

სს „m2 უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო
წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	6
2. მომზადების საფუძველი	7
3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	7
3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	16
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	18
5. შემოსავალი	21
6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	21
7. ხელფასები და დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	21
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	22
9. არარეგულარული მუხლები	22
10. მოგების გადასახადი	22
11. საინვესტიციო ქონება	23
12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	26
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	27
14. ძირითადი საშუალებები	29
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	30
16. ფინანსური ინსტრუმენტები	30
17. კაპიტალი	34
18. გადავადებული შემოსავალი	36
19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	36
20. პირობითი ვალდებულებები	37
21. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	39
22. საწარმოთა გაერთიანება	40
23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ	42
24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	43

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერსა და
სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „მ2 უძრავი ქონებისა“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას 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, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული 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, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისი ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ის საკითხებია, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნით მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის კონტექსტში და აუდიტზე დაყრდნობით ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბებისას, 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 დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით კონსოლიდირებული ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების რისკებს, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ მივუდექით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს ჩვენი აუდიტის განმარტებაში

შემოსავლის აღიარება

ჯგუფმა სავალდებულო თარიღზე ადრე, 2017 წლის 1 იანვარს, გამოიყენა ფასს (IFRS) 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“. ფასს-ზე გადასვლისას ჯგუფმა გამოიყენა მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომა და მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში დააკორექტირა 31,182 ათასი ლარი და სახელშეკრულებო ვალდებულებებში – 31,801 ათასი ლარი, რამაც შესაბამისი გავლენა იქონია გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით. 2017 წლის 1 იანვარს ჯგუფმა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი აღიარა იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც აიგო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, და არა დროის იმ მომენტში, როდესაც მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი გადაეცემა მყიდველს, როგორც ხდებოდა ბასს 18-ის შესაბამისად. შემოსავლის აღიარება ჩვენი აუდიტისთვის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საკითხი იყო ფინანსურ ანგარიშგებაზე ფასს 15-ის დიდი გავლენის, კლიენტებზე კონტროლის გადაცემის დიდწილად განსჯის საფუძველზე განსაზღვრის, ასევე აღებული ვალდებულების შესრულების პროცენტული შეფასების პროცესის და გამოყენებული დაშვებების რთული და სუბიექტური ხასიათის გამო.

ჩვენ შევისწავლეთ სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის შეფასებისა და აღიარების პროცესი. შევაფასეთ შემოსავლის შეფასებისა და აღიარების პროცესის სტრუქტურა და შევამოწმეთ მისი კონტროლის ეფექტურობა. შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, გავაანალიზეთ სახელშეკრულებო პირობები და შევადარეთ ისინი ფასს 15-ის შემოსავლების აღიარების მოთხოვნებს. დავიხმარეთ შიდა იურისტები, რათა გავრკვეულიყავით კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ უფლება-მოვალეობებში, მათ შორის იმაშიც, თუ რამდენად აღსრულებადია დღემდე შესრულებული მოვალეობებისთვის გადახდის მოთხოვნის უფლებები. შევაფასეთ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცენტულობის გაანგარიშება. გავაანალიზეთ განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც უკავშირდება ფასს 15-ის გამოყენებას და შემოსავლის აღიარებისას გამოყენებულ მნიშვნელოვან განსჯას.

შემოსავალთან დაკავშირებული განმარტებები და ფასს 15-ის მიღების ეფექტები წარმოდგენილია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 3.1, მე-5 და მე-6 შენიშვნებში.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი **როგორ მივუდევით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს ჩვენი აუდიტის განმაღობაში**

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად მფლობელობაში არსებულ დასრულებულ აქტივებსა და მშენებარე შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით.

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება ჩვენი აუდიტისთვის მნიშვნელოვანი იყო, რადგან საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება კონსოლიდირებული ანგარიშგებისთვის არსებითი ნაშთებითაა წარმოდგენილი (ჯგუფის მთლიანი აქტივების 33%-ითა და 10%-ით, შესაბამისად) და შეფასების პროცესები და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსური და სუბიექტური ხასიათისაა.

მე-11 და მე-12 შენიშვნებში დეტალურადაა აღწერილი საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, შესაბამისად, და წარმოდგენილია დაწვრილებითი ინფორმაცია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისა და მნიშვნელოვანი დაშვებების შესახებ.

ჩვენ შევაფასეთ შეფასების პროცესში ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ჩართული გარე ექსპერტების კომპეტენცია, უნარები და ობიექტურობა.

შვეიცრულეთ შეფასების პროცესში მოქმედი შიდა კონტროლის სისტემა.

შევაფასეთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული დაშვებები (საიჯარო შემოსავალი, გასავითარებელი ფართობი კვ.მ.-ობით, დისკონტირების განაკვეთი, საბაზრო ფასები ერთი კვ.მ.-ზე) მათი შედარებით არსებულ საბაზრო ინფორმაციასთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან.

ჩვენ დავიხმარეთ ჩვენი შეფასების ექსპერტები, რათა შეგვეფასებინა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებისთვის გამოყენებული დაშვებები. გარდა ამისა, ეს აქტივები ფიზიკურად დავათვალიერეთ.

გავაანალიზეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებასთან დაკავშირებით.

ჯგუფის 2017 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმაღობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს 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.

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენ მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი, რომელიც გამოწვეულია შეცდომით, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარმოდგენას ან შიდა კონტროლის უგულვებელყოფას.

- ▶ შვეისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ 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 ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ 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.

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნით მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული 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 საჯაროობა, 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 „EY საქართველოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

23 მარტი, 2018 წ.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	92,643	96,347
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(84,607)	(82,403)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		8,036	13,944
საიჯარო შემოსავალი	5	3,599	2,778
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები		(557)	(224)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		3,042	2,554
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	11	1,183	2,553
წმინდა მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	12	21,380	-
გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება, წმინდა		22,563	2,553
სხვა შემოსავალი	5	277	191
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	7	(2,818)	(1,498)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(2,906)	(2,026)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(508)	(243)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(2,855)	(2,339)
არარეგულარული მუხლები	9	(128)	(407)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		24,703	12,729
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		816	715
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(186)	(210)
საკუროს სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება /(ზარალი)		(117)	1,143
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		25,216	14,377
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	(1,554)	(3,473)
წლის მოგება		23,662	10,904
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც ხდება			
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება		(51)	286
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკუროს სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშებისას		(1,027)	15,252
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		22,584	26,442

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

23 მარტი, 2018 წ.

6-43 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	115,143	112,439
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	12	35,000	1,390
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	8,865	95,105
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	14	49,641	7,050
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15	7,400	19,297
		216,049	235,281
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	50,818	17,904
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15	44,430	22,288
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	3,329	2,842
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	1,008	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	16	330	703
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში		114	-
ნაღდი ფული ბანკში	16	34,751	93,210
		134,780	136,947
		350,829	372,228
სულ აქტივები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	4,180	4,180
დამატებითი შენატანები კაპიტალში		82,793	85,467
საკურსო სხვაობის რეზერვი		14,460	15,538
გაუნაწილებელი მოგება		52,779	28,498
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		154,212	133,683
არასაკონტროლო პაკეტი	22	10,418	-
სულ კაპიტალი		164,630	133,683
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16	42,885	31,153
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	64,121	64,910
გადავადებული შემოსავალი	18	-	67,414
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	2,400	1,376
		109,406	164,853
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16	16,107	11,665
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	1,001	38,167
გადავადებული შემოსავალი	18	46,660	10,511
მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები		-	3,127
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	16	6,970	3,821
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	2,361	564
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები		1,500	991
სხვა ვალდებულებები		2,194	4,846
		76,793	73,692
		186,199	238,545
სულ ვალდებულებები		350,829	372,228
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		350,829	372,228

6-43 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	დამატებითი შერატანები კაპიტალი	სავალუტო რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ	არასაკონ- ტროლო პაკეტის მფლობე- ლუბისთვის	სულ საკუთარი კაპიტალი
2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	4,180	85,003	-	17,594	106,777	-	106,777
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი შემნდობ აქციებში საბოლოო მშობელი კომპანიისთვის გადახდილი ანაზღაურება წილობრივი ინსტრუმენტებით გადახდა (მე-17 მენიშენა)	-	-	15,538	10,904	26,442	-	26,442
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,180	85,467	15,538	28,498	133,683	-	133,683
ფასს 15-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი (3.1 მენიშენა)	-	-	-	619	619	-	619
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	4,180	85,467	15,538	29,117	134,302	-	134,302
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი შვილობილი კომპანიების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილი არასაკონტროლო პაკეტი (22-ე მენიშენა) არასაკონტროლო პაკეტის შესყიდვა (22-ე მენიშენა) შემნდობ აქციებში საბოლოო მშობელი კომპანიისთვის გადახდილი ანაზღაურება (მე-17 მენიშენა) წილობრივი ინსტრუმენტებით გადახდა (მე-17 მენიშენა)	-	-	(1,078)	23,662	22,584	-	22,584
	-	-	-	-	-	10,562	10,562
	-	-	-	-	-	(144)	(144)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,180	82,793	14,460	52,779	154,212	10,418	164,630

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2017	2016
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		25,216	14,377
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანაც გადასახადით დასაბეგრი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა</i>			
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	11, 12	(22,563)	(2,553)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		117	(3,408)
ცვეთა და ამორტიზაცია		508	243
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(816)	(715)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		186	210
წილობრივი ინსტრუმენტებით წარმოებული გადახდები		286	192
სხვა		(269)	44
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		2,665	8,390
<i>საბრუნავი კაპიტალის კორექტირებები</i>			
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		61,796	23,682
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(30,374)	(34,845)
ცვლილება კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		2,767	(3,993)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე და გრძელვადიან აქტივებში		(10,779)	746
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში, თანამშრომელთა კომპენსაციის დანარიცხებსა და სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		1,172	(1,909)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		(642)	1,565
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		26,605	(6,364)
მიღებული პროცენტი		816	715
გადახდილი პროცენტი		(10,681)	(6,784)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(4,854)	(297)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		11,886	(12,730)
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	11	(1,401)	(2,281)
მოგება საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		-	1,606
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(2,341)	(1,076)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(339)	(3,602)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(9,483)	(1,253)
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(15,792)	-
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(1,019)	(479)
შვილობილი კომპანიების შესყიდვა	22	(12,748)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(43,123)	(7,085)

6-43 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)

	შენიშვნა	2017	2016
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ობლიგაციების გამოშვება		-	57,649
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა		(34,099)	(15,220)
აღებული სესხები		32,117	39,724
შემენილ აქციებში საბოლოო მშობელი კომპანიისთვის გადახდილი ანაზღაურება		(7,956)	(2,613)
დაფარული სესხები		(16,908)	(2,238)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(26,846)	77,302
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(376)	7,734
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(58,459)	65,221
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	16	93,210	27,989
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16	34,751	93,210

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2017 წელს ჯგუფს ჰქონდა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, სულ 11,036 ლარის ოდენობით (2016 წ.: 9,098 ლარი). აქედან 3,396 ლარი (2016 წ.: 3,990) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, 6,643 ლარი (2016 წ.: 4,898) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, 552 ლარი (2016 წ.: 0) კაპიტალიზდა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, 259 ლარი (2016 წ.: 0) კაპიტალიზდა ძირითად საშუალებებზე, ხოლო 186 ლარი (2016 წ.: 210) აისახა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2017 წელსა და 2016 წელს გაწეული თანამშრომლების წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის მთლიანი ხარჯიდან 2,760 ლარი (2016 წ.: 3,204) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, 2,826 ლარი (2016 წ.: 0) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 286 ლარი (2016 წ.: 192) აისახა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2017 წელს 1,864 ლარის (2016 წ.: 17,470) მთლიანი ღირებულების მიწა და შენობა-ნაგებობები საინვესტიციო ქონებიდან სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებად აღრიცხულ ქონებაში გადავიდა, ხოლო 3,005 ლარის (2016 წ.: 0) ღირებულების მიწა და შენობა-ნაგებობები საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში გადავიდა.

2017 წელს 706 ლარის ჯამური ღირებულების ბინები სასაქონლო-მატერიალური მარაგებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში (2016 წ.: 0).

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანია, ამ შენიშვნაში ნახსენებ შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. წარსულში ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები იყო საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და საინვესტიციო ქონების მართვა.

2016 წელს კომპანიამ მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება გაეფართოებინა საქმიანობა და სასტუმროს ბიზნესი წამოეწყო, რისთვისაც საქართველოში ორი სასტუმროს მშენებლობას შეუდგა.

2017 წელს ჯგუფმა განიზრახა სასტუმროების აშენება ახალ ლოკაციებზე. ერთ-ერთი ლოკაცია მდებარეობდა ქუთაისში, სადაც ჯგუფმა მიწის ნაკვეთი ივნისში შეისყიდა. გარდა ამისა, 2017 წლის დეკემბერში ჯგუფმა შეიძინა მშენებარე სასტუმრო. შენობა მდებარეობს თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე. იხილეთ 22-ე შენიშვნა.

2017 წელს კომპანიამ შეისყიდა სამშენებლო კომპანია შპს „BK Construction“. იხილეთ 22-ე შენიშვნა. ჯგუფი მომავალში ახალი პროექტების მშენებლობას სხვა მენარდე სამშენებლო კომპანიების ნაცვლად შპს „BK Construction-ის“ მეშვეობით აპირებს. შპს „BK Construction“ ასევე მონაწილეობას მიიღებს სხვა სამშენებლო სამუშაოების შესახებ ტენდერებში, რაც ჯგუფს დაეხმარება ახალი ტიპის შემოსავლის (შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან) მიღებაში.

სს „ბიჯეო ინვესტიმენტს“ კომპანიის ერთპიროვნული მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შემტანის თარიღი	სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ფაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუგუზიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სპილაინი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 ივლისი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ობტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ობტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „M2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი/უძრავი ქონება
სს „მ2 რეზიდენციალი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 Hospitality“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი/უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ვაკეში“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	5 სექტემბერი, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“	100.00%	100.00%	საქართველო	1 მარტი, 2016 წ.	არა	ქონების მართვა
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	–	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	–	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „BK Construction“	100.00%	–	საქართველო	18 მაისი, 2017 წ.	2 ივნისი, 2017 წ.	მშენებლობა
შპს „Kass 1“	60.00%	–	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	სასტუმროს ბიზნესი

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა და გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომლის მიხედვითაც ჯგუფმა 2016 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, გარდა ფასს 15-ისა „კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები“, რომელიც ჯგუფმა მიიღო ვადაზე ადრე, 2017 წლის 1 იანვრიდან, და ქვემოთ განხილული გარკვეული რეკლასიფიკაციებისა.

ფასს 15-ის მიღებას თუ არ ჩავთვლით, წლის განმავლობაში სხვა ახალ და შეცვლილ ფასს-ებს გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა თუ შედეგებზე.

რეკლასიფიკაცია

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში ჯგუფმა, სხვა ვალდებულებების უფრო დაწვრილებით წარმოსადგენად, ხელახლა განიხილა თავისი ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარდგენა - იმის გამო, რომ თანამშრომელთა კომპენსაციის დანარიცხები უფრო მნიშვნელოვანი გახდა, ის ახლა წარმოდგენილია ცალკე მუხლად ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. შედარებადი ფინანსური მონაცემების წარდგენა დაავრცელდა მიმდინარე წლის თანხების წარდგენის შესაბამისად:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მუხლი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელსაც რეკლასიფიკაცია შეეხო

	რეკლასიფი- კაციაზე	რეკლასი- ფიკაცია	რეკლასიფი- ცირებული
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები	-	991	991
სხვა ვალდებულებები	5,837	(991)	4,846

ფასს (IFRS) 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“

2014 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ფასს 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“, რომელიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ფასს 15 განსაზღვრავს შემოსავლის აღიარების პრინციპებს და ვრცელდება კლიენტებთან გაფორმებულ ყველა კონტრაქტზე. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. სტანდარტი ასევე აზუსტებს სავალდებულო განმარტებითი შენიშვნების სრულ პაკეტს შემოსავლის ხასიათის, ოდენობისა და ვადების, ასევე მისი განუსაზღვრელობისა და კლიენტებთან შესაბამისი ფულადი ნაკადების შესახებ. ფასს 15-ის გამოყენება შეიძლება მთლიანად რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით.

ჯგუფმა ვადაზე ადრე გამოიყენა შემოსავლის აღიარების ახალი სტანდარტი, რომელიც ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის საფუძველზე. ვადაზე ადრე მიღების გავლენა გამოიხატა გაუნაწილებელი მოგების 619 ლარით ზრდაში.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)**ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)**

ფასს 15-ზე გადასვლამ გავლენა მოახდინა ასევე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალზე. ამ შემოსავლის ნაწილი გადავადებულია ფასს 15-ის მოთხოვნების შესაბამისად, შესაბამისი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებამდე, რაც მოსალოდნელია თანდათან, მშენებლობის დასრულებამდე.

ვადაზე ადრე მიღების გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

გაუნაწილებელი მოგებისა და სხვა ანგარიშების საწყის ნაშთებში შემდეგი კორექტირებები შევიდა:

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	31 დეკემბერი, 2016 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.	ფასს 15-ის მიღების ეფექტი
აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	113,009	81,827	(31,182)
ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	77,925	46,124	(31,801)
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	28,498	29,117	619

შემოსავლის ახალი სტანდარტის შესაბამისად, მ2-ის მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე ფასს-ის გამოყენების გავლენის შესახებ შემდეგი ინფორმაცია მოწოდდა:

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2017 წლის 31 დეკემბერი (ანგარიშგებაში ასახული)	თანხები ფასს 15-ის მიღების გათვალისწინების გარეშე	ცვლილების ეფექტი
შემოსავალი			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	92,643	16,187	76,456
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება			
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(84,607)	(15,116)	(69,491)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	8,036	1,071	6,965

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	31 დეკემბერი, 2017 წ. (ანგარიშგებაში ასახული)	თანხები ფასს 15-ის მიღების გათვალისწინების გარეშე	ცვლილების ეფექტი
აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	59,683	160,356	(100,673)
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	1,008	-	1,008
ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	46,660	153,909	(107,249)
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	29,117	28,498	619
წლის მოგება	23,662	16,697	6,965

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

ბასს (IAS) 7 „ინფორმაციის გახსნის ინიციატივა“ – ცვლილებები ბასს 7-ში

ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ ცვლილებები შევიდა ბასს-ის „ინფორმაციის გახსნის ინიციატივის“ ფარგლებში და საწარმოებს ავალდებულებს ისეთი ინფორმაციის წარმოდგენას, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს, შეაფასონ საფინანსო საქმიანობის შედეგად ვალდებულებებში მომხდარი ცვლილებები, ფულადი ნაკადებით განპირობებული ცვლილებებისა და არაფულადი ცვლილებების ჩათვლით. ცვლილების თავდაპირველად განხორციელებისას, საწარმოებს არ მოეთხოვებათ წინა პერიოდებთან შედარებადი ინფორმაციის წარმოდგენა. ცვლილებები ძალაში შედის 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენება. ცვლილებების დანერგვის შედეგად ჯგუფმა დამატებით წარმოადგინა ინფორმაცია (მე-16 შენიშვნა).

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის 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, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს 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.

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

- ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან საკონტრაქტო გარიგება/გარიგებები;
- სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები;

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება ჯგუფის კონტროლის უფლების წარმოშობიდან და მათ აღარ გააჩნიათ აღნიშნული სტატუსი კონტროლის შეწყვეტისას. შიდაჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული მოგება ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაკვეთილია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არასაკონტროლო პაკეტს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის ჩამოწერს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერ შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და მოგებაში და ზარალში დეფიციტს ან მეტობას.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრიცხვად. განვითარებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ მოიცავს, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში კლიენტის მხრიდან. ამ გადახდების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით. ფინანსური კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებობს.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში.

პრინციპალის და აგენტის საკითხები

ჯგუფმა დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში შედის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ნაწილში.

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა. ჯგუფის თითოეული სამეურნეო სუბიექტის სამუშაო ვალუტა აშშ დოლარია. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოსატული 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 კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(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.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

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

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

გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი გამოიანგარიშება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სამეურნეო სუბიექტების მიერ მიღებული წლიური მოგება საქართველოში არ იხეგრება. მოგების გადასახადი ირიცხება დივიდენდებზე, შეწირულობებზე, ზენორმატიულ დანაკარგებზე, ბიზნესთან დაუკავშირებელ განაცემებზე და სხვ. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯად ტარდება იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები არის ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტი, კერძოდ, ქონების გადასახადი აისახება საოპერაციო გადასახადებში.

საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ოვითლირებულებით 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 მოგება 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

2017 წელს ჯგუფის ხელმძღვანელობამ საფუძვლიანად გადახედა ფაქტებსა და გარემოებებს და დაასკვნა, რომ ჯგუფის მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარკვეული მუხლების სამართლიანი ღირებულება საიმედოდ შეფასებადი გახდა. ამის შედეგად, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშენებარე საინვესტიციო ქონების აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც შეაფასა კვალიფიციურმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში. იხილეთ მე-12 შენიშვნა.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები

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

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 კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

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>
შენობა-ნაგებობები	100
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	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.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როცა მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი მოგება 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

დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესება ამორტიზდება შესაბამისი იჯარით მიღებული აქტივის სასარგებლო გამოყენების ვადაზე.

საოპერაციო იჯარა

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

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ბასს 39-ის სტანდარტის შესაბამისად, ფინანსური აქტივები სათანადოდ კლასიფიცირდება როგორც სესხები და მისაღები ანგარიშები ან გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები. ფინანსური აქტივების პირველადი აღიარებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები მხოლოდ იმ ინვესტიციების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში. ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი პირველადი აღიარებისას.

სესხები და მისაღები ანგარიშები

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

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

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები ის არაწარმოებული ფინანსური აქტივებია, რომლებიც გამიზნულია გასაყიდად ან არ არის გათვალისწინებული რომელიმე ზემოხსენებულ კატეგორიაში. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივების შეფასება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო არარეალიზებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში ინვესტიციის აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების დრომდე, როდესაც კუმულაციური მოგება-ზარალი, რომელიც მანამდე სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყო ასახული, აისახება მოგებაში ან ზარალში.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი 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 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.

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

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

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები და თანამშრომელთა კომპენსაციის დანარჩენები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შექმნილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- კონტრაქტორისთვის მშენებლობისთვის გადასახდელი თანხები;
- სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

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

წილობრივი გადახდის ოპერაციები

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიის - ზიჯოს წილობრივი ინსტრუმენტების სახით და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. ანაზღაურება გაიცემა როგორც ზიჯოს, ისე ჯგუფის მიერ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით გაცემული ანაზღაურება და ის ანაზღაურება, რომლის გაცემის ვალდებულება ჯგუფს არ აქვს, აღირიცხება, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული ოპერაციები (მაშინაც კი, თუ ჯგუფმა შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით). დანარჩენი ანაზღაურება აღირიცხება ფულით განსაზღვრული გარიგებების სახით.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებები

თანამშრომლებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ღირებულების აღიარება, კაპიტალში დამატებითი შენატანების შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამისი თანამშრომლებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში „უფლების გადაცემის თარიღი“). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის, აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც ჯგუფის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის. ჯგუფის თანამშრომლებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ კომპანიასთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც კაპიტალში დამატებითი შენატანების შემცირება.

ფულით განსაზღვრული გარიგებები

ფულით განსაზღვრულ გარიგებებზე დანახარჯები თავდაპირველად აისახება გაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულებით საბაზრო მონაცემების მიხედვით. ამ სამართლიანი ღირებულების ხარჯებში ჩამოწერა და შესაბამისი ვალდებულების აღიარება ხდება გადაცემის თარიღამდე პერიოდში. ვალდებულების გადაფასება სამართლიან ღირებულებამდე წარმოებს ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ანგარიშსწორების თარიღის ჩათვლით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების აღიარება ხდება მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯში.

არარეგულარული მუხლები

ჯგუფი ცალკე ახდენს არარეგულარული ხასიათის შემოსავლისა და ხარჯების კლასიფიცირებასა და გაცხადებას.

არარეგულარული მუხლები ისეთი გარიგებები და მოვლენებია, რომლებიც არ წამოიშობა ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში და განხვავდება ჩვეულებრივი საქმიანობისგან იმით, რომ გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი არაა მათი დადგომა მომავალში, შესაბამისად მათი გათვალისწინება არაა საჭირო სამომავლო პროგნოზების გაკეთებისას.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალი. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის სახით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები

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 მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

ვინაიდან ჯგუფი 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.

საოპერაციო ციკლი

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დამუშავებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, 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.

(ათას ლარში)

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი განსაზღვრავს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, თუ ძირითად საშუალებებად:

- საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად საოფისე და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართობით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს;
- სპეციფიკურ საკითხს წარმოადგენს ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სასტუმროებისა და მშენებარე სასტუმროების კლასიფიკაცია - ყველა მონაწილე მხარესთან (სასტუმროს მართვის კომპანია, სასტუმროს სავაჭრო ნიშნის მფლობელი და სხვ.) გაფორმებული ხელშეკრულებების საფუძველიანი ანალიზი თითოეულისთვის ინდივიდუალურად ხდება.

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 კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და საბაზრო მეთოდების ერთობლიობით.

ჯგუფი თავის საინვესტიციო ქონებას და, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიზშირით 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-11 და მე-12 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 საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირების 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც ჯგუფს ნაადრევად არ მიუღია. ასეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენენ ჯგუფზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, ასეთია:

ფინანსური აქტივები

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

ჯგუფი აპირებს ახალი სტანდარტის მიღებას მისი ძალაში შესვლის სავალდებულო თარიღისთვის და არ გადაინაგარიშებს შედარებადი ინფორმაციას. 2017 წლის განმავლობაში ჯგუფმა ჩაატარა ფას 9-ის სამივე ასპექტის გავლენის საფუძვლიანი შეფასება. ეს შეფასება ეყრდნობა ამჟამად ხელმისაწვდომ ინფორმაციას და შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებებს იმ შემთხვევაში, თუ 2018 წელს დამატებითი გონივრული და დასაბუთებადი ინფორმაცია გახდება ცნობილი ჯგუფისთვის, როდესაც ჯგუფი მიიღებს ფას 9-ს. საერთო ჯამში, როგორც ქვემოთ არის წარმოდგენილი, 2018 წლის 1 იანვრისთვის ჯგუფი არ მოელის მნიშვნელოვან გავლენას თავისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე და კაპიტალზე.

ფას 9 მოიცავს ფინანსური აქტივების აღიარებისა და შეფასების, გაუფასურების და აღიარების შეწყვეტის მოთხოვნებს.

აქტივების ჯგუფები, რომლებიც ფას 9-ის გავლენის სფეროში ექცევა, არის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, აქტივების გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშები და სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება.

ჯამში, ფას 9-ის მიღების შედეგად, შემდეგი გავლენა მოსალოდნელია:

აქტივები	კორექტირების მიზეზი	
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(97)
სულ აქტივები		(97)
წმინდა გავლენა კაპიტალზე, მათ შორის		
გაუნაწილებელი მოგება	ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(97)
სულ კაპიტალი		(97)

ფას 9-ის გავლენა სხვა ფინანსური აქტივების გაუფასურებაზე უმნიშვნელოდ განისაზღვრა.

ფას (IFRS) 16 „იჯარა“

ფას (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და 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“. ფას (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის – დაბალი ღირებულები მქონე აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და 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 საამორტიზაციო ხარჯი.

(ათას ლარში)

4. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“ (გაგრძელება)

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

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

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

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

ჯგუფი ამჟამად აფასებს ფასს 16-ის გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 2 „წილობრივი ინსტრუმენტებით გადახდის კლასიფიკაცია და შეფასება“ – ცვლილებები ფასს 2-ში

ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ფასს 2-ში „წილობრივი გადახდა“, რომლებიც ეხება სამ ძირითად საკითხს: უფლების გადაცემის პირობების გავლენას ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებებზე; ურთიერთგაჭიფების პირობის მქონე წილობრივი გადახდის გარიგების კლასიფიკაციას დაკავებული გადასახადის ვალდებულებებისთვის; და ბუღალტრულ აღრიცხვას ისეთ შემთხვევებში, როდესაც წილობრივი გადახდის გარიგების პირობების შეცვლის შედეგად, იგი ფულით განსაზღვრულის კატეგორიიდან წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრულ კატეგორიაში გადადის.

ცვლილების მიღებისას საწარმოებს მოეთხოვებათ ცვლილებების გამოყენება წინა პერიოდების გადანაგარიშების გარეშე, მაგრამ რეტროსპექტულად გამოყენება ნებადართულია იმ შემთხვევაში, თუ საწარმო მას გამოიყენებს სამივე ცვლილების შემთხვევაში და ასევე დაკმაყოფილებს სხვა კრიტერიუმებს. ცვლილებები ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენება. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების პოტენციურ გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საინვესტიციო ქონების გადატანა – ცვლილებები ბასს 40-ში

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

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

(ათას ლარში)

4. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

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

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

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

ინტერპრეტაცია ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ინტერპრეტაციის ნაადრევი გამოყენება ნებადართულია და უნდა მოხდეს მისი გაცხადება. თუმცა, ვინაიდან ჯგუფის არსებული პრაქტიკა შეესაბამება ინტერპრეტაციას, ჯგუფი არ მოელის, რომ ის რამე გავლენას მოახდენს თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

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

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

საწარმომ უნდა განსაზღვროს, გაურკვევლობის შემცველი თითოეული საგადასახადო დაბეგვრის შემთხვევა ცალკე განიხილოს, თუ გაურკვევლობის შემცველ ერთ ან მეტ საგადასახადო დაბეგვრასთან ერთად. ამას უნდა მოჰყვეს მიდგომა, რომელიც უკეთესად ასდენს გაურკვევლობის გადაწყვეტის პროგნოზირებას. ინტერპრეტაცია ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, თუმცა მასზე გადასვლის გარკვეულ შეღავათებს ითვალისწინებს. ჯგუფი ინტერპრეტაციას გამოიყენებს მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან. ვინაიდან ჯგუფი საქმიანობს მრავალი ქვეყნის რთულ საგადასახადო გარემოში, ინტერპრეტაციის გამოყენებამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და სავალდებულო განმარტებითი შენიშვნებზე. გარდა ამისა, ჯგუფს შეიძლება დასჭირდეს პროცესებისა და პროცედურების შემუშავება ისეთი ინფორმაციის მისაღებად, რომელიც საჭიროა ინტერპრეტაციის დროულად გამოყენებისთვის.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2017	2016
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	90,735	91,755
კომერციული ფართი	-	1,273
ავტოსადგომი	1,908	3,319
	92,643	96,347
საიჯარო შემოსავალი	3,599	2,778
სხვა შემოსავალი	277	191
შემოსავალი	96,519	99,316

ფასს 15-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი შემოსავალზე წარმოდგენილია 3.1 შენიშვნაში.

6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

	2017	2016
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	82,076	75,291
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	-	703
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,531	6,409
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	84,607	82,403

ფასს 15-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი შემოსავალზე წარმოდგენილია 3.1 შენიშვნაში.

7. ხელფასები და დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები

	2017	2016
აქციებით კომპენსაციის ხარჯი (მე-17 შენიშვნა)	6,192	3,396
ხელფასები და დაქირავებულ მომუშავეთა სხვა გასამრჯელოები	3,822	2,092
პრემია ფულადი სახით	1,500	1,203
დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები სულ	11,514	6,691
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	2,818	1,498
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-13 შენიშვნა)	5,182	5,193
საინვესტიციო ქონებაში კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-11 შენიშვნა)	3,514	-
დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები სულ	11,514	6,691

(ათას ლარში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2017	2016
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	734	362
იჯარა	567	594
კორპორაციული ღონისძიებები	306	238
საქველმოქმედო საქმიანობა	301	-
საოფისე მარაგები	191	175
სამიწვინებო ხარჯი	122	-
საოპერაციო გადასახადები	113	126
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	112	110
დაზღვევა	105	64
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	81	112
საკომუნიკაციო ხარჯები	75	75
სხვა ხარჯები	74	30
დაცვა-უსაფრთხოება	72	87
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	53	53
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	2,906	2,026

9. არარეგულარული მუხლები

ქვემოთ მოცემულია იმ მოვლენებისა თუ გარიგებების სია, რომლებიც ჯგუფმა ცალკე გამოჰყო ჩვეულებრივი ოპერაციების შედეგებიდან და შეიყვანა არარეგულარულ შემოსავალსა და ხარჯებში 2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

	2017	2016
სარფიანი შესყიდვის შედეგად მიღებული მოგება (22-ე შენიშვნა)	260	-
დასრულებულ პროექტებთან დაკავშირებული არარეგულარული ხარჯები	(388)	(407)
	(128)	(407)

10. მოგების გადასახადი

ჯგუფის მთლიანი მოგების გადასახადის ხარჯი შედგება შიდაჯგუფურ დივიდენდებზე დარიცხული 622 ლარის მოგების გადასახადის ხარჯისგან და წინა წლის საგადასახადო ბაზების შესწორებების შედეგად 932 ლარის მოგების გადასახადის ხარჯისგან.

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

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

(ათას ლარში)

10. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

2017 წელს კომპანიამ აღიარა 2008-2016 წლების მოგებიდან განაწილებულ შიდაჯგუფურ დივიდენდებზე დარიცხული 622 ლარის მოგების გადასახადი მოგებაში ან ზარალში. გარდა ამისა, ჯგუფმა შეასწორა წინა წლის დეკლარაციები, რის შედეგადაც დარიცხული გადასახადის ჯამური თანხა 932 ლარით გაიზარდა, სამუშაო ვალუტის შეცვლის ეფექტის ასახვისა და მიწის ზედმეტად გამოქვითული თვითღირებულების შესწორების შედეგად. 2016 წელს კომპანიამ აღიარა გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების შემობრუნების შედეგად მიღებული მოგების გადასახადის 346 ლარის ოდენობის ხარჯი მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

	2017	2016
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,554)	(3,127)
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და შემობრუნებასთან დაკავშირებული გადავადებული საგადასახადო ხარჯი	-	(346)
მოგების გადასახადის ხარჯი, სულ	(1,554)	(3,473)

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

	2017	2016
წმინდა დივიდენდები / დასაბეგრი მოგება	-	14,377
კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთი	15/85	15%
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	-	(2,157)
შიდაჯგუფურ დივიდენდებზე დარიცხული გადასახადი	(622)	-
საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილების ეფექტი	-	(1,412)
წინა წლის დეკლარაციის შესწორება	(932)	-
გამოუქვითავ დანახარჯებს გამოკლებული შემოსავალი, რომელიც დაბეგვრას არ ექვემდებარება	-	96
მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,554)	(3,473)

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	2017			
	სავაჭრო ობიექტები	მიწა	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	55,168	56,525	746	112,439
შესყიდვები	-	1,401	-	1,401
გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება, წმინდა	673	505	5	1,183
კაპიტალური დანახარჯები	70	3,514	-	3,584
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	3,396	-	3,396
გადატანები ძირითად საშუალებებში (მე-14 შენიშვნა)	(220)	(3,005)	-	(3,225)
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/ (უძრავ ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	706	(1,864)	-	(1,158)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(1,130)	(1,335)	(12)	(2,477)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	55,267	59,137	739	115,143

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2016 წლის განმავლობაში:

	2016			
	სავაჭრო ობიექტები	მიწა	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	50,091	59,105	659	109,855
შესყიდვები	2,281	-	-	2,281
გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება, წმინდა	2,553	-	-	2,553
კაპიტალური დანახარჯები	1,076	-	-	1,076
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	102	3,888	-	3,990
გასვლები	(1,648)	-	-	(1,648)
გადატანები ძირითად საშუალებებში (მე-14 შენიშვნა)	-	(1,572)	-	(1,572)
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-13 შენიშვნა)	(5,617)	(11,853)	-	(17,470)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	6,330	6,957	87	13,374
31 დეკემბრის მდგომარეობით	55,168	56,525	746	112,439

სავაჭრო ობიექტები წარმოდგენილია იჯარით გადაცემულ საოფისე შენობებით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ ჯგუფის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 112,035 ლარის საინვესტიციო ქონება (2016 წ.: 75,602) და 6,488 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2016 წ.: 0) დაგირავდა საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებისა და ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფად (მე-16 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო მიდგომა და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მიდგომა

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

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)***შემოსავლის მიდგომა*

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 განაკვეთით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზების“ გზით. კაპიტალიზაციის განაკვეთი წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, მიწა და სხვა ქონება. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობიანობა 2017 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდები	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით
სავაჭრო ობიექტები	2,168	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.7-1.2 (1.0)	შენობა ნაგებობები	864
	19,456	საბაზრო მიდგომა/ შემოსავლის მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.03-1.2 (0.9)	შენობა-ნაგებობები	15,211
			კაპიტალიზაციის განაკვეთი	8.50%-10.50% (9.00%)	მიწა	28,327
	3,111	დანახარჯების მიდგომა/ შემოსავლის მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.11 (0.11)	შენობა-ნაგებობები	2,380
			კაპიტალიზაციის განაკვეთი	8.00% (8.00%)	მიწა	8,783
	13,026	დანახარჯების მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02 (0.02)	შენობა-ნაგებობები	2,379
	17,506	შემოსავლის მიდგომა	კაპიტალიზაციის განაკვეთი	9.00%-9.50% (9.00%)	შენობა ნაგებობები	6,798
					მიწა	5,622
მიწა	59,137	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.08-0.2 (0.1)	შენობა-ნაგებობები	392
					მიწა	138,297
სხვა	547	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02 (0.02)	შენობა ნაგებობები	420
	192	დანახარჯების მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.03 (0.03)	შენობა-ნაგებობები	358
					მიწა	1,958
სულ	115,143					450,995

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2016 წ.	შეფასების მეთოდები	მნიშვნელოვანი არასაზღვრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით
სავაჭრო ობიექტები	39,596	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.1-3.4 (0.1)	შენობა ნაგებობები მიწა	21,511 273,130
	15,572	საბაზრო შეთხვევა; შემოსავლის მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	8-19.8 (11.3)	შენობა-ნაგებობები	1,725
			კაპიტალიზაციის განაკვეთი	9.00%-10.0% (9.12%)		
მიწა	56,525	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.1-1.3 (0.4)	მიწა	135,565
სხვა	746	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.06-0.09 (0.07)	შენობა-ნაგებობები მიწა	489 10,766
სულ	112,439					443,186

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	საეჭრო	საოფისე	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	1,390	–	–	–	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება, წმინდა	16,880	4,343	157	–	21,380
კაპიტალური დანახარჯები	2,693	4,355	1,238	1,442	9,728
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	172	233	69	78	552
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,360	481	58	51	1,950
31 დეკემბრის მდგომარეობით	22,495	9,412	1,522	1,571	35,000

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2016 წლის განმავლობაში:

	საეჭრო
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	–
კაპიტალური დანახარჯები	1,253
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	137
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,390

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, ოფისები და საბავშვო ბაღი. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2017 წლისთვის:

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდები	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები		მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით	ამოსავალი მონაცემის მგრძობელობა სამართლიანი ღირებულების მიმართ, ლარში
			დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი		
სავაჭრო	22,495	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ოჯარა აშშ დოლარში	1.39-3.38 (2.43)	შენობა-ნაგებობები	3,979 კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
საოფისე	9,412	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ოჯარა აშშ დოლარში	0.76 (0.76)	შენობა-ნაგებობები	4,778 კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
საბავშვო ბაღი	1,522	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ოჯარა აშშ დოლარში	0.38-0.52 (0.45)	შენობა-ნაგებობები	1,314 კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
სხვა	1,571	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ოჯარა აშშ დოლარში	0.24 (0.24)	შენობა-ნაგებობები	2,577 კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
სულ	35,000					12,648

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება ჯგუფის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	2017	2016
ოპტიმა საბურთალო	7,530	7,557
მელიქიშვილის გამზ. 10	1,335	-
ახალი იპოდრომი	-	50,439
ყაზბეგის გამზ. 15	-	28,313
ჭავჭავაძის გამზ. 50	-	8,796
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8,865	95,105
ახალი იპოდრომი	20,993	-
ყაზბეგის გამზ. 15	17,179	-
სქაილაინი	8,250	12,165
ჭავჭავაძის გამზ. 50	4,221	-
ოპტიმა ისანი	69	4,031
ჩუბინაშვილის 69	58	59
თამარაშვილის 13	48	193
ყაზბეგის გამზ. 25	-	25
თამარაშვილის ქ. 06	-	1,431
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	50,818	17,904
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	59,683	113,009

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2017	2016
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	113,009	98,035
ფასს 15-ის გადაზე ადრე მიღების ეფექტი	(31,182)	-
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	81,827	98,035
საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-11 შენიშვნა)	1,864	17,470
გადახდილი ავანსებიდან და სხვა აქტივებიდან გადატანები	-	3,497
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	51,571	53,624
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	6,643	4,898
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	5,182	5,193
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო- მატერიალური მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	(706)	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(2,091)	12,695
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(84,607)	(82,403)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	59,683	113,009

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 124,174 ლარის (2016 წ.: 197,530 ლარი) ვალდებულება, რომელიც უკავშირდებოდა ხუთი სამშენებლო პროექტის დასრულებას (2016 წ.: ოთხი სამშენებლო პროექტი).

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	ბირთვით	აქტივი და ინვესტირება	კომპლექტები	აქტივების კონსტრუქციები	სამშენობლო აქტივობები	საოჯახო ქონების გაყიდვები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
მოლანი საბალანსო დირექტურა								
1 იანვარი, 2016 წ.	42	367	781	162	-	714	-	2,066
შეძენები	30	96	68	73	-	345	3,215	3,827
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 მუნიციპალიტეტი)	-	-	-	-	-	-	1,572	1,572
გადასწორების ეფექტი	-	(44)	(75)	(28)	-	-	-	(147)
გადასწორების ეფექტი	6	60	103	28	-	143	476	816
31 დეკემბერი, 2016 წ.	78	479	877	236	-	1,202	5,263	8,134
1 იანვარი, 2017 წ.	78	479	877	236	-	1,202	5,263	8,134
შეძენები	-	42	101	57	21	10	16,158	16,389
წარმოადგინდა გაერთიანების გზით (22-ე მუნიციპალიტეტი)	-	-	-	44	2,446	-	20,365	22,855
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 მუნიციპალიტეტი)	220	-	-	-	-	-	3,005	3,225
გადასწორების ეფექტი	8	(9)	(15)	(2)	167	(25)	659	783
31 დეკემბერი, 2017 წ.	306	512	963	334	2,634	1,187	45,450	51,366
დაგროვილი ცვლილება								
1 იანვარი, 2016 წ.	1	182	413	56	-	44	-	696
ცვლილების დანარჩენი	1	70	89	57	-	26	-	243
გადასწორების ეფექტი	4	28	75	14	-	24	-	145
31 დეკემბერი, 2016 წ.	6	280	577	127	-	94	-	1,084
1 იანვარი, 2017 წ.	6	280	577	127	-	94	-	1,084
ცვლილების დანარჩენი	-	70	118	39	239	9	-	475
გადასწორების ეფექტი	-	13	24	6	30	113	-	196
31 დეკემბერი, 2017 წ.	6	363	719	172	269	216	-	1,745
წინადა საბალანსო დირექტურა								
1 იანვარი, 2016 წ.	41	185	368	106	-	670	-	1,370
31 დეკემბერი, 2016 წ.	72	199	300	108	-	1,108	5,263	7,050
31 დეკემბერი, 2017 წ.	300	149	244	162	2,365	971	45,450	49,641

(ათას ლარში)

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2017	2016
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	6,529	-
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	726	17,858
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	145	167
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	1,272
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	7,400	19,297
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	18,306	1,288
წინასწარ გადახდილი დღგ	16,753	18,427
სხვა მიმდინარე აქტივები	6,060	2,573
ძირითად საშუალებებზე გადახდილი ავანსები	3,311	-
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მიმდინარე	44,430	22,288
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	51,830	41,585

16. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა**

გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის გასაყიდად გამიზნულ საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედიოდა:

- 1,275 ლარის ღირებულების (2016 წ.: 1,301 ლარი) არასაკონტროლო წილის არაკონტროლებული აქციები კომპანიაში, რომლებიც აღრიცხულია გაუფასურებით შემცირებული თვითღირებულებით (2016 წ.: გაუფასურებით შემცირებული თვითღირებულებით შეფასებული);
- სამართლიანი ღირებულება ბიჯეს იმ აქციებისა, რომელთა ფლობის მიზანიც არის ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების დაფარვა, შეადგენს 2,054 ლარს (235 ლარის გადაფასების ეფექტის გათვალისწინებით) (2016 წ.: 1,541 ლარი (286 ლარის გადაფასების ეფექტის გათვალისწინებით)). ბიჯეს აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2016 წ.: 1-ლი დონე).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	15 დეკემბერი, 2019 წ.	44,243	39,135
საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	15 დეკემბერი, 2026 წ.	12,473	-
ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	8 ივლისი, 2026 წ.	2,276	2,565
ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	23 მარტი, 2017 წ.	-	1,118
ნასესხები სახსრები, სულ			58,992	42,818

2017 წლის პროცენტი სულ შეადგენდა 5,081 ლარს (2016 წ.: 3,090). აქედან 4,302 ლარი (2016 წ.: 2,880) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების სახით, 334 ლარი კაპიტალიზდა მშენებარე საინვესტიციო ქონების სახით (2016 წ.: 0), 259 ლარი (2016 წ.: 0) კაპიტალიზდა ძირითადი საშუალებების სახით, ხოლო 186 ლარი (2016 წ.: 210 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ზოგიერთი სესხი მიღებულია გარკვეული პირობებით, როგორცაა მოზიდული სახსრების წილის, კაპიტალური ინვესტიციების, უძრავი ქონების მინიმალური ოდენობის და სხვ. სხვადასხვა ლიმიტის შენარჩუნება. 2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი კრედიტორების ყველა პირობას აკმაყოფილებდა.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 1,9 მილიონი აშშ დოლარის აუთვისებელი სასესხო დავალიანება (2016 წ.: 15 მილიონი აშშ დოლარი) საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულების მიმართ.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2017 წელს მთლიანი პროცენტი შეადგენდა 5,955 ლარს (2016 წ.: 6,008). აქედან 3,396 ლარი (2016 წ.: 3,990) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონების სახით, 2,341 ლარი (2016 წ.: 2,018) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების სახით, ხოლო 218 ლარი (2016 წ.: 0) კაპიტალიზდა მშენებარე საინვესტიციო ქონების სახით.

2017 წლის მარტში ჯგუფმა სრულად დაფარა 2015 წლის მარტში გამოშვებული 13,689 აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები.

2016 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა დაასრულა 25 მილიონი აშშ დოლარის 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვება, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით. 2016 წელს ჯგუფმა ნაწილობრივ დაფარა 2015 წლის მარტში გამოშვებული 6,311 აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები. ვადაზე ადრე გამოსყიდვის შედეგად ჯგუფს მნიშვნელოვანი მოგება ან ზარალი არ მიუღია.

კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში შედის ჯგუფის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული სამუშაოს შესრულების უზრუნველყოფის და საგარანტიო თანხები.

სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღისთვის. ეს თანხა წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტიას. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებულმა თანხამ შეადგინა 2,361 ლარი (2016 წ.: 688 ლარი).

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებულმა საგარანტიო თანხამ შეადგინა 2,400 ლარი (2016 წ.: 1,252 ლარი).

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი დავალიანებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	2017	2016
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	6,653	3,733
მარკეტინგი და რეკლამა	317	88
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,970	3,821

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს აქვს საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ აქვს რამე მნიშვნელოვანი ფინანსური ინსტრუმენტები სამუშაო ვალუტის გარდა სხვა ვალუტებში.

საკრედიტო რისკი

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

2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

- ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში:
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 26,570 ლარი (2016 წ.: 82,792) განთავსებული იყო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ ბანკში, რომელსაც Standard & Poor's-ისგან მინიჭებული ჰქონდა „BB-/B“ რეიტინგი, Moody's-სგან „B1/NP“ (FC) & „Ba3/NP“ (LC), ხოლო Fitch Ratings-ისგან „BB-/B“. 1,974 ლარი განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „B1/NP“ (FC) & „Ba3/NP“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 6,207 ლარი განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ ბანკში არსებული მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2017 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი.
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება:
ჯგუფის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული მისაღები ანგარიშებისგან. დებიტორული დავალიანება ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 3-12 თვეს. 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.
- კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები:
ჯგუფის კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები მთლიანად განპირობებულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვით. ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ეს აქტივები მთლიანად არის გამოხატული აშშ დოლარში და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 3-12 თვეს. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული არცერთი აქტივი არაა ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

ლიკვიდურობის რისკი

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

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**

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

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	103	20,834	43,122	8,789	72,848
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,970	-	-	-	6,970
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები კონტრაქტორისთვის გადასახდელი	-	4,859	69,666	-	74,525
დაკავებული თანხები	-	2,361	2,400	-	4,761
სულ	7,073	28,054	115,188	8,789	159,104

ფინანსური ვალდებულებები 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,240	13,627	35,703	1,648	52,218
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,821	-	-	-	3,821
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები კონტრაქტორისთვის გადასახდელი	37,845	4,976	79,096	-	121,917
დაკავებული თანხები	-	564	1,376	-	1,940
სულ	42,906	19,167	116,175	1,648	179,896

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში, თუ საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებები გავლენას მოახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებაზე ან ფინანსური ინსტრუმენტების მომავალ ფულადი სახსრების ნაკადზე. 2017 და 2016 წლებში ჯგუფს საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებისგან ნასესხებ სახსრებზე ჰქონდა LIBOR-ზე მიბმული ცვალეზადი საპროცენტო განაკვეთი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მას აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი. თუმცა, ლიბორის რეალურად მოსალოდნელ ცვლილებას არსებითი გავლენა არ ექნება მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში:

	1 იანვარი, 2017 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	პროცენტის დარიცხვა	31 დეკემბერი, 2017 წ.
პროცენტიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	42,818	10,639	454	5,081	58,992
გამოშვებული პროცენტიანი სავალო ფასიანი ქაღალდები	103,077	(40,210)	(3,700)	5,955	65,122
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები, სულ	145,895	(29,571)	(3,246)	11,036	124,114

	1 იანვარი 2016	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	პროცენტის დარიცხვა	31 დეკემბერი, 2016 წ.
პროცენტიანი სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	3,286	34,884	1,558	3,090	42,818
გამოშვებული პროცენტიანი სავალო ფასიანი ქაღალდები	48,308	38,247	10,514	6,008	103,077
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები, სულ	51,594	73,131	12,072	9,098	145,895

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი

2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის 417,994,663 ჩვეულებრივი აქცია იყო გამოშვებული და სრულად გადახდილი. 2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულება 0.01 ლარი იყო.

თანამშრომელთა კომპენსაციის ქვემოთ განხილული ახალი სქემის მიხედვით, ჯგუფი გეგმავს „ბ“ კლასის აქციების შემოღებას, რომელიც მფლობელებს მიანიჭებს ამჟამად გამოშვებული „ა“ კლასის მფლობელებისგან განსხვავებულ უფლებებს. ასეთი აქციები არ გამოშვებულა 2017 წელს.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

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

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

2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რაიმე გარეშე მოთხოვნა.

წილობრივი გადახდა

ბიჯეოს აქციების გადაცემა

2017 წლის თებერვალში ბიჯეოს ანაზღაურების კომიტეტმა გადაწყვიტა, ჯგუფის გენერალური დირექტორისთვის გადაეცა ბიჯეოს 20,000 ჩვეულებრივი აქცია. ჯგუფი წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღად მიიჩნევს 2017 წლის 28 თებერვალს. ჯგუფის შეფასებით, გადაცემული თითო აქციის სამართლიანი ღირებულება იყო 90.0 ლარი. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფს არ ევალება წილობრივი გადახდების ანგარიშსწორება, მაგრამ მოსალოდნელია, რომ ბიჯეო ჯგუფს აუნაზღაურებს ბიჯეოს აქციების ღირებულებას, რომელთა შესყიდვაც ასეთი ანგარიშსწორებისთვის უნდა მოხდეს.

2017 წლის მაისში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის თორმეტი თანამშრომლისთვის გადაეცა ბიჯეოს 9,100 ჩვეულებრივი აქცია. ჯგუფის შეფასებით, 2017 წლის მაისში გადაცემული თითო აქციის სამართლიანი ღირებულება იყო 116.58 ლარი. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის სამწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

2016 წლის თებერვალში ბიჯეოს ანაზღაურების კომიტეტმა გადაწყვიტა, ჯგუფის გენერალური დირექტორისთვის გადაეცა ბიჯეოს 32,000 ჩვეულებრივი აქცია. ჯგუფი წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემის თარიღად მიიჩნევს 2016 წლის 12 თებერვალს. ჯგუფის შეფასებით, გადაცემული თითო აქციის სამართლიანი ღირებულება იყო 57.8 ლარი. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფს არ ევალება წილობრივი გადახდების ანგარიშსწორება, მაგრამ მოსალოდნელია, რომ ბიჯეო ჯგუფს აუნაზღაურებს ბიჯეოს აქციების ღირებულებას, რომელთა შესყიდვაც ასეთი ანგარიშსწორებისთვის უნდა მოხდეს.

2017 წელს ჯგუფმა 7,956 ლარი შეიტანა ბიჯეოში ამ უკანასკნელის აქციების სახით ჯგუფის წილობრივი გადახდების მიზნით შესყიდული აქციების ღირებულების ასანაზღაურებლად.

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

კომპანიის აქციების გადაცემა

2017 წელს ჯგუფმა თავისი ხელმძღვანელობის ზედა რგოლისთვის დანერგა თანამშრომელთა კომპენსაციის ახალი სქემა. ამ სქემის თანახმად, ხელმძღვანელები იღებენ ა) გრძელვადიან გადავადებულ ფასიან ქაღალდებს და ბ) წილობრივი კომპენსაციის ფასიან ქაღალდებს, რომლებიც წარმოდგენილია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით („ბ“ კლასის აქციებით). „ბ“ კლასის აქციები მფლობელებს უფლებას მისცემს კომპანიის დივიდენდებსა და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი („ა“ კლასის) აქციების მფლობელთა მსგავსად, და მიანიჭებს შეზღუდულ ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებებზე. „ბ“ კლასის აქციების გაყიდვა შემძლეა მხოლოდ ჯგუფის არსებულ აქციონერებზე.

თანამშრომლებისთვის გადაცემული როგორც გრძელვადიანი გადავადებულ ფასიან ქაღალდები, ისე წილობრივი კომპენსაციის ფასიან ქაღალდები შეიცავს გარანტიის კომპონენტს, რომლის მიხედვითაც, გადაცემული აქციების რაოდენობა განისაზღვრება შესაბამისი წმინდა აქტივის ღირებულების ზრდის მიხედვით, და დისკრეციულ კომპონენტს, რომელსაც ყოველწლიურად ადგენს სამეთვალყურეო საბჭო. აქციები გადაიცემა წლიური აუდიტის დასრულებიდან 30 დღეში. გრძელვადიან გადავადებულ ფასიან ქაღალდებზე უფლება გადაიცემა 5 წელიწადში, უფლების გადაცემის ერთადერთი პირობაა ბიჯეო ჯგუფში უწყვეტი დასაქმება. წილობრივი კომპენსაციის ფასიან ქაღალდებზე უფლება მაშინვე გადაიცემა. უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობას, უფლების გადაცემიდან 7 წლის განმავლობაში აქვს ფუთ-ოფციონი, რომ აქციები ჯგუფის საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერს მიჰყიდონ. ფუთ-ოფციონის ვადის გასვლის შემდეგ, საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერს ამ აქციებზე აქვს ქოლ-ოფციონი კიდევ 12 თვის განმავლობაში. როგორც ფუთ-ოფციონის, ისე ქოლ-ოფციონის ფასი განისაზღვრება, აქტივის წმინდა ღირებულების გაყოფით აქციების რაოდენობაზე, უახლესი წლიური აუდიტებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით. თუ არცერთი ოფციონის გამოყენება არ მოხდა, „ბ“ კლასის აქციები გარდაიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივ („ა“ კლასის) აქციებად.

ჯგუფი აქციების გადაცემას ამ სქემის მიხედვით აღრიცხავს, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრულ წილობრივი გადახდის ოპერაციას.

2017 წელს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ზოგიერთ წევრთან გაფორმდა მომსახურების ახალი ხელშეკრულება, რომელშიც შეტანილია ამ სქემით აქციების გადაცემის პირობები. ჯგუფმა შესაბამისი მომსახურების ხელშეკრულებების თარიღებად განსაზღვრა აქციის გადაცემის გარანტიის კომპონენტზე უფლებების მინიჭების თარიღი. 2017 წელს ამ სქემის პირობებით ხელმძღვანელი პირებისთვის გადაცემული გარანტიით უზრუნველყოფილი „ბ“ კლასის აქციების მთლიანი რაოდენობა ჯგუფის შეფასებით იყო 5,259, რაც ექვემდებარება ყოველწლიურ გადასინჯვას აქტივის წმინდა ღირებულების ზრდის განახლებული პროგნოზების შესაბამისად. 2017 წელს გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულებების საშუალო შეწონილმა ერთ აქციაზე შეადგინა 0.35 ლარი, რომელიც განისაზღვრა, როგორც ჯგუფის წმინდა აქტივების ღირებულება თითოეულ აქციაზე „ბ“ კლასის აქციების სახელშეკრულებო მახასიათებლებზე დაყრდნობით. 2017 წელს ჯგუფმა ამ სქემასთან დაკავშირებით დაარიცხა 122 ლარი და 2,122 ლარის კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონების სახით.

შეჯამება

ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების სამართლიანი ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 124.51 ლარს ერთ აქციაზე. ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის ხარჯი 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იყო 910 ლარი (2016 წ.: 319 ლარი).

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების საშუალო შეწონილი სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 90.0 ლარს ერთ აქციაზე 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს (2016 წლის 31 დეკემბერი: 57.80 ლარი ერთ აქციაზე). ჯგუფის წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის ხარჯი 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იყო 5,282 ლარი (2016 წლის 31 დეკემბერი: 3,077 ლარი).

(ათას ლარში)

18. გადავადებული შემოსავალი

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
ახალი იპოდრომი	-	47,649
ყაზბეგის 15	-	15,167
ჭავჭავაძე	-	4,598
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	-	67,414
ახალი იპოდრომი	31,034	-
ყაზბეგის 15	13,280	-
ჭავჭავაძე	2,346	-
სქილაინი	-	10,186
თამარაშვილის ქ. 6	-	325
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	46,660	10,511
გადავადებული შემოსავალი	46,660	77,925

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ფართის შესყიდვისას მიღებული მთლიანი ავანსებისგან.

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია ჯგუფის 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:

	<i>დონე 1</i>	<i>დონე 2</i>	<i>დონე 3</i>	<i>სულ</i>		<i>აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
				<i>სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>	<i>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>	
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	115,143	115,143	115,143	-
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	35,000	35,000	35,000	-
გასაყიდად გამოიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	2,054	-	-	2,054	2,054	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	-	330	330	330	-
ნაღდი ფული ბანკში	-	34,751	-	34,751	34,751	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	-	60,316	-	60,316	58,992	(1,324)
გამომცემელი სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	64,753	-	64,753	65,122	369
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	-	6,970	6,970	6,970	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	-	4,297	4,297	4,761	464

(ათას ლარში)

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2016 წ.	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 31 დეკემბერი, 2016 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	112,439	112,439	112,439	-
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	1,390	1,390	1,390	-
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,541	-	-	1,541	1,541	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	-	703	703	703	-
ნაღდი ფული ბანკში	-	93,210	-	93,210	93,210	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	-	42,649	-	42,649	42,818	169
გამომეხები სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	100,963	-	100,963	103,077	2,114
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	-	3,821	3,821	3,821	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	-	1,658	1,658	1,940	282

საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონების და გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწვრილებით იხილეთ მე-11, მე-12 და მე-16 შენიშვნები.

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 ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლე ვადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც.
- ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები – ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

20. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადები

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი 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)

20. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)**კაპიტალური დაბანდების ვალდებულება**

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ ჰქონდა მთავრობასთან ან სახელმწიფოსთან დაკავშირებული კაპიტალური დაბანდების ვალდებულებები (2016 წ.: 10,467 ლარი).

მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღწერილია მე-12 შენიშვნაში.

საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს, როგორც მოიჯარეს, შემდეგ ვალდებულებები ეკისრება:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მოიჯარე)		
არაუგვიანეს 1 წლისა	700	624
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	603	672
სულ	1,303	1,296

ჯგუფს, როგორც მეიჯარეს, შემდეგ ვალდებულებები ეკისრება:

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	31 დეკემბერი, 2016 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)		
არაუგვიანეს 1 წლისა	4,616	4,029
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	11,088	9,971
5 წელზე გვიან	9,663	9,654
სულ	25,367	23,654

(ათას ლარში)

21. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2017			2016		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ¹	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	26,570	-	-	82,792	-
გადავადებული შემოსავალი გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	108	-	-	2,344
გადახდილი ავანსები	-	9,235	524	29,280	11,155	1,173
	-	866	-	-	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	727	38	524	529	100
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	143	-	-	117
სავალო ფასიანი ქაღალდების ემისიასთან დაკავშირებით გადახდილი გარიგების დანახარჯები	-	-	-	-	1,167	-
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	-	550	-	-	715	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	-	-	6,871	-	-	4,217
საიჯარო შემოსავალი	-	1,187	-	-	623	-
საიჯარო ხარჯი	-	-	-	-	120	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	194	-	-	64	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	102	-	-	112	-
სხვა შემოსავალი	-	183	-	-	-	-

1 2017 წლისა და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფთან“, სს „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტმენტსთან“.

2 საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები არიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2017 წლისთვის იყო ხუთი (2016 წ.: ოთხი) – გენერალური დირექტორი და ოთხი მოადგილე (2016 წ.: გენერალური დირექტორი და სამი მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს შემოადანიშნულ ხუთ თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2016 წ.: ოთხი თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი).

(ათას ლარში)

21. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2017	2016
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	5,777	3,366
ხელფასი	844	601
პრემია ფულადი სახით	250	250
	6,871	4,217

22. საწარმოთა გაერთიანება**შპს „BK Construction-ის“ შესყიდვა**

2017 წლის 2 ივნისს ჯგუფმა BK Capital-ისგან შეისყიდა შპს „BK Constructions-ის“ აქციების 100%.

შპს „BK Constructions“ არის 2017 წლის მასში დაფუძნებული კომპანია, რომლის ძირითადი საქმიანობაც არის: მშენებლობა, დაპროექტება, სარემონტო, სარეაბილიტაციო და სადრენაჟო სამუშაოები, მრავალფუნქციური კომპლექსების მშენებლობა.

BK Construction-ის აგრეგირებული ამოცნობადი აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები შესყიდვის თარიღისთვის იყო:

შპს „BK Construction“	შემენისას აღიარებული სამართლიანი ღირებულება
აქტივები	
ძირითადი საშუალებები	2,446
სულ აქტივები	2,446
წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება	2,446
შესყიდვის შედეგად მიღებული გუდვილი	(260)
გადახდილი საფასური	2,186
გადახდილი ნაღდი ფული	2,186
წმინდა ფულადი სახსრების გადინება	2,186

საზღაური შეადგენდა 2,186 ლარს, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის სრულად იყო გადახდილი.

შესყიდვის შემდეგ შპს „BK Construction-ის“ წლის ზარალი იყო 609 ლარი და შემოსავალი არ მოუტანია. საწარმოთა გაერთიანება წლის დასაწყისში რომ მომხდარიყო, ჯგუფის წლის მოგება 23,662 ლარი, ხოლო შემოსავალი 96,519 ლარი იქნებოდა.

სხვაობა ფულად საზღაურსა და BK Construction-ის წმინდა აქტივებს შორის აღიარებული იქნა სარფიანი შესყიდვიდან მიღებული შემოსულობის სახით არარეგულარულ ხარჯებში.

შპს „Kass 1-ის“ შესყიდვა

ჯგუფმა შპს „Kass 1-ზე“ („Kass“) კონტროლი მიიპოვა 2017 წლის 26 დეკემბერს კომპანიის აქციების 50%-ის 10,562 ლარად შესყიდვით.

Kass-ის ძირითადი საქმიანობა სასტუმროს განვითარებაა.

(ათას ლარში)

22. საწარმოთა გაერთიანება (გაგრძელება)**შპს „Kass 1-ის“ შესყიდვის / საწარმოთა გაერთიანების აღრიცხვა (გაგრძელება)**

Kass-ის აგრეგირებული ამოცნობადი აქტივებისა და ვალდებულებების პირობითი სამართლიანი ღირებულებები შესყიდვის თარიღისთვის იყო:

შპს „Kass 1“	შემენისას აღიარებული სამართლიანი ღირებულება
აქტივები	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1
დებიტორული დავალიანება	14
მშენებარე ქონება	20,409
გადახდილი ავანსები	803
სულ აქტივები	21,227
ვალდებულებები	
კრედიტორული დავალიანება	103
სულ ვალდებულებები	103
წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება	21,124
არასაკონტროლო პაკეტი	10,562
გადახდილი საფასური ¹	10,562
შესყიდვასთან დაკავშირებით შემდეგი წმინდა ფულადი სახსრების გადინება მოხდა:	
გადახდილი ნაღდი ფული	(10,562)
შვილობილი კომპანიის შემენის შედეგად მიღებული ნაღდი ფული	1
წმინდა ფულადი სახსრების გადინება	(10,561)

საზღაური შეადგენდა 10,562 ლარს, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის სრულად იყო გადახდილი.

ზემოთ წარმოდგენილი წმინდა აქტივები წარმოადგენს პირობით შეფასებას შემენის თარიღისთვის. ჯგუფი აგრძელებს ამ წმინდა აქტივების საფუძვლიან შემოწმებას და გამოვლენის შეთხვევაში, მოხდება წმინდა აქტივებისა და გუდვილის თანხის კორექტირება შემენის თარიღიდან 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში რამდენადაც ეს ნებადართულია ფასს 3-ით „საწარმოთა გაერთიანება“.

ვინაიდან შესყიდვა მოხდა 2017 წლის 26 დეკემბერს, მას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის წლის მოგებასა და შემოსავალზე. საწარმოთა გაერთიანება წლის დასაწყისში რომ მომხდარიყო, ჯგუფის წლის მოგება 22,609 ლარი, ხოლო შემოსავალი 96,519 ლარი იქნებოდა.

არასაკონტროლო პაკეტი Kass-ში შეფასდა, როგორც წმინდა აქტივების პროპორციული წილი.

შესყიდვა m2-ის სტრატეგიის ფარგლებში მოხდა, რომლის მიხედვითაც ის აპირებს სასტუმროს განვითარებას და საქართველოში ტურისტების რაოდენობის ზრდაზე კვალიტატიზაციას ხელმძღვანელობის აზრით, ეს გარიგება დადებით გავლენას მოახდენს ჯგუფის ღირებულებაზე.

2017 წლის 29 დეკემბერს აქციონერთა კრებაზე გადაწყდა Kass-ის საწესდებო კაპიტალის გაზრდა 4,921 ლარით, რის შედეგადაც ჯგუფის წილი Kass-ში კიდევ 10%-ით გაიზარდა. ამ წილობრივი გარიგების გამო, ჯგუფის არასაკონტროლო პაკეტი შემცირდა 144 ლარით და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 10,418 ლარი შეადგინა.

(ათას ლარში)

23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

მართვის მიზნებისთვის ჯგუფი დაყოფილია ბიზნეს ერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ხუთი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- საცხოვრებელი ბიზნესის სეგმენტი დაკავებულია კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომ ფასად მაღალი ხარისხის ფართების შეთავაზებით;
- შემოსავლიანობის წარმომქმნელი სეგმენტი მართავს შემოსავლის მომტანი აქტივების პორტფელს, რომელიც შედგება საკუთარი საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებულ კომერციულ ფართებს (პირველი სართული) და ასევე სარფიანად შესყიდულ ფართებს.
- უძრავი ქონების მართვის სეგმენტი – საერთო მოხმარების ფართის მოვლა, კერძოდ დასუფთავების, დაცვა-უსაფრთხოების და სხვ. მომსახურებით უზრუნველყოფა საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში.
- სასტუმრო ბიზნესი – სასტუმროების განვითარება/ფუნქციონირება;
- მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

საოპერაციო სეგმენტებს შორის გარიგებები ხდება საბაზრო ფასით, ისევე როგორც მესამე პირთან ტრანზაქციებისას.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა საქართველოშია კონცენტრირებული.

2017 და 2016 წლებში ერთ გარეშე კლიენტთან ან კონტრაქტთან დადებული გარიგებებიდან მიღებულ შემოსავალი ჯგუფის მთლიანი შემოსავლის 10%-ზე ნაკლებს შეადგენდა.

2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	უძრავი ქონების მართვა	საცხოვრებელი	შემოსავლიანი აქტივი	სასტუმროს ბიზნესი	მშენებლობა	შიდა-ჯგუფური გაცვითები¹	კონსოლიდირებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	-	92,643	-	-	-	-	92,643
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	-	(84,607)	-	-	-	-	(84,607)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	-	8,036	-	-	-	-	8,036
საიჯარო შემოსავალი	-	-	3,657	-	-	(58)	3,599
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	-	-	(557)	-	-	-	(557)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	-	-	3,100	-	-	(58)	3,042
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	206	977	-	-	-	1,183
წმინდა მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	21,380	-	-	-	-	21,380
გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება, წმინდა	-	21,586	977	-	-	-	22,563
სხვა შემოსავალი, წმინდა	114	7,345	-	-	-	(7,182)	277
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	(96)	(2,268)	(77)	(360)	(17)	-	(2,818)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(18)	(2,788)	(88)	-	(12)	-	(2,906)
ცვეთა	(3)	(238)	(18)	-	(249)	-	(508)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(18)	(2,722)	(115)	-	-	-	(2,855)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (წმინდა)	-	-	-	-	238	(238)	-
არარეგულარული მუხლები	(2)	(305)	(13)	-	192	-	(128)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(23)	28,646	3,766	(360)	152	(7,478)	24,703
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	5	789	22	-	-	-	816
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	-	(2)	(184)	-	-	-	(186)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება / (ზარალი)	-	(151)	(6)	-	40	-	(117)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	(18)	29,282	3,598	(360)	192	(7,478)	25,216
მოგების გადასახადის ხარჯი	(8)	(1,500)	(46)	-	-	-	(1,554)
წლის მოგება	(26)	27,782	3,552	(360)	192	(7,478)	23,662

(ათას ლარში)

23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	ქონების მართვა	საცხოვრებელი	შემოსავლიანი აქტივი	სასტუმროს ბიზნესი	მშენებლობა	შიდა-ჯგუფური გაქვითვა¹	კონსოლიდირებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	-	97,820	-	-	-	(1,473)	96,347
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდვით უძრავი ქონების თვითღირებულება	-	(82,403)	-	-	-	-	(82,403)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	-	15,417	-	-	-	(1,473)	13,944
საიჯარო შემოსავალი	-	-	2,819	-	-	(41)	2,778
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	-	-	(224)	-	-	-	(224)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	-	-	2,595	-	-	(41)	2,554
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	2,553	-	-	-	-	2,553
წმინდა მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	-	-	-	-	-
გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება, წმინდა	-	2,553	-	-	-	-	2,553
სხვა შემოსავალი, წმინდა	(110)	2,475	5	-	-	(2,179)	191
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	(3)	(1,472)	(23)	-	-	-	(1,498)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(5)	(1,903)	(118)	-	-	-	(2,026)
ცვლილება	(1)	(236)	(6)	-	-	-	(243)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(7)	(2,275)	(57)	-	-	-	(2,339)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (წმინდა)	(3)	(393)	(11)	-	-	-	(407)
არარეგულარული მოვლები	(3)	(393)	(11)	-	-	-	(407)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(129)	14,166	2,385	-	-	(3,693)	12,729
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	2	689	24	-	-	-	715
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(1)	(202)	(7)	-	-	-	(210)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება / (ზარალი)	4	1,100	39	-	-	-	1,143
მოგება მოგების გადასახადით დაზღვევამდე	(124)	15,753	2,441	-	-	(3,693)	14,377
მოგების გადასახადის ხარჯი	(10)	(3,363)	(100)	-	-	-	(3,473)
წლის მოგება	(134)	12,390	2,341	-	-	(3,693)	10,904

¹სეგმენტებს შორის შემოსავლები გაიქვითება მათი კონსოლიდაციისას და აისახება „გაქვითვების“ სვეტში.

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული წმინდა მოგება მიეკუთვნება საცხოვრებელი ბინების სეგმენტს, თუ შესაბამის გადაფასებულ აქტივებს არ მოაქვთ შემოსავალი, რა შემთხვევაშიც ისინი აისახება შემოსავლიანი აქტივების სეგმენტში.

ადმინისტრაციული, საპროცენტო, მოგების გადასახადი და სხვა საოპერაციო შემოსავალი და ხარჯები სეგმენტებზე ყოველთვიურად ნაწილდება მთლიანი შემოსავლის პროპორციული წილის საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ასეთი შემოსავალი და ხარჯები პირდაპირ არის მიკუთვნებადი შესაბამისი სეგმენტებისთვის.

24. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2018 წლის 2 იანვარს ჯგუფმა მიიღო 1.9 მილიონი აშშ დოლარის დარჩენილი ტრანში საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციასთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში (მე-16 შენიშვნა).