

შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონება“

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

*2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

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

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა.....	7
3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	14
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	15
5. საიჯარო შემოსავალი	16
6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი.....	17
7. მოგების გადასახადი.....	17
8. საინვესტიციო ქონება	18
9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	20
10. ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული მოთხოვნები.....	21
11. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	21
12. ინვესტირებული კაპიტალი	23
13. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა	24
14. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	25
15. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონების“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონების“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან და ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ასევე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 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 წარვმართავდით 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“ (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.



**Building a better
working world**

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ის საკითხებია, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნით 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, წარმოადგენილია ჩვენივე აუდიტის კონტექსტში.

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს დასრულებულ აქტივებს და მშენებარე შენობებს, რომელთა ფლობის მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება.

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება ჩვენს აუდიტში ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხია, საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ნაშთების მნიშვნელობის და ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შემოსულობების შესაბამისი გადაფასების, ასევე შეფასების პროცესის და დაშვებების რთული და სუბიექტური ხასიათის გამო.

რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

ჩვენ შევისწავლეთ შეფასების პროცესში მოქმედი შიდა კონტროლის სისტემა.

შევავსეთ საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებაში ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ჩართული გარე ექსპერტების კომპეტენცია, უნარები და ობიექტურობა.



**Building a better
working world**

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

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

რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით, შევაფასეთ გამოყენებული სამემფასებლო ინფორმაცია და დაშვებები (როგორც არის საიჯარო შემოსავალი, ფასდაკლების განაკვეთი, ერთი კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულება და შეფასების ცვლილება) ლისტინგის შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციასთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან მათი შედარების გზით.

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

ჯგუფის 2018 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

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 სხვა არსებით უზუსტობას.



**Building a better
working world**

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია წინამდებარე 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 პასუხისმგებლობა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ 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 ისინი 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.



**Building a better
working world**

- შვეისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმისთვის, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია 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 უზრუნველყოფილ იქნას სამართლიანი წარდგენა.
- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნეს ოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და 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 შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლინეთ.



**Building a better
working world**

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

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 წარმოადგენს 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 ამით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები გადაწონის ამ ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელს.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის შესაბამის აუდიტზე პასუხისმგებელი გარიგების პარტნიორი არის რუსლან ხოროშვილი.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

30 აპრილი, 2019 წ.

სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი	5	5,192	3,628
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	6	(1,164)	(615)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		4,028	3,013
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	8	3,482	805
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	9	3,650	21,380
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		7,132	22,185
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი		(112)	(268)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(272)	(274)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		10,776	24,656
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	11	(781)	-
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		(45)	-
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		9,950	24,656
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	-	-
წლის მოგება		9,950	24,656
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		4,332	1,617
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		14,282	26,273

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

გენერალური დირექტორი

30 აპრილი, 2019 წ.



გიორგი ნატროშვილი

ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	58,895	41,172
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	9	41,870	33,428
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	1,390	-
		102,155	74,600
მიმდინარე აქტივები			
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	1,856	910
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	875	342
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	19,978	-
		22,709	1,252
		124,864	75,852
სულ აქტივები			
ინვესტირებული კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2,650	-
სხვა ინვესტირებული კაპიტალი		88,920	75,605
		91,570	75,605
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	11	11,033	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	11	19,596	-
		30,629	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		99	126
მიღებული სესხები	11	1,096	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	11	13	-
სხვა ვალდებულებები		1,457	121
		2,665	247
		33,294	247
სულ ვალდებულებები			
		124,864	75,852
სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები			

ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	სხვა ინვესტირებული კაპიტალი	სულ ინვესტირებული კაპიტალი
2016 წლის 31 დეკემბერს	–	41,442	41,442
წმინდა მოგება	–	24,656	24,656
სხვა სრული შემოსავალი	–	1,617	1,617
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	26,273	26,273
კაპიტალში წმინდა შენატანი მშობელი კომპანიისგან (მე-12 შენიშვნა)	–	10,362	10,362
პირობითი მოგების განაწილება (მე-12 შენიშვნა)	–	(2,609)	(2,609)
წილობრივი გადახდა	–	137	137
2017 წლის 31 დეკემბერს	–	75,605	75,605
წმინდა მოგება	–	9,950	9,950
სხვა სრული შემოსავალი	–	4,332	4,332
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	14,282	14,282
კომპანიის რეგისტრაცია (მე-12 შენიშვნა)	2,650	–	2,650
კაპიტალში წმინდა შენატანი მშობელ კომპანიაში (მე-12 შენიშვნა)	–	2,677	2,677
პირობითი მოგების განაწილება (მე-12 შენიშვნა)	–	(3,633)	(3,633)
წილობრივი გადახდა	–	19	19
2018 წლის 31 დეკემბერს	2,650	88,920	91,570

ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნები</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		9,950	24,656
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	8, 9	(7,132)	(22,185)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		45	-
წილობრივი გადახდა		19	137
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები		781	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		3,663	2,608
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ავანსებისა და სხვა აქტივების (შემცირება)/ზრდა		(946)	(679)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების შემცირება/(ზრდა)		(533)	(38)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების შემცირება		(127)	(352)
სხვა მიმდინარე ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		1,336	(166)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		3,493	1,373
გადახდილი პროცენტი		(698)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		2,795	1,373
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	8	(12,494)	-
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		-	(70)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(1,390)	(8,760)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(13,884)	(8,830)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ამონაგები სესხებიდან	11	11,068	-
ამონაგები გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებიდან	11	19,609	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	12	2,650	-
პირობითი მოგების განაწილება	11	(3,663)	(2,609)
მშობელი კომპანიის წმინდა შენატანი	12	1,448	10,066
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		31,112	7,457
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(45)	-
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		19,978	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		-	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	11	19,978	-

5-26 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები ამ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანიის ოურიდიული მისამართია: ი. ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები იყო საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და საინვესტიციო ქონების მართვა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია იყო დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბიჯეოს მიერ საინვესტიციო მიმართულების გამოყოფის შემდეგ კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე დარეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო კორპორაციული რეორგანიზაცია მისი შემოსავლიანი სეგმენტის ოფიციალური გამოცალკევების მიზნით, ჯგუფის შემოსავლის წარმომქმნელი ქონების პორტფელით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოსაშვებად. – 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) 100%-იანი წილით და დაიწყო ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებისგან ჯგუფის შემოსავლიანი სეგმენტის უძრავი ქონების კომპანიისთვის გადაცემის გეგმის განხორციელება, რომელიც 2019 წლის თებერვალში დასრულდა. კომპანიის ოურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია სრულად ფლობდა შვილობილ კომპანიას – შპს „მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი“, რომელიც 2018 წლის 12 აპრილს დაფუძნდა.

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოსცა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული ადგილობრივი ობლიგაციები. ჯგუფის რეორგანიზაცია მიმდინარეობდა 31 დეკემბერი 2018 წლის ბოლომდე და დასრულდა 2019 წლის თებერვალში (შენიშვნა 15). ჯგუფის დაგეგმილი რეორგანიზაციის გავლენის ასახვის მიზნით, მისი შემოსავლის წარმომქმნელი ბიზნეს-სეგმენტის განცალკევების გზით, მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოაშადა კომპანიის წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის.

2. მომზადების საფუძველი

ცალკე გამოყოფის საფუძველი

2018 წლის აპრილამდე კომპანია ფუნქციონირებდა მშობელი კომპანიის ნაწილის სახით და არა როგორც ცალკე კომპანია. 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.

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლების აქტივებისა და ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების და ფულადი ნაკადების განაწილებისას კომპანია დაეყრდნო იგივე კრიტერიუმებს და დაშვებებს. წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულია კომპანიასა და მშობელ კომპანიას შორის შემდგარი ყველა მნიშვნელოვანი გარიგება.

ცალკე გამოყოფისას გამოყენებული დაშვებები

ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შევიდა ის საინვესტიციო უძრავი ქონების და მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების ის ობიექტები, რომლებსაც უკვე ფლობს ან უნდა გადაეცეს კომპანიას შესაბამის საიჯარო შემოსავალთან ერთად, საექსპლუატაციო ხარჯით, შეფასების შედეგად მიღებული მოგება-ზარალით, ასევე სავაჭრო დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებით, გადახდილი ავანსებითა და სხვა აქტივებით და ვალდებულებებით, რომლებიც პირდაპირ არის მიკუთვნებადი უძრავი ქონების ამ ობიექტების ექსპლუატაციისთვის (მაგალითად, მისაღები იჯარა, კომუნალური ხარჯები და სხვა გადასახდელი ან წინასწარ გადახდილი დანახარჯები).

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ცალკე გამოყოფისას გამოყენებული დაშვებები (გაგრძელება)

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

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულია 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 საკმეიანობასთან 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 მართებს კომპანიის მიმართ, აღიარდება წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

შესაბამისობა

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

ზოგადი ინფორმაცია

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკები შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც კომპანიამ მოამზადა 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება.

ამ ცვლილებების ხასიათი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები:

ფასს (IFRS) 9 ფინანსური ინსტრუმენტები ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 39-ს - „*ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება*“, 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული და ამ თარიღის შემდეგ ყოველწლიური პერიოდებისთვის. ეს სტანდარტი ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა.

კომპანიამ ახალი სტანდარტი მიიღო მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან სტანდარტის მიღებით გამოწვეული მოსალოდნელი გავლენის აღიარებით 2018 წლის 1 იანვარს საწყის გაუნაწილებელ მოგებაზე და, როგორც ფასს (IFRS) 9-ით არის ნებადართული, არ გადაუანგარიშებია შედარებადი ინფორმაცია.

ფასს (IFRS) 9-ის, მათ შორის სასესხო ფინანსურ აქტივებზე (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანება) ამ სტანდარტით განსაზღვრული გაუფასურების მოთხოვნების მიღება სტანდარტზე გადასვლის თარიღის მდგომარეობით არაარსებითი იყო.

ცვლილებები ბასს (IAS) 40-ში „საინვესტიციო ქონების გადატანა“

ეს ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმომ ქონება, მათ შორის სამშენებლო ან მოწყობითი სამუშაოების პროცესში მყოფი ქონება, საინვესტიციო ქონებაში ან საინვესტიციო ქონებიდან. ცვლილებების მიხედვით, მიზნობრიობის ცვლილება ხდება მაშინ, როდესაც ქონება აკმაყოფილებს ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს დანიშნულების შეცვლის მტკიცებულება. მხოლოდ ხელმძღვანელობის მიერ ქონების ექსპლუატაციის განზრახვის შეცვლა არ წარმოადგენს ქონების დანიშნულების შეცვლისთვის საკმარის მტკიცებულებას. ამ ცვლილებებს გავლენა არ აქვს კომპანიის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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 მკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში – განმარტება, რომ ინვესტიციის ობიექტების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება მოგებაში ან ზარალში ასახვით თითოეული ინვესტიციის შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა მოხდეს*“, ფასს (IFRS) 1-ს ცვლილება „*ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება – მოკლევადიანი გამონაკლისების გაუქმება მათთვის, ვინც ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს პირველად იყენებს*“.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც კომპანიის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი 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:

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების დასადასტურებლად და იმ შემთხვევაში, თუ 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 სახელშეკრულებო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ კომპანიის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირებულია კომპანიისთვის კონტროლის გადაცემის დღიდან და კონსოლიდირებული აღარ არის კონტროლის შეწყვეტის დღიდან. შიდა ჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი 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. ზარალი მიეწერება არასაკონტროლო პაკეტს მაშინაც კი, თუ ეს ნაშთის დეფიციტს იწვევს.

თუ კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის ჩამოწერს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს 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 ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან სამი თვის ვადა, თავისუფალნი არიან სახელშეკრულებო 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 ამონაგების სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

სამუშაო და 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.

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული 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 ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

„სებ“-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად იყო 2.6766, 2.5922 და 2.6468 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

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. ამგვარი მოგება დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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 მოხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

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

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

საოპერაციო იჯარა

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

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივებს კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისიეულ ბიზნეს-მოდელზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას 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, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას მიმართა, ფასდება ფასს (IFRS) 15-ით განსაზღვრული გარიგების ფასით.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და მოხდეს მისი შეფასება 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 თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის ყიდვა-გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რა დროსაც მოთხოვნილია 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.

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 მიღების 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 ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს.

სესხები და მოთხოვნები (პოლიტიკა მოქმედებდა 2018 წლის 1 იანვრამდე)

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (პოლიტიკა მოქმედებს 2018 წლის 1 იანვრიდან)

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 თვეში 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 (არსებობს მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

მოკლე და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, 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 კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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 შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შეესაბამება არსებულ გარემოებების და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იქნას გამოყენებული ემპირიული ამოსავალი მონაცემები და მინიმალურად – არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

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

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება ცვლილებას დაექვემდებაროს, 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 ფინანსური ვალდებულებების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

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

ავანსები

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით

2018 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 კლიენტებისგან მიიღება საქართველოში წარმოებული საქმიანობიდან. 2018 წელს, შემოსავალმა სამი გარე კლიენტისგან (2017: ორი) კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 10% 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 შექმნისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებას საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

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

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-8 და მე-9 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი 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 მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

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

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

ფასს (IFRS) 16 – იჯარა

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ის 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“.

ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და ის მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამოწვევის მოიჯარეებისთვის – „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე.ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე.ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე.ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების სამორტიზაციო ხარჯი.

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

მოიჯარის აღრიცხვა ფასს (IFRS) 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს (IAS) 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მოიჯარეები აგრძელებენ ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით და გამოიჯანავენ ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს (IFRS) 16, რომელიც მოქმედია 2019 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდგომი წლიური პერიოდებისთვის, როგორც მოიჯარეებს, ისე – მოიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს (IAS) 17-ის საფუძველზე ხდებოდა.

ფასს (IFRS) 16-ზე გადასვლა

კომპანია გეგმავს ფასს (IFRS) 16-ის მიღებას მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით, ე.ი. კომპანია საწყისი ნაშთის უწყისზე აღიარებს კუმულაციურ ცვლილებას წინა პერიოდის შედარებადი მონაცემების გადაანგარიშების გარეშე. გარდამავალ პერიოდში, კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს ადრე საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირებული იჯარებისთვის ბასს (IAS) 17-ის გამოყენებით. საიჯარო ვალდებულება შეფასდება დარჩენილი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, თავდაპირველი აღიარების თარიღში ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირების გზით. კომპანია ასევე აღიარებს გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივს ამგვარი იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულების ოდენობით, რომელიც იცვლება თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ იჯარასთან დაკავშირებით ნებისმიერი ავანსად გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების გათვალისწინებით. კომპანია იყენებს შემდეგ პრაქტიკულ საშუალებებს:

- ▶ კომპანია იჯარების პორტფელთან მიმართებაში იყენებს ფასდაკლების ერთ განაკვეთს, გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლებით.
- ▶ კომპანია აფასებს, არის თუ არა იჯარა დამამძიმებელი, ბასს (IAS) 37-ის (ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები) მეშვეობით უშუალოდ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე, რაც წარმოადგენს გაუფასურების შემოწმების ალტერნატივას.
- ▶ კომპანია გამორიცხავს თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივის შეფასებისას, თავდაპირველი გამოყენების თარიღში.

(ათას ლარში)

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

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“ (გაგრძელება)

კომპანია ამ სტანდარტით შემოთავაზებულ გამონაკლისებს იყენებს საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლებისთვისაც იჯარის ვადა სრულდება 12 თვის განმავლობაში იჯარით გადაცემული ავტომობილებისა და მოწყობილობებისთვის, ასევე საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლისთვისაც საბაზისო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ფასს (IFRS) 16-ის მიღება იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, გარიგების თარიღის მდგომარეობით.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ განსაზღვრულ სხვა გამოცემულ სტანდარტებს, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული გავლენა ექნებათ კომპანიაზე: ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვეო ხელშეკრულებები“, ფასიკ (IFRIC) 23-ის ინტერპრეტაცია „მოგების გადასახადით დაბეგრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“, ფასს (IFRS) 9-ის ცვლილება: „საავანსო გადახდის მხასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“, ცვლილება ფასს (IFRS) 10-სა და ბასს (IAS) 28-ში: „აქტივების გაყიდვა ან კაპიტალში შეტანა ინვესტორსა და მის მკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის“, ცვლილებები ბასს (IAS) 19-ში: „გეგმის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება“, ბასს (IAS) 28-ის ცვლილება „გრძელვადიანი ინტერესები მკავშირე საწარმოებში და ერთობლივ საწარმოებში“, 2015-2017 წლების ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესებები (გამოცემული 2017 წლის დეკემბერში), რომელიც მოიცავს ფასს (IFRS) 3-ს „საწარმოთა გაერთიანება“, ფასს (IFRS) 11 „ერთობლივი საქმიანობა“, ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“, ბასს (IAS) 23 „ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები“.

5. საიჯარო შემოსავალი

	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი		
საოფისე	2,595	1,656
სავაჭრო	1,866	1,282
საწყობი	731	690
	5,192	3,628

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

	2018	2017
არაუგვიანეს 1 წლისა	4,443	3,912
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	8,861	9,397
5 წელზე გვიან	2,914	8,189
სულ	16,218	21,498

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

(ათას ლარში)

6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი

	2018	2017
ქონების გადასახადი	876	360
დაზღვევა	95	88
დაცვა-უსაფრთხოება	70	79
კომუნალური მომსახურება	70	53
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	53	35
სულ უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	1,164	615
აქედან იმ უძრავ ქონებაზე მოდის, საიდანაც საიჯარო შემოსავალი არ მიღებულია	376	174

7. მოგების გადასახადი

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

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მთლიანად შემოაბრუნა თავისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს (IAS) 12-ის (მოგებიდან გადასახადები) შესაბამისად, რათა გადავადებული გადასახადები შეაფასოს 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვრიდან მოქმედებს. კომპანიას არ გაუნაწილებია დივიდენდები და არც მოგების გადასახადის წინასწარი გადახდა განუხორციელებია 2018 და 2017 წლებში, შესაბამისად, მას არ გაუწევია მიმდინარე მოგების საგადასახადო აქტივები ან ვალდებულებები.

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 განსხვავებული ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

<i>საინვესტიციო ქონება</i>	<i>სავალო</i>	<i>საოფისე</i>	<i>საწყობი</i>	<i>სულ</i>
2016 წლის 31 დეკემბერს	12,038	21,116	7,559	40,713
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	(157)	962	–	805
კაპიტალური დანახარჯები	–	70	–	70
მშობელი კომპანიის შენატანები	–	706	–	706
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	440	(872)	(690)	(1,122)
2017 წლის 31 დეკემბერს	12,321	21,982	6,869	41,172
შესყიდვები	–	12,494	–	12,494
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	400	2,559	523	3,482
განაწილებები მშობელ კომპანიაზე	(792)	–	–	(792)
ვალუტის კონვერტაციის ეფექტი	410	1,893	236	2,539
2018 წლის 31 დეკემბერს	12,339	38,928	7,628	58,895

შემოსავლიანი აქტივები მოიცავს ოფისს, სავაჭრო, სასაწყობო და სხვა კომერციულ ნაგებობებს, მათ შორის საბაზისო მიწის ნაკვეთს, რომელთა ფლობაც ხდება იჯარის გენერირების მიზნით. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი საქართველოს დედაქალაქ თბილისშია განთავსებული.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2018 წლის 31 ოქტომბერი. 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 მოდელი და თავად შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებადი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მდიდობა

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვების რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება სხვაობით სამიზნე ქონების და საცნობარო ქონების მდგომარეობასა და ადგილმდებარეობაში.

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 განსაზღვრა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, საოფისე და სასაწყობო ფართები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სავაჭრო ობიექტები	12,339	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	14.99-57.28 (37.66) 10.00%-13.70% (11.51%)
	12,339			
საოფისე ფართი	1,494	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.45-3.80 (3.56)
	31,008	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	18.55-64.77 (37.1) 10.00%-12.20% (10.73%)
	–			
	6,426	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	20.34-25.70 (23.82) 10.00%-10.00% (10.00%) 1.95-2.17 (2.09)
	38,928			
საწყობი	3,212	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	1.37-1.45 (1.42)
	4,416	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	5.35-5.85 (5.62) 11%-11% (11%)
	7,628			
	58,895			
საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სავაჭრო ობიექტები	11,315	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა კაპიტალიზაციის ნორმა	1.60-7.15 (3.33) 8.50%-9.50% (8.90%) 9.50%-9.50% (9.50%)
	1,006	შემოსავლის მეთოდი		
	12,321			
საოფისე ფართი	1,387	საბაზრო მიდგომა	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	2.14-3.19 (2.81)
	20,595	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	1.18-3.81 (2.03) 8.50%-9.00% (8.88%)
	21,982			
საწყობი	6,869	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.07-0.28 (0.15) 8.00%-10.50% (9.67%)
	6,869			
	41,172			

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

(ათას ლარში)

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

	სავალ	საოფისე	საბავშვო ბაღები	სულ
2016 წლის 31 დეკემბერს	1,390	-	-	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	16,880	4,343	157	21,380
კაპიტალური დანახარჯები	2,693	4,355	1,238	8,286
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	171	233	69	473
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,360	481	58	1,899
2017 წლის 31 დეკემბერს	22,494	9,412	1,522	33,428
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	478	1,802	1,370	3,650
კაპიტალური დანახარჯი	-	1,390	-	1,390
შენატანები მშობელი კომპანიისგან/(მშობელ კომპანიაში)	(211)	2,386	-	2,175
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	744	402	81	1,227
2018 წლის 31 დეკემბერს	23,506	15,392	2,973	41,870

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, ოფისები და საბავშვო ბაღები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
საბავშვო ბაღი	1,261	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში	22.48-26.77 (24.36)
	1,712	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	10.00%-10.00% (10.00%) 2.97-3.48 (3.16)
	2,973			
სავაჭრო	6,081	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.13-4.12 (3.61)
	17,424	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში	31.85-120.71 (82.41)
	23,505		კაპიტალიზაციის ნორმა	10.00%-10.00% (10.00%)
საოფისე ფართი	11,017	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში	26.5-33.73 (29.90)
	4,375	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	10.00%-10.00% (10.00%) 2.41-4.28 (3.40)
	15,392			
	41,870			

(ათას ლარში)

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

<i>მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
საცალო	22,494	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.59-8.86 (6.29)
საოფისე	9,412	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	1.97-1.97 (1.97)
საბავშვო ბაღი	1,522	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	0.99-1.36 (1.18)
სულ	33,428			

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

10. ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული მოთხოვნები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
წინასწარ გადახდილი დღგ უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	272	895
ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებით ავანსად გადახდილი საბროკერო საკომისიო	182	15
ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	1,402	15
უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	1,390	-
ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	1,390	-
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	3,246	910
მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	875	342

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

კომპანიის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უმეტესად შედგება იჯარაზე მისაღები თანხებისგან. ეს დებიტორული დავალიანებები ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეა. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

11. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღებდა.

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთის და სავაჭრო მოთხოვნებისა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 19,978 ლარი (2017 წ.: ნული) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody’s“-სგან და „BB-“ შეფასება – „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2018 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 სტრუქტურულ 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:

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

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	126	–	–	–	126
სულ	126	–	–	–	126

მიღებული სესხები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 12,129 ლარის (4,550 აშშ დოლარის ეკვივალენტი) ოდენობით მიღებული სესხები წარმოდგენილია ჯგუფის მშობელი კომპანიისგან (სს „ჯორჯია კაპიტალი“) აშშ დოლარში გამოხატული ნასესხები სახსრებით, დაფარვის ვადით 2024 წლის თებერვლამდე. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის მიმდინარე ნაწილი იყო 1,096 ლარი, ხოლო გრძელვადიანი წილი – 11,033 ლარი.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები ემისიის მთლიანი ოდენობით 30,000 აშშ დოლარი, რომლებიც რეგისტრირებული იყო საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, საიდანაც 7,300 აშშ დოლარი (19,609 ლარი) განთავსებული იყო ინვესტორებთან 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციების გამოშვება მოხდა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონური განაკვეთით კვარტალური გადახდებით.

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში:

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

12. ინვესტირებული კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

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

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

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

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან

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

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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 სამართლიანი ღირებულება 2018 წ.	საბალანსო ღირებულება 2018 წ.	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2018 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	58,895	58,895	58,895	-
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	41,870	41,870	41,870	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	875	-	875	875	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	-	-	12,542	12,542	12,129	(413)
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	19,596	-	19,596	19,609	13
				სულ	საბალანსო	აუღიარებელი
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	ღირებულება	ღირებულება	მოგება
				2017	2017	(ზარალი)
						2017
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	41,172	41,172	41,172	-
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	33,428	33,428	33,428	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	126	-	126	126	-

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას, 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 – როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდურია ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. 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 ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ 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).

14. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2018			2017		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანია ¹	უმადლესი რანგის ბელმძღვა-ნელობა	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანია	უმადლესი რანგის ბელმძღვა-ნელობა	მშობელი კომპანია
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული ანგარიშები	9	22	–	15	51	–
კრედიტორული დავალიანება	–	11	–	–	17	–
მიღებული სესხები	12,129	–	–	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	–	–	139	–	–	163
საიჯარო შემოსავალი	143	712	–	29	1,187	–
საიჯარო ხარჯი	–	94	–	–	29	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	3	–	–	7	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	–	–	–	4	–

¹ 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „მ2 უძრავი ქონებასთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“.

² საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“, შვილობილი კომპანიები (2017: BGEO ჯგუფის 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).

(ათას ლარში)

14. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
კომპენსაცია წილობრივი ინსტრუმენტებით	82	128
ხელფასი	33	23
პრემია ფულადი სახით	25	12
	<u>139</u>	<u>163</u>

15. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის იანვარ-თებერვალში, კომპანიამ სრულად განათავსა მისი ადგილობრივი ობლიგაციების ემისია 30 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რამაც წარმოშვა 22,6 მილიონი აშშ დოლარი (60 მილიონი ლარი).

2019 წლის 28 თებერვალს, კომპანიამ სრულად დაფარა სს „ჯორჯია კაპიტალისგან“ მიღებული სესხი.

2019 წლის თებერვალში დასრულდა ჯგუფის შემოსავლის წარმომქმნელი ბიზნეს სეგმენტის რეორგანიზაცია. კომპანიამ მშობელი კომპანიისგან და ჯგუფის სხვა საწარმოებისგან შეიძინა წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ყველა საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება ნაღდი ფორმით ანგარიშსწორების გზით 56,261 ლარის ოდენობით, რომელიც სრულად იყო გადახდილი.