,282</b>                          | -                              | <b>14,282</b>                         |
| კომპანიის რეგისტრაცია<br>(მე-12 შენიშვნა)   | 2,650                 | -                                 | -                         | -                                      | -                              | 2,650                                 |
| წმინდა კაპიტალის შენატანი<br>მშობელ კომპანიაში<br>(მე-12 შენიშვნა)  | -                     | -                                 | -                         | 2,677                                  | -                              | 2,677                                 |
| პირობითი მოგების განაწილება<br>(მე-12 შენიშვნა)   | -                     | -                                 | -                         | (3,663)                                | -                              | (3,663)                               |
| წილობრივი გადახდა   | -                     | -                                 | -                         | 19                                     | -                              | 19                                    |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერს</b>   | <b>2,650</b>          | -                                 | -                         | <b>88,920</b>                          | -                              | <b>91,570</b>                         |
| წმინდა მოგება   | -                     | -                                 | 4,962                     | -                                      | -                              | 4,962                                 |
| სხვა სრული შემოსავალი   | -                     | -                                 | -                         | -                                      | 2,985                          | 2,985                                 |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>  | -                     | -                                 | <b>4,962</b>              | -                                      | <b>2,985</b>                   | <b>7,947</b>                          |
| სხვა აქტივების შენატანები მშობელი<br>კომპანიისგან   | 36,038                | 90                                | -                         | (33,891)                               | -                              | 2,237                                 |
| საინვესტიციო ქონების შეძენის<br>ფორმით გადანაწილება მშობელ<br>კომპანიაზე (მე-13 შენიშვნა)                                     | -                     | -                                 | -                         | (54,989)                               | -                              | (54,989)                              |
| რეორგანიზაციის დასრულება<br>მშობელი კომპანიის მიერ<br>შვილობილ კომპანიაში<br>განხორციელებული ინვესტიციები<br>(მე-13 შენიშვნა) | 22,123                | 18,218                            | -                         | -                                      | -                              | 40,341                                |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება<br>(მე-13 შენიშვნა)   | (11,285)              | -                                 | -                         | -                                      | -                              | (11,285)                              |
| საწესდებო კაპიტალის გაზრდა<br>(მე-13 შენიშვნა)  | 8,928                 | -                                 | -                         | -                                      | -                              | 8,928                                 |
| სხვა მოძრაობა   | -                     | (1,727)                           | -                         | -                                      | -                              | (1,727)                               |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერს</b>   | <b>58,454</b>         | <b>5,053</b>                      | <b>4,740</b>              | -                                      | <b>14,775</b>                  | <b>83,022</b>                         |

5-30 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები ამ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია.

**ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება**  
**2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის**  
*(ათას ლარში)*

|  | <i>შენიშვნები</i> | <i>2019</i>     | <i>2018</i>     |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>საოპერაციო საქმიანობა</b>   |                   |                 |                 |
| მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე  |                   | 4,962           | 9,950           |
| წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან                            | 8, 9              | (6,198)         | (7,132)         |
| საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი   |                   | 269             | 45              |
| ცვეთა  |                   | 18              | -               |
| წილობრივი გადახდა  |                   | -               | 19              |
| ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები  | 12                | 6,311           | 781             |
| <b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების განხორციელებამდე</b>                        |                   | <b>5,362</b>    | <b>3,663</b>    |
| <b>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</b>  |                   |                 |                 |
| გადახდილი ავანსებისა და სხვა აქტივების ზრდა  | 11                | (1,266)         | (946)           |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ზრდა   | 12                | (785)           | (533)           |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ზრდა/(შემცირება)  | 12                | 3,739           | (27)            |
| სხვა მიმდინარე ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა   |                   | (350)           | 1,336           |
| <b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>   |                   | <b>6,700</b>    | <b>3,493</b>    |
| გადახდილი პროცენტი   | 12                | (6,588)         | (698)           |
| <b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>  |                   | <b>112</b>      | <b>2,795</b>    |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობა</b>   |                   |                 |                 |
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა  | 8                 | (6,882)         | (12,494)        |
| საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები დაუმთავრებელ საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები | 8                 | (2,105)         | -               |
| გაცემული მოკლევადიანი სესხები  | 9                 | (1,551)         | (1,390)         |
| გაცემული მოკლევადიანი სესხები  | 12                | (201)           | -               |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>   |                   | <b>(10,739)</b> | <b>(13,884)</b> |
| <b>ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>  |                   |                 |                 |
| ამონაგები სესხებიდან   | 12                | -               | 11,068          |
| ნასესხები სახსრების დაფარვა  | 12                | (12,180)        | -               |
| ამონაგები ობლიგაციების გამოშვებიდან  | 12                | 59,964          | 19,609          |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა   | 13                | 8,928           | 2,650           |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება  | 13                | (11,285)        | -               |
| პირობითი მოგების განაწილება (წმინდა განაწილება მშობელ კომპანიაზე)/მშობელი კომპანიის წმინდა შენატანი კაპიტალში          | 8                 | (54,989)        | 1,448           |
| შვილობილი კომპანიების შენატანი მშობელი კომპანიის მიერ, შექმნილ ფულად სახსრებთან ერთად                                  |                   | 77              | -               |
| <b>(ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული)/ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>                    |                   | <b>(9,485)</b>  | <b>31,112</b>   |
| სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე  |                   | 523             | (45)            |
| <b>ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება)/ზრდა</b>   |                   | <b>(19,589)</b> | <b>19,978</b>   |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს  |                   | 19,978          | -               |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს</b>  | 12                | <b>389</b>      | <b>19,978</b>   |

5-30 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები ამ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია.

(ათას ლარში)

## 1. ზოგადი მიმოხილვა

ადრე სს „მ2 უძრავი ქონებას“ სახელწოდებით ცნობილი სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები მოიცავს საცხოვრებელი ბინების განვითარებას და გაყიდვას, საინვესტიციო ქონების მართვას, მშენებლობას და სასტუმრო მომსახურებას. 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიაა დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“ („GCAP“), რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო შიდა რეორგანიზაცია მისი შემოსავლიანი სეგმენტის ოფიციალურად გასამიჯნად, ჯგუფის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვების მიზნით. 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) 100%-იანი წილით და ამოქმედა ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიის მომგებიანი სეგმენტის ქონების კომპანიაში გადმოტანის გეგმა.

2018 წლის დეკემბერში - 2019 წლის თებერვალში, კომპანიამ გამოუშვა და განათავსა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული ადგილობრივი ობლიგაციები. ჯგუფის რეორგანიზაცია 2019 წლის თებერვლის თვეში დასრულდა. ლისტინგში შესული ობლიგაციების გათვალისწინებით და ჯგუფის რეორგანიზაციის გავლენის ასახვის მიზნით, მისი შემოსავლის წარმომქმნელი ბიზნეს-სეგმენტის განცალკევების გზით, მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა კომპანიის წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

2019 წელს კომპანიამ შეიცვალა იურიდიული სახელწოდება და დაირქვა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ალ. ყაზბეგის გამზ. #15, 0160, თბილისი, საქართველო.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ფლობს ორი შვილობილი კომპანიის 100%-იან წილს - შპს „კავკაზუს ავტოპაუსი“, რომელიც 2011 წლის 29 მარტს დაფუძნდა, და შპს „ვერე უძრავი ქონება“, რეგისტრირებული 2010 წლის 4 მარტს. ეს შვილობილი კომპანიები კომპანიამ შეიძინა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ ოპერაციაში, 2019 წელს ჯგუფის რეორგანიზაციის ფარგლებში. იმის გამო, რომ შემქნილი შვილობილი კომპანიები არ აკმაყოფილებდნენ ბიზნესის განმარტებას, მათი შექმნა აღირიცხა მშობელი კომპანიის მიერ აქტივების შენატანის სახით (მე-13 შენიშვნა).

## 2. მომზადების საფუძველი

### ცალკე გამოყოფის საფუძველი

2018 წლის აპრილამდე კომპანია ფუნქციონირებდა მშობელი კომპანიის ნაწილის სახით და არა როგორც ცალკე საწარმო. 2019 წლის თებერვალში ჯგუფის რეორგანიზაციის დასრულებამდე პერიოდისთვის, წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ჯგუფის ფასს-ის მიხედვით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან შემოსავლიანი სეგმენტის გამოყოფით, იმ კრიტერიუმებისა და დაშვებების საფუძველზე, რომლებიც ქვემოთ არის განმარტებული, იმ დაშვებით, რომ კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თარიღი არის მშობელი კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თავდაპირველი თარიღი.

ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიასა და მშობელ კომპანიას შორის შემდგარი ყველა მნიშვნელოვანი გარიგება შევიდა.

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2019 წლის თებერვლის შემდეგ განხორციელებული გარიგებების აღიარება და აღრიცხვა ხდება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასთან დაკავშირებით ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისი წესით.



(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### 2019 წლის თებერვლამდე პერიოდთან დაკავშირებული ცალკე გამოყოფილი დაშვებები

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულია ის საინვესტიციო ქონებები და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებები, რომლებსაც უკვე ფლობს ან რომლებიც შესაბამის საიჯარო შემოსავალთან, ქონების მართვის ხარჯთან, გადაფასების შემოსულობასა და ზარალთან და სხვა აქტივებსა და კრედიტორულ დავალიანებებთან ერთად უნდა გადაცემოდა კომპანიას, იმ ავანსებთან და სხვა აქტივებსა და ვალდებულებებთან ერთად, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება ამგვარი ქონებების ფუნქციონირებას (მაგალითად, საიჯარო დებიტორული დავალიანებები, კომუნალური და სხვა გადასახდელი ან ავანსად გადახდილი ხარჯები).

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

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 დამაბალანსებელი 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 წარმოადგენს 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, მშობელი კომპანიის ფულადი სახსრები, მათი ეკვივალენტები ან მშობელი კომპანიის მიერ ნასესხები სახსრები ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას არ მიეკუთვნა. მხოლოდ ის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ნასესხები სახსრები, რომლებიც მართებს კომპანიას ან მართებთ კომპანიის მიმართ, აღიარდება წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

### შესაბამისობა

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული ადრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საჭკოს (ბასს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### ზოგადი ინფორმაცია (გაგრძელება)

ეს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით და პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი 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.

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

#### ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც კომპანიამ 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, გარდა ახალი ან შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღებით გამოწვეული ცვლილებებისა, რომლებიც ქვემოთ არის განხილული.

ამ ცვლილებების ხასიათი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

#### ფასს (IFRS) 16 - იჯარა

ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (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“. ეს სტანდარტი განსაზღვრავს იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპებს და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას ერთი საბალანსო უწყისის მოდელის ფარგლებში.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს (IFRS) 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს (IAS) 17-სგან. მეიჯარეები განაგრძობენ იჯარების კლასიფიცირებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარებად, ბასს (IAS) 17-ის მსგავსი პრინციპების გამოყენებით. შესაბამისად, ფასს (IFRS) 16-ს არ ჰქონია გავლენა იმ იჯარებზე, რომელშიც კომპანია მეიჯარეა.

კომპანიამ მიიღო ფასს (IFRS) 16, მიღების მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის საფუძველზე, სტანდარტი რეტროსპექტულად გამოიყენება თავდაპირველი გამოყენების თარიღში აღიარებული სტანდარტის თავდაპირველად გამოყენების კუმულაციური ეფექტით. იმის გამო, რომ კომპანიას არ ჰქონია ხელშეკრულება, რომელშიც ის მოიჯარეა, ახალ სტანდარტს გავლენა არ ჰქონია კომპანიის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიამ წარმოადგინა ფასს (IFRS) 16-ით მოთხოვნილი ინფორმაცია მე-5 შენიშვნაში განსაზღვრული მეიჯარეებისთვის.

#### ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

სხვა ახლად მიღებული ან გადახედილი სტანდარტები, რომლებსაც არ უმოქმედიათ კომპანიაზე, მოცემულია ქვემოთ: ფასიკ (IFRIC) 22-ის ინტერპრეტაცია „ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად“, ფასს (IFRS) 2-ის ცვლილება „წილობრივი გადახდის ოპერაციების კლასიფიკაცია და შეფასება“, ფასს (IFRS) 4-ის ცვლილება „ფასს (IFRS) 9-ის (ფინანსური ინსტრუმენტები) გამოყენება ფასს (IFRS) 4-თან (სადაზღვევო ხელშეკრულებები) ერთად“, ბასს (IAS) 28-ის ცვლილება „ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში - განმარტება, რომ ინვესტიციის ობიექტების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება მოგებაში ან ზარალში ასახვით თითოეული ინვესტიციის შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა მოხდეს“, ფასს (IFRS) 1-ის ცვლილება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება – მოკლევადიანი გამონაკლისების გაუქმება მათთვის, ვინც ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს პირველად იყენებს“.

(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც კომპანიის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, კომპანია აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ მას აქვს ინვესტიციის ობიექტზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ ის იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ცვლადი უკუგება ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან;
- ▶ მას შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების დასადასტურებლად და როდესაც კომპანია ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე ახორციელებს თუ არა კონტროლს, კომპანია ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელმწიფო გარიგებას/გარიგებებს;
- ▶ სხვა სახელმწიფო გარიგებებიდან მიღებულ უფლებებს;
- ▶ კომპანიის ხმის უფლებებს და პოტენციურ ხმის უფლებებს.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირებულია კომპანიისთვის კონტროლის გადაცემის დღიდან და კონსოლიდირებული აღარ არის კონტროლის შეწყვეტის დღიდან. შიდაჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ის ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაქვითულია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა იცვლება, კომპანიის პოლიტიკასთან შესაბამისობის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის კაპიტალში წილის შეცვლა კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება.

თუ კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის წყვეტს შვილობილი კომპანიის აქტივების (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებების, ასევე არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულებების აღიარებას და აღიარებს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და დეფიციტს ან მეტობას მოგებაში და ზარალში.

#### ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულისგან და საკრედიტო დაწესებულებებისადმი მოთხოვნებისაგან, რომელთაც აქვთ ხელმწიფო უფლებების გაფორმების თარიღიდან სამი თვის ვადა, თავისუფალნი არიან სახელმწიფო უფლებო ვალდებულებებისაგან და მარტივად კონვერტირდებიან ფულადი სახსრების ცნობილ თანხებად.

#### 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 შემოსავალი. პირობითი საიჯარო ქირის აღიარება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### 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 აქტივების და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილ 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 არაფულადი მუხლის შემოსულობა ან ზარალი სხვა სრულ შემოსავალში აღიარდება, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის სხვა მოგებაში ან ზარალში აღიარებისას, 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 აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით, 1 აშშ დოლართან მიმართებით, შესაბამისად, იყო 2.8677, 2.6766 და 2.5922 ლარი.

#### 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 აქციონერებზე 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 წარმოეშვებათ 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 ახდენენ კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ 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 საექსპლუატაციო 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.

#### დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება აღირიცხება ისევე, როგორც დასრულებული საინვესტიციო ქონება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ დროს დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, სანამ დასრულდება მშენებლობა ან მისი სამართლიანი ღირებულება სარწმუნოდ შეფასებადი გახდება. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

#### ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება ხარჯის სახით მოგებაში ან ზარალში. აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

|  | <u>წელი</u> |
|--|-------------|
| შენობები   | 50          |
| ავეჯი და მოწყობილობები                           | 5-10        |
| კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა | 5           |
| სატრანსპორტო საშუალებები                         | 5           |

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

#### ფინანსური აქტივები

##### პირველადი აღიარება

ფასს (IFRS) 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ ბიზნეს-მოდელზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ მიდგომას იყენებს, კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს (IFRS) 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება.

კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ორგანიზაცია მის საკუთარ ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

##### აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

##### შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.



(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

*ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)*

კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილებულია ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ისინი გაუფასურებას ექვემდებარებიან შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება შემოსულობაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში, ვადიან ანაზრებს საკრედიტო ინსტიტუტებში, გაცემულ სესხებს და სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს.

#### **ფინანსური აქტივების გაუფასურება**

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულების საფუძველზე ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა ფულად ნაკადს შორის, რომლის მიღებასაც მოელის კომპანია, თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოების დისკონტირებით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი აღიარდება ორ ეტაპზე. კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენებით გამოწვეული საკრედიტო ზარალისთვის, რაც შესაძლებელია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში (12 თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოთხოვნილია ზარალის რეზერვი საკრედიტო ზარალისთვის, რომელიც მოსალოდნელია დარჩენილ ვადაზე, გადაუხდელობის ვადის მიუხედავად (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვის ნაცვლად, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე, თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 90 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ კომპანია სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, კომპანიის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა 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 მისი მიყიდვით ბაზრის სხვა მონაწილისათვის, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

კომპანია ირჩევს არსებული გარემოებებისთვის შესაფერის შეფასების მეთოდებს, 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 ბაზარზე.
- ▶ 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 ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს განსაზღვრავს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

#### ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, მიღებული სესხების, გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდების და 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. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

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

(ათას ლარში)

### 3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგ არის 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.

#### საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება, როგორც საკუთარი კაპიტალი, მთლიან ინვესტირებულ კაპიტალში.

#### აქტივების შენატანები

მშობელი კომპანია ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები დროდადრო ახორციელებენ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების შეტანას კომპანიის კაპიტალში, მისი საწესდებო კაპიტალში წილის სანაცვლოდ. კომპანია მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამის ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

#### ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები პირი აფასებს მთლიან კომპანიას, როგორც ერთ საოპერაციო სეგმენტს, საქმიანობის შემოსავლიან მიმართულებას. კომპანიის ყველა აქტივი და ვალდებულება თავმოყრილია საქართველოში და ამონაგები გარე მომხმარებლებისგან მიიღება საქართველოში წარმოებული საქმიანობიდან. 2019 წელს, შემოსავალმა ორი გარე მომხმარებლებისგან (2018 წ.: სამი) კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 10%-ზე მეტი შეადგინა.

#### 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 შემენისთვის 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.

(ათას ლარში)

### 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 დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება*

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

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, 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 საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა ემპირიული და არაემპირიული 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 მანც განსხვავებული იყოს.

### 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. ქვემოთ მოცემულია სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენენ კომპანიაზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება:

*ფასს (IFRS) 3 - საქმიანობის განსაზღვრა*

2018 წლის ოქტომბერში, ბასსს-მა გამოსცა ფასს (IFRS) 3-ში „საწარმოთა გაერთიანება“ საქმიანობის განსაზღვრის ცვლილება, რათა დახმარებოდა საწარმოებს იმის განსაზღვრაში, წარმოადგენს თუ არა შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები ბიზნესს.

*ფასს (IFRS) 3 - საქმიანობის განსაზღვრა (გაგრძელება)*

ცვლილებები ძირითადად მოიცავს შემდეგს:

- ▶ დაზუსტებას იმისა, რომ საქმიანობასთან დაკავშირებით საქმიანობების და აქტივების შეძენილი ნაკრები უნდა მოიცავდეს სულ მცირე შემავალ და შემდგომ პროცესს, რომელიც ერთობლიობაში მნიშვნელოვნად უწყობენ ხელს ნაწარმის შექმნის უნარს;
- ▶ შეფასების გაუქმება იმის შესახებ, ბაზრის მონაწილეებს შესწევთ თუ არა უნარი ჩანაცვლონ ნებისმიერი არარსებული ნაწარმი ან პროცესი და განაგრძონ პროდუქციის წარმოება.
- ▶ სახელმძღვანელო მითითებების და ილუსტრაციული მაგალითების დამატება, რომლებიც საწარმოებს დაეხმარება იმის შეფასებაში, მოხდა თუ არა არსებითი პროცესის შექმნა;
- ▶ ბიზნესისა და ნაწარმების განმარტების შევიწროება ყურადღების გამახვილებით მომხმარებლებისთვის შეთავაზებულ საქონელზე და მომსახურებებზე, ასევე ხარჯების შემცირების უნარზე მიმართების გაუქმების გზით.
- ▶ შერჩევითი კონცენტრაციის ტესტის დამატება, რაც გამარტივებული შეფასების საშუალებას იძლევა იმის განსაზღვრად, შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები წარმოადგენს თუ არა ბიზნესს.

(ათას ლარში)

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

ცვლილება განხორციელდება იმ გარიგებებში, რომლებიც საწარმოთა გაერთიანებებს ან აქტივის ნასყიდობას წარმოადგენს, რომლისთვისაც შესყიდვის თარიღი ექცევა 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული პირველ წლიურ საანგარიშგებო პერიოდში. შესაბამისად, ეს ცვლილებები იმოქმედებენ კომპანიის მომავალ საწარმოთა გაერთიანებებზე.

მოსალოდნელი არ არის, რომ სხვა ახალ სტანდარტებს, ინტერპრეტაციებს და ცვლილებებს არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია, არსებითი გავლენა ექნება კომპანიაზე.

**5. საიჯარო შემოსავალი**

|                    | <u>2019</u>         | <u>2018</u>         |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| საიჯარო შემოსავალი |                     |                     |
| ოფისი              | 3,744               | 2,595               |
| კომერციული ფართი   | 3,632               | 1,866               |
| საწყობი            | 817                 | 731                 |
| სხვა               | 8                   | -                   |
|                    | <u><b>8,201</b></u> | <u><b>5,192</b></u> |

კომპანიის მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მოთხოვნა შეუქცევადი საოპერაციო საიჯარო მოთხოვნების ფარგლებში (დღგ-ს გამოკლებით) შეადგენდა:

|                     | <u>2019</u>          |                      |                     |                    | <u>სულ</u>           |
|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
|                     | <u>საოფისე</u>       | <u>საცალო</u>        | <u>საწყობი</u>      | <u>ავტოსადგომი</u> |                      |
| არაუგვიანეს 1 წლისა | 3,904                | 4,316                | 732                 | 32                 | 8,984                |
| 1 წლიდან 2 წლამდე   | 2,479                | 3,308                | 311                 | -                  | 6,098                |
| 2 წლიდან 3 წლამდე   | 1,764                | 2,344                | 311                 | -                  | 4,419                |
| 3 წლიდან 4 წლამდე   | 1,315                | 1,639                | 311                 | -                  | 3,265                |
| 4 წლიდან 5 წლამდე   | 893                  | 1,281                | 311                 | -                  | 2,485                |
| 5 წელზე გვიან       | 2,939                | 3,528                | 4,873               | -                  | 11,340               |
| <b>სულ</b>          | <u><b>13,294</b></u> | <u><b>16,416</b></u> | <u><b>6,849</b></u> | <u><b>32</b></u>   | <u><b>36,591</b></u> |

|                     | <u>2018</u>    |                     |                      |                    | <u>სულ</u>           |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                     | <u>საოფისე</u> | <u>საცალო</u>       | <u>საწყობი</u>       | <u>ავტოსადგომი</u> |                      |
| არაუგვიანეს 1 წლისა |                | 1,842               | 2,156                | 445                | 4,443                |
| 1 წლიდან 2 წლამდე   |                | 1,182               | 2,055                | 281                | 3,518                |
| 2 წლიდან 3 წლამდე   |                | 1,119               | 1,342                | 1                  | 2,462                |
| 3 წლიდან 4 წლამდე   |                | 870                 | 1,022                | -                  | 1,892                |
| 4 წლიდან 5 წლამდე   |                | 56                  | 933                  | -                  | 989                  |
| 5 წელზე გვიან       |                | 94                  | 2,820                | -                  | 2,914                |
| <b>სულ</b>          |                | <u><b>5,163</b></u> | <u><b>10,328</b></u> | <u><b>727</b></u>  | <u><b>16,218</b></u> |

კომპანიის იჯარების უმრავლესობა აშშ დოლარშია განფასებული, ხოლო საიჯარო ვადა სამი თვიდან 10 წლამდე მერყეობს (საშუალო ვადა: 3 წელი).

(ათას ლარში)

**6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები**

|  | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|--|--------------|--------------|
| ქონების გადასახადი   | 1,336        | 876          |
| ტექნიკური მომსახურება  | 330          | 53           |
| დაზღვევა   | 146          | 95           |
| კომუნალური მომსახურება   | 138          | 70           |
| დაცვა-უსაფრთხოება  | -            | 70           |
|  | <u>1,950</u> | <u>1,164</u> |
| <b>სულ უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი</b>                                    |              |              |
| აქედან იმ უძრავ ქონებას, საიდანაც საიჯარო შემოსავალი არ მიღებულა,<br>მიეკუთვნება | 4            | 376          |

**7. მოგების გადასახადი**

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება.

კომპანიას არ გაუნაწილებია დივიდენდები და არც მოგების გადასახადის წინასწარი გადახდა განუხორციელებია 2019 და 2018 წლებში, შესაბამისად, მას არ გაუწევია მიმდინარე მოგების გადასახადი.

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:

| საინვესტიციო ქონება  | კომერციული    |               |               | საწყობი      | საბავშვო     |              | სულ            |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|  | მიწა          | ფართი         | ოფისი         |              | ბაღი         | სხვა         |                |
| <b>2017 წლის 31 დეკემბერს</b>  | -             | <b>12,321</b> | <b>21,982</b> | <b>6,869</b> | -            | -            | <b>41,172</b>  |
| შესყიდვები   | -             | -             | 12,494        | -            | -            | -            | 12,494         |
| გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა  | -             | 400           | 2,559         | 523          | -            | -            | 3,482          |
| განაწილებები მშობელ კომპანიაზე   | -             | (792)         | -             | -            | -            | -            | (792)          |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი  | -             | 410           | 1,893         | 236          | -            | -            | 2,539          |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერს</b>  | -             | <b>12,339</b> | <b>38,928</b> | <b>7,628</b> | -            | -            | <b>58,895</b>  |
| შესყიდვები   | 6,882         | -             | -             | -            | -            | -            | 6,882          |
| გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა                                  | -             | 444           | (1,403)       | (119)        | 113          | -            | (965)          |
| კაპიტალური დანახარჯები   | -             | 327           | 1,778         | -            | -            | -            | 2,105          |
| გადატანები დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებიდან (მე-9 შენიშვნა)                          | -             | 27,961        | 24,224        | -            | 3,512        | 2,459        | 58,156         |
| გადატანები ძირითად საშუალებებში  | -             | (2,305)       | -             | -            | -            | -            | (2,305)        |
| მშობელი კომპანიის მიერ შვილობის კომპანიებში ინვესტიციების განხორციელება (მე-13 შენიშვნა) | 40,341        | -             | -             | -            | -            | -            | 40,341         |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი  | (1,053)       | 470           | 726           | 549          | 79           | 92           | 863            |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერს</b>  | <b>46,170</b> | <b>39,236</b> | <b>64,253</b> | <b>8,058</b> | <b>3,704</b> | <b>2,551</b> | <b>163,972</b> |

საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობე, საბავშვო ბაღების, სხვა ავტოსადგომის ფართები, მათ შორის საბაზისო მიწა კომპანიის მფლობელობაშია იჯარის გენერირების მიზნებისთვის. 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი განთავსებულია საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2019 წლის განმავლობაში, კომპანიამ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 6,882 ლარად შეიძინა ორი მიწის ნაკვეთი.

2019 წელს, კომპანიამ მოახდინა საერთო სამუშაო სივრცის რეკლასიფიცირება ნომინალური ღირებულებით 2,305 ლარი, რომელიც (საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებამდე) მფლობელმა დაიკავა.

2019 წელს 58,156 ლარის მომგებიანი აქტივები დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებიდან მშენებლობის დასრულებისას მიღებულ საინვესტიციო ქონებაში გადავიდა.

(ათას ლარში)

## 8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

### 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 დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2019 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 (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

#### საბაზრო მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე.

#### შემოსავლის მეთოდი

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, საოფისე და სასაწყობო ფართები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობიანობა 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის:

| საინვესტიციო ქონების კლასი | სამართლიანი ღირებულება 2019 | შეფასების მეთოდი  | მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემები  | დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)   |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|--|--|
| მიწა                       | 46,170                      | საბაზრო მეთოდი    | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში  | 0.02-1.25 (0.47)   |
| სხვა                       | 2,551                       | საბაზრო მეთოდი    | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში  | 1.05-1.05 (1.05)   |
| საცალო                     | 28,444                      | შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა<br>დისკონტირების განაკვეთი                              | 0.51-4.37 (1.48)<br>10%-11% (10.6%)<br>12.3%-13.3% (13%)                     |
|                            | 10,005                      | საბაზრო მეთოდი    | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში  | 2.02-2.02 (2.02)   |
|                            | 787                         | შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში<br>კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა<br>დისკონტირების განაკვეთი | 0.93-0.93 (0.93)<br>0.93-0.93 (0.93)<br>11%-11% (11%)<br>13.3%-13.3% (13.3%) |
|                            | <b>39,236</b>               |                   |  |  |
| საწყობი                    | 4,904                       | შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა<br>დისკონტირების განაკვეთი                              | 0.18-0.20 (0.19)<br>11%-11% (11%)<br>13.3%-13.3% (13.3%)                     |
|                            | 3,154                       | საბაზრო მეთოდი    | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში  | 0.46-0.46 (0.46)   |
|                            | <b>8,058</b>                |                   |  |  |
| საბავშვო ბაღი              | <b>3,704</b>                | შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა<br>დისკონტირების განაკვეთი                              | 0.62-0.71 (0.67)<br>10%-10% (10%)<br>12.3%-12.3% (12.3%)                     |
| საოფისე                    | 60,763                      | შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა<br>დისკონტირების განაკვეთი                              | 0.66-1.46 (1.16)<br>10%-11% (10.4%)<br>12.3%-12.3% (12.3%)                   |
|                            | 3,490                       | საბაზრო მეთოდი    | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში  | 1.01-1.18 (1.11)   |
|                            | <b>64,253</b>               |                   |  |  |
| <b>სულ</b>                 | <b>163,972</b>              |                   |  |  |

(ათას ლარში)

## 8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

## საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

| საინვესტიციო ქონების კლასი | სამართლიანი ღირებულება 2018 | შეფასების მეთოდი                     | მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემები                          | დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)                  |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|---|
| სავაჭრო ობიექტები          | 12,339                      | შემოსავლის მეთოდი                    | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა | 14.99-57.28 (37.66)<br>10.00%-13.70% (11.51%) |
|                            | <b>12,339</b>               |                                      |  |   |
| საოფისე                    | 1,494                       | საბაზრო მეთოდი                       | კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში                           | 3.45-3.80 (3.56)                              |
|                            | 31,008                      | შემოსავლის მეთოდი                    | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა | 18.55-64.77 (37.1)<br>10.00%-12.20% (10.73%)  |
|                            | –                           | საბაზრო მეთოდი/<br>შემოსავლის მეთოდი | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა | 20.34-25.70 (23.82)<br>10.00%-10.00% (10.00%) |
|                            | 6,426                       | შემოსავლის მეთოდი                    | კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში                           | 1.95-2.17 (2.09)                              |
|                            | <b>38,928</b>               |                                      |  |   |
| საწყობი                    | 3,212                       | საბაზრო მეთოდი                       | კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში                           | 1.37-1.45 (1.42)                              |
|                            | 4,416                       | შემოსავლის მეთოდი                    | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში<br>კაპიტალიზაციის ნორმა | 5.35-5.85 (5.62)<br>11%-11% (11%)             |
|                            | <b>7,628</b>                |                                      |  |   |
|                            | <b>58,895</b>               |                                      |  |   |

ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების და კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასის ზრდა (შემცირება), ასევე კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება (ზრდა) გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

(ათას ლარში)

## 9. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

| დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება                             | საცალო        | ოფისები და ბინები | საბავშვო ბაღები | სხვა     | სულ           |
|---|---------------|-------------------|-----------------|----------|---------------|
| <b>2017 წლის 31 დეკემბერს</b>                                 | <b>22,494</b> | <b>9,412</b>      | <b>1,522</b>    | -        | <b>33,428</b> |
| გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა               | 478           | 1,802             | 1,370           | -        | 3,650         |
| კაპიტალური დანახარჯები  | -             | 1,390             | -               | -        | 1,390         |
| შენატანები მშობელი კომპანიისგან/(მშობელ კომპანიაში)           | (211)         | 2,386             | -               | -        | 2,175         |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი                     | 744           | 402               | 81              | -        | 1,227         |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერს</b>                                 | <b>23,505</b> | <b>15,392</b>     | <b>2,973</b>    | -        | <b>41,870</b> |
| მშობელი კომპანიის შენატანები                                  | -             | -                 | -               | 2,237    | 2,237         |
| გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა               | 984           | 5,771             | 231             | 177      | 7,163         |
| კაპიტალური დანახარჯები  | 1,354         | -                 | 197             | -        | 1,551         |
| გადატანები დაუმთავრებელ საინვესტიციო ქონებაში (მე-8 შენიშვნა) | (27,961)      | (24,224)          | (3,512)         | (2,459)  | (58,156)      |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი                     | 2,118         | 3,061             | 111             | 45       | 5,335         |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერს</b>                                 | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>        | <b>-</b> | <b>-</b>      |

2019 წელს ყველა დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება გადავიდა მშენებლობის დასრულების შემდგომ მიღებულ საინვესტიციო ქონებაში (მე-8 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - სავაჭრო ობიექტები, ოფისები, ბინები და საბავშვო ბაღები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობილობა 2018 წლისთვის:

| საინვესტიციო ქონების კლასი | სამართლიანი ღირებულება 2018 | შეფასების მეთოდი  | მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემები  | დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| საბავშვო ბაღი              | 1,261                       | შემოსავლის მეთოდი | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში | 22.48-26.77 (24.36)          |
|                            |                             |                   | კაპიტალიზაციის ნორმა                 | 10.00%-10.00% (10.00%)       |
|                            |                             |                   | კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში   | 2.97-3.48 (3.16)             |
|                            | <b>2,973</b>                |                   |                                      |                              |
| საცალო                     | 6,081                       | საბაზრო მეთოდი    | კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში   | 3.13-4.12 (3.61)             |
|                            |                             |                   | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში | 31.85-120.71 (82.41)         |
|                            |                             |                   | კაპიტალიზაციის ნორმა                 | 10.00%-10.00% (10.00%)       |
|                            | <b>17,424</b>               |                   |                                      |                              |
|                            | <b>23,505</b>               |                   |                                      |                              |
| ოფისები და ბინები          | 11,017                      | შემოსავლის მეთოდი | კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში | 26.5-33.73 (29.90)           |
|                            |                             |                   | კაპიტალიზაციის ნორმა                 | 10.00%-10.00% (10.00%)       |
|                            |                             |                   | კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში   | 2.41-4.28 (3.40)             |
|                            | <b>4,375</b>                | საბაზრო მეთოდი    |                                      |                              |
|                            | <b>15,392</b>               |                   |                                      |                              |
|                            | <b>41,870</b>               |                   |                                      |                              |

ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების და კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასის ზრდა/(შემცირება), ასევე კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება/(ზრდა) გამოიწვევს დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას/(შემცირებას).

(ათას ლარში)

**10. ძირითადი საშუალებები**

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები მოიცავდა ერთ საერთო სამუშაო სივრცეს საბალანსო ღირებულებით 2,305 ლარი, რომელიც მთლიანად (საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებამდე) მფლობელმა დაიკავა.

2019 წელს ძირითადი საშუალებების ცვეთის დარიცხვა შეადგენდა 18 ლარს, რომელიც შესულია ავეჯის ამორტიზაციაში 10 ლარის ოდენობით და შენობა-ნაგებობების ამორტიზაციაში 8 ლარის ოდენობით (2018 წ.: ნული).

**11. გადახდილი ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები**

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| წინასწარ გადახდილი დღგ  | 2,956        | 272          |
| უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები            | 277          | 182          |
| ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებით ავანსად გადახდილი საბროკერო საკომისიო | -            | 1,402        |
| გასაყიდი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება                              | 696          | -            |
| <b>გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი</b>                      | <b>3,929</b> | <b>1,856</b> |
| საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები                                      | 841          | 1,390        |
| <b>გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი</b>                      | <b>841</b>   | <b>1,390</b> |
| <b>სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები</b>                                | <b>4,770</b> | <b>3,246</b> |
| <b>მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება</b>                    | <b>1,660</b> | <b>875</b>   |

წინასწარ გადახდილი დღგ-ის დაბრუნება მოსალოდნელია ყოველთვიურად საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში 2017 წლის 1 იანვრიდან შესული ცვლილებების გამო. ამ ცვლილებების მიხედვით, დღგ-ის დავალიანების აღიარება უნდა მოხდეს მომხმარებლებისგან 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. სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში შესულმა დაგროვილმა გაუფასურების რეზერვმა 226 ლარი შეადგინა (2018 წ.: 97 ლარი).

საიჯარო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო მოთხოვნების (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით) ვადიანობა იყო შემდეგი:

|                           | <i>მიმდინარე ან<br/>1 თვეზე<br/>ნაკლები</i> | <i>1-დან<br/>3 თვემდე</i> | <i>3-დან<br/>6 თვემდე</i> | <i>6-დან 12<br/>თვემდე</i> | <i>სულ,<br/>2019 წლის<br/>31 დეკემბერი</i> |
|---------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები | 1,166                                       | 186                       | 196                       | 112                        | 1,660                                      |
|                           | <i>1 თვეზე<br/>ნაკლები</i>                  | <i>1-დან<br/>3 თვემდე</i> | <i>3-დან<br/>6 თვემდე</i> | <i>6-დან<br/>12 თვემდე</i> | <i>სულ,<br/>2018 წლის<br/>31 დეკემბერი</i> |
| წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები | 417   | 438                       | 20                        | -                          | 875  |

(ათას ლარში)

## 12. ფინანსური ინსტრუმენტები

### ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

#### საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიადგება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთისა, გაცემული მოკლევადიანი სესხებისა და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებებისა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 312 ლარი (2018 წ.: 19,978 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი „Moody's“-სგან და „BB-“ „Fitch Ratings“-ისგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2019 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია კომპანიის ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთთან მიმართებაში.

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

| <i>ფინანსური ვალდებულებები</i>             | <i>3 თვეზე</i> | <i>3-დან 12</i> | <i>1-დან</i>    | <i>5 წელზე</i> |                |
|--|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| <i>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i> | <i>ნაკლები</i> | <i>თვემდე</i>   | <i>5 წლამდე</i> | <i>მეტი</i>    | <i>სულ</i>     |
| სავაჭრო და სხვა დავალიანება                | 2,978          | 860             | –               | –              | 3,838          |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები       | 1,605          | 4,849           | 92,252          | –              | 98,706         |
| <b>სულ</b>                                 | <b>4,583</b>   | <b>5,709</b>    | <b>92,252</b>   | <b>–</b>       | <b>102,544</b> |

  

| <i>ფინანსური ვალდებულებები</i>             | <i>3 თვეზე</i> | <i>3-დან 12</i> | <i>1-დან</i>    | <i>5 წელზე</i> |               |
|--|----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| <i>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i> | <i>ნაკლები</i> | <i>თვემდე</i>   | <i>5 წლამდე</i> | <i>მეტი</i>    | <i>სულ</i>    |
| მიღებული სესხები                           | 270            | 826             | 4,967           | 12,415         | 18,478        |
| სავაჭრო და სხვა დავალიანება                | 99             | –               | –               | –              | 99            |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები       | 821            | 1,103           | 22,550          | –              | 24,474        |
| <b>სულ</b>                                 | <b>1,190</b>   | <b>1,929</b>    | <b>27,517</b>   | <b>12,415</b>  | <b>43,051</b> |

#### გაცემული სესხები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები მოიცავდა მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხს 201 ლარის ოდენობით (2018 წ.: ნული), რომელიც ლარშია გამოხატული და მასზე ირიცხება წლიური საპროცენტო განაკვეთი 12%-ის ოდენობით. სესხის დაფარვის ვადაა 2020 წლის დეკემბერი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით წარმოშობილ საკრედიტო რისკში მნიშვნელოვანი ზრდა არ დაფიქსირებულა. კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რეიტინგის შიდა სისტემა, რომ შეაფასოს მომხმარებლებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ხარისხი. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხი ვადაგადაცილებული არ არის.

გაცემული სესხებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 1 ლარი (2018 წ.: ნული).

(ათას ლარში)

**12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)****ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)****ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)***მიღებული სესხები*

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ ჰქონდა მიღებული სესხი (2018 წ.: 12,129 ლარი)

*გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები*

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 30,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. აქედან 7,300 აშშ დოლარის (19,609 ლარის) ობლიგაციები ინვესტორებს შორის განთავსდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციები გამოშვებულია საბალანსო ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, და იფარება კვარტალური შენატანებით.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში იყო შემდეგი:

|   | 2019 წლის<br>1 იანვარი | ფულადი<br>სახსრების<br>შემოდინება | ფულადი<br>სახსრების<br>გადინება | სავალუტო<br>კურსის<br>მოძრაობა | ცვლილება<br>დარიცხულ<br>პროცენტში | 2019 წლის<br>31 დეკემბერი |
|---|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| სესხები   | 12,129                 | -                                 | (12,180)                        | (91)                           | 142                               | -                         |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი<br>ქაღალდები                       | 19,609                 | 59,964                            | -                               | 6,253                          | (307)                             | 85,519                    |
| <b>სულ ფინანსური საქმიანობიდან<br/>მიღებული ვალდებულებები</b> | <b>31,738</b>          | <b>59,964</b>                     | <b>(12,180)</b>                 | <b>6,162</b>                   | <b>(165)</b>                      | <b>85,519</b>             |

|   | 2018 წლის<br>1 იანვარი | ფულადი<br>სახსრების<br>შემოდინება | სავალუტო კურსის<br>მოძრაობა | ცვლილება<br>დარიცხულ<br>პროცენტში | 2018 წლის<br>31 დეკემბერი |
|---|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| სესხები   | -                      | 11,068                            | 987                         | 74                                | 12,129                    |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი<br>ქაღალდები                       | -                      | 19,609                            | -                           | -                                 | 19,609                    |
| <b>სულ ფინანსური საქმიანობიდან<br/>მიღებული ვალდებულებები</b> | <b>-</b>               | <b>30,677</b>                     | <b>987</b>                  | <b>74</b>                         | <b>31,738</b>             |

*სავაჭრო და სხვა დავალიანება*

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო კომერციულ აქტივებზე გადასახდელი დავალიანებისგან და საინვესტიციო ქონების შესაძენი ვალდებულებებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-12 თვეში.

|  | 2019         | 2018      |
|--|--------------|-----------|
| სამშენებლო მომსახურებებთან დაკავშირებული კრედიტორული<br>დავალიანება        | 2,122        | -         |
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული კრედიტორული<br>დავალიანება | 860          | -         |
| ქონების ტექნიკურ მომსახურებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები               | 582          | 99        |
| გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო                                | 274          | -         |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება</b>                         | <b>3,838</b> | <b>99</b> |



(ათას ლარში)

**12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)****ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)****ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)****დარიცხვები და სხვა ვალდებულებები**

კომპანიის სხვა ვალდებულებები უმეტესად არა მოგების გადასახადის ვალდებულებებს მოიცავს. ეს ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 6 თვემდე ვადაში.

|   | <i>2019</i>  | <i>2018</i>  |
|---|--------------|--------------|
| დღგ ვალდებულება                             | –            | 580          |
| ქონების გადასახადი                          | 1,107        | 877          |
| <b>სულ დარიცხვები და სხვა ვალდებულებები</b> | <b>1,107</b> | <b>1,457</b> |

**13. კაპიტალი****კაპიტალის მართვა**

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ კაპიტალს) 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 და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებთან**

2019 წლის იანვარ-თებერვალში კომპანიამ 54,989 ლარად შეიძინა საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მშობელი კომპანიისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან, რომელიც სრულად იქნა გადახდილი. იმის გამო, რომ ეს ქონებები უკვე აღიარებული იყო კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ეს გარიგება ჩაითვალა მშობელ კომპანიაზე კაპიტალის განაწილებად.

2019 წლის სექტემბერში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 560 ლარით გაზარდა მშობელი კომპანიისგან ფულადი შენატანის სანაცვლოდ.

2019 წლის დეკემბერში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 8,368 ლარით გაზარდა მშობელი კომპანიისგან ფულადი შენატანის სანაცვლოდ.

2019 წლის აპრილში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 1,885 ლარით შეამცირა მშობელ კომპანიაში ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2019 წლის მაისში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 9,000 ლარით შეამცირა მშობელ კომპანიაში ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2019 წლის ოქტომბერში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 400 ლარით შეამცირა მშობელ კომპანიაში ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

**13. კაპიტალი (გაგრძელება)****გარიგებები მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებთან (გაგრძელება)**

2019 წლის დეკემბერში, მშობელი კომპანიის ჯგუფის რეორგანიზაციის ნაწილის სახით, მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში შენატანი განახორციელა შპს „კავკაზუს ავტოჰაუსსა“ და შპს „ვერე უძრავ ქონებაში“ ინვესტირების სახით. იმის გამო, რომ შეძენილი შვილობილი კომპანიები არ აკმაყოფილებენ ბიზნესების განმარტებას, ნასყიდობა აღირიცხა მშობელი კომპანიისგან კაპიტალში შენატანის სახით 40,341 ლარის ოდენობით, რომელიც შეტანილი ქონებრივი აქტივების ინვესტირების სამართლიანი ღირებულების ტოლი იყო (მე-8 შენიშვნა).

2019 და 2018 წლებში, მშობელი კომპანიის სხვა შენატანები და მშობელ კომპანიაზე სხვა 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. 2018 წელს, პირობითი მოგების განაწილება მოიცავს კომპანიის საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული ფულადი სახსრების ოდენობას (შესაბამისი ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯის გამოკლებით), რომელიც კომპანიამ შეინარჩუნა.

**14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება**

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

|  | დონე 1 | დონე 2 | დონე 3  | სულ<br>სამართლიან<br>ღირებულებაში<br>2019 | საბალანსო<br>ღირებულება<br>2019 |
|--|--------|--------|---------|---|---------------------------------|
| <b>სამართლიანი ღირებულებით<br/>შეფასებული აქტივები</b>   |        |        |         |   |                                 |
| საინვესტიციო ქონება  | -      | -      | 163,972 | 163,972                                   | 163,972                         |
| <b>აქტივები, რომელთა სამართლიან<br/>ღირებულებაზეც განმარტებითი<br/>შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>          |        |        |         |   |                                 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული<br>დავალიანება  | -      | 1,660  | -       | 1,660                                     | 1,660                           |
| გაცემული მოკლევადიანი სესხები  | -      | 201    | -       | 201                                       | 201                             |
| <b>ვალდებულებები, რომელთა<br/>სამართლიან ღირებულებაზეც<br/>განმარტებითი შენიშვნებია<br/>წარმოდგენილი</b> |        |        |         |   |                                 |
| მიღებული სესხები   | -      | -      | -       | -   | -                               |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი<br>ქაღალდები  | -      | 88,353 | -       | 88,353                                    | 85,519                          |

(ათას ლარში)

## 14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

|  | დონე 1 | დონე 2 | დონე 3 | სულ<br>სამართლიან<br>ღირებულებაში<br>2018 | საბალანსო<br>ღირებულება<br>2018 |
|--|--------|--------|--------|---|---------------------------------|
| <b>სამართლიანი ღირებულებით<br/>შეფასებული აქტივები</b>   |        |        |        |   |                                 |
| საინვესტიციო ქონება  | -      | -      | 58,895 | <b>58,895</b>                             | 58,895                          |
| დაუმთავრებელი საინვესტიციო<br>ქონება   | -      | -      | 41,870 | <b>41,870</b>                             | 41,870                          |
| <b>აქტივები, რომელთა სამართლიან<br/>ღირებულებაზეც განმარტებითი<br/>შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>          |        |        |        |   |                                 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული<br>დავალიანება  | -      | 875    | -      | <b>875</b>                                | 875                             |
| <b>ვალდებულებები, რომელთა<br/>სამართლიან ღირებულებაზეც<br/>განმარტებითი შენიშვნებია<br/>წარმოდგენილი</b> |        |        |        |   |                                 |
| მიღებული სესხები   | -      | -      | 12,542 | <b>12,542</b>                             | 12,129                          |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი<br>ქაღალდები  | -      | 19,596 | -      | <b>19,596</b>                             | 19,609                          |

2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების საბალანსო ღირებულება მათ სამართლიან ღირებულებას მიუახლოვდა, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით:

- ▶ აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას - იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ლიკვიდურია ან მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები) ხასიათდება, მათ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება. ეს დაშვება ასევე ეხება ცვლადგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს და იმ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღამდე წარმოიშვება.
- ▶ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები - ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთისა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შესახებ მოცემულია მე-8 და მე-9 შენიშვნებში (შესაბამისად).

(ათას ლარში)

## 15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

|  | 2019                          |  | 2018             |   |                                |
|--|-------------------------------|--|------------------|---|--------------------------------|
|  | მშობელი კომპანია <sup>1</sup> | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები <sup>2</sup> | მშობელი კომპანია | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები | უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა |
| <b>ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>                 |                               |  |                  |   |                                |
| დებიტორული დავალიანება                                 | 19                            | 53   | 9                | 22  | -                              |
| კრედიტორული დავალიანება                                | 654                           | 5,364  | -                | 11  | -                              |
| მიღებული სესხები                                       | -                             | -  | 12,129           | -   | -                              |
| გაცემული სესხები                                       | 201                           | -  | -                | -   | -                              |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები                   | 41                            | -  | -                | -   | -                              |
| <b>გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის</b>    |                               |  |                  |   |                                |
| მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი                           | -                             | -  | -                | -   | 139                            |
| საიჯარო შემოსავალი                                     | 314                           | 505  | 143              | 712   | -                              |
| საიჯარო ხარჯი  | -                             | -  | -                | 94  | -                              |
| სადაზღვევო ხარჯი                                       | -                             | 164  | -                | 3   | -                              |
| მართვის მომსახურების გასამრჯელო                        | 659                           | -  | -                | -   | -                              |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი | 357                           | -  | -                | -   | -                              |

<sup>1</sup> 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავი ქონებისა“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“.

<sup>2</sup> საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები არიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან ასევე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს (მე-8 და მე-9 შენიშვნები), საწესდებო კაპიტალის ზრდას ან შემცირებას, მშობელი კომპანიისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების შენატანებს და მათზე განაწილებებს (მე-13 შენიშვნა).

კომპანია მისი იჯარიდან შემოსავლის 8%-ს მშობელ კომპანიას უხდის მართვის მომსახურების გასამრჯელოს სახით, რომელიც სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში ცალკე ხაზში აღიარდება.

კომპანიას იგივე უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა ჰყავს, რომელიც - მშობელ კომპანიას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას კომპანია რაიმე სახის კომპენსაციას არ უხდის. 2018 წელს კომპანიამ აღიარა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირთა ანაზღაურებაში კომპანიის წილი წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემდეგი სახით:

|                                      | 2018       |
|--------------------------------------|------------|
| წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია | 82         |
| ხელფასი                              | 33         |
| პრემია ფულადი სახით                  | 24         |
|                                      | <b>139</b> |

(ათას ლარში)

## 16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ახალი კორონავირუსის („Covid-19“) არსებობა დადასტურდა 2020 წლის დასაწყისში და ის გავრცელდა ჩინეთსა და მის საზღვრებს გარეთ, რამაც გამოიწვია ბიზნესებისა და ეკონომიკური საქმიანობების რღვევა. კომპანია ვირუსის გავრცელებას მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შემდგომ შეუცვლელ მოვლენად. ეპიდემიის აფეთქებას უარყოფითი გავლენა ჰქონდა კომპანიის მოიჯარეებზე, რამაც, თავის მხრივ, იმოქმედა კომპანიის საიჯარო თანხების შემოდინებაზე და შესაძლოა ასევე ემოქმედა კომპანიის საინვესტიციო ქონების შეფასებაზე. იმის გამო, რომ სიტუაცია სწრაფად ვითარდება, ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს ეპიდემიის გავრცელების პოტენციური გავლენის რაოდენობრივი შეფასების ჩატარებას. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის ყველა საჭირო და შესაბამის ზომას იღებს კომპანიაზე ეპიდემიის გავლენის შესამსუბუქებლად, მათ შორის განმეორებით ათანხმებს იჯარის პირობებს მოიჯარეებთან, ფართების შესაბამისი დაკავებულობის და საიჯარო თანხების შემოდინების, ასევე მშობელი კომპანიის მხარდაჭერის უზრუნველსაყოფად. კომპანიის მოიჯარეების უმეტესობას არ შეუწყვეტია კომპანიასთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება და განაგრძობს გადახდების განხორციელებას არსებული ან შეცვლილი (ვითარებიდან გამომდინარე) სახელშეკრულებო პირობების საფუძველზე.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2020 წლის 29 აპრილს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.