

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული

საანგარიშგებო წლისათვის

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
---------------------------------------	---

ფინანსური ანგარიშგება:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	5
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	8

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები:

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	9
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	16
4. ძირითადი საშუალებები	17
5. მარაგები.....	17
6. სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები.....	18
7. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	18
8. მიღებული სესხები	18
9. მიღებული ავანსები	19
10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19
11. შემოსავალი და გაყიდვის თვითღირებულება	20
12. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
13. კომერციული ხარჯები.....	20
14. დაბეგვრა	20
15. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	21
16. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	24
17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	24

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს გრინ დეველოპმენტის მენეჯმენტს და დამფუძნებლებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს გრინ დეველოპმენტის (შემდეგში კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებებს 2016 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის, ასევე შესაბამისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვასა და სხვა ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ საანგარიშგებო წლისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ქვემოთ, ჩვენი დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და მართებულ საფუძველს წარმოადგენს.

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები არის საკმარისი და სათანადო მოსაზრების გამოსახატად.

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობები ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობა განაგრძოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით, სადაც აუცილებელია გახსნას ინფორმაცია საქმიანობის უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებზე და გამოიყენოს მსგავსი პრინციპი მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

მართვის უფლებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელნი არიან ზედამხედველობა გაუწიონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობები

ჩვენი მიზანია, ჩავატაროთ აუდიტი იმგვარად, რომ მივიღოთ დასაბუთებული რწმუნება იმისა, შეიცავს თუ არა მოცემული ფინანსური ანგარიშგება არსებით უზუსტობებს, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, თუმცა არ არის იმის გარანტი რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის უზრუნველყოფს, რომ იგი აღმოაჩენს არსებით უზუსტობას მისი არსებობის შემთხვევაში.

უზუსტობა შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და ითვლება, რომ იგი მატერიალურია, თუ ინდივიდუალურად ან აგრეგირებულად, მოსალოდნელია, რომ გავლენას იქონიებს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

როგორც აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით წარმართული აუდიტის ნაწილი, ჩვენ პროფესიულ შეფასებას და სკეპტიციზმს ვინარჩუნებთ მთელი აუდიტის მანძილზე:

ჩვენ ასევე:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესაზრების გამოსახად;
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას;
- გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ 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.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, სამართლიანად ასახავენ თუ არა ისინი მოვლენებსა და ტრანზაქციებს.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებას კომპანიის ფინანსურ ინფორმაციასა და საქმიანობაზე, რათა გამოვხატოთ მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ აუდიტის მიმართულებაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მართვის უფლებით აღჭურვილ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

თბილისი, საქართველო

13 მაისი 2017

ყას ზიდიო

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარში)

	შენიშვნა	2016	2015
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	3,021,349	3,004,399
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	5	2,374,127	2,054,719
სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	6	86,031	27,383
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7	287,479	-
		2,747,637	2,082,102
		5,768,986	5,086,501
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		5,419,100	5,419,100
კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან		74,859	74,859
განხორციელებული ოპერაციების შედეგად			
გადაფასების ნამეტი		776,118	776,118
დაგროვილი ზარალი		(4,343,637)	(3,732,046)
		1,926,440	2,538,031
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	8	-	1,922,171
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	8	2,665,309	-
მიღებული ავანსები	9	1,057,971	396,419
მოგების გადასახადის ვალდებულება	10	-	173,859
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	119,266	56,021
		3,842,546	626,299
		5,768,986	5,086,501

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მენეჯმენტის მხრიდან დამტკიცებულია 2017 წლის 13 მაისს შემდეგი პირების მიერ:

გენერალური დირექტორი



მ. მაჭავარიანი

საოპერაციო დირექტორი



ზ. წვერიკმაშვილი

შპს გრინ დეველოპმენტი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2016	2015
შემოსავალი	11	553,994	-
გაყიდვის თვითღირებულება	11	(437,159)	-
საერთო მოგება		116,835	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	12	(61,474)	(16,617)
კომერციული ხარჯები	13	(74,046)	-
საექვო ვალების რეზერვი	6	(118,997)	(250,985)
სხვა ხარჯები		(12,500)	-
საოპერაციო ზარალი		(150,182)	(267,602)
საპროცენტო ხარჯები		(325,105)	(235,127)
საკუროსო სხვაობის ზარალი, წმინდა		(136,304)	(23,986)
ზარალი დაბეგვრამდე		(611,591)	(526,715)
მოგების გადასახადი	14	-	136,962
წმინდა ზარალი		(611,591)	(389,753)
სხვა სრული შემოსავალი			
მუხლები, რომლებიც არ გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალში:			
გადაფასების რეზერვი (შემცირება)		-	913,080
მოგების გადასახადის ეფექტი		-	(136,962)
მთლიანი სრული (ზარალი) შემოსავალი		(611,591)	386,365

შპს გრინ დეველოპმენტი

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

	კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად					ჯამი
	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების ნამეტი	დაგროვილი ზარალი			
ნაშთი 2014 წლის 31 დეკემბრისთვის	5,419,100	74,859	-	(3,342,293)		2,151,666
წმინდა ზარალი	-	-	-	(389,753)		(389,753)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	776,118	-		776,118
მთლიანი სრული შემოსავალი	-		776,118	(389,753)		386,365
ნაშთი 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის	5,419,100	74,859	776,118	(3,732,046)		2,538,031
მთლიანი სრული ზარალი	-	-	-	(611,591)		(611,591)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის	5,419,100	74,859	776,118	(4,343,637)		1,926,440

9 - 24 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2016	2015
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
წლის ზარალი დაბეგვრამდე		(611,591)	(526,715)
კორექტირება:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		674	235
საპროცენტო ხარჯი		325,105	235,127
საექვო ვალების რეზერვი	6	118,997	250,985
ზარალი საკუროს სხვაობებიდან		136,304	23,986
ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე		(30,511)	(16,382)
საოპერაციო აქტივების შემცირება / (ზრდა):			
მარაგები		(319,408)	-
გაცემული სესხები და მოთხოვნები		(58,362)	969
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა / (შემცირება):			
საეაქრო და სხვა ვალდებულებები		(110,614)	7,970
მიღებული ავანსები		603,220	-
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		84,325	(7,443)
საპროცენტო ხარჯამდე			
გადახდილი პროცენტები		(125,520)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობისთვის		(41,195)	(7,443)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(17,624)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(17,624)	-
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები		348,050	7,443
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		348,050	7,443
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების ზრდა		289,231	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	7	-	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი უცხოურ ვალუტაში არსებულ ნაშთებზე		(1,752)	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	7	287,479	-

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს გრინ დეველოპმენტი დარეგისტრირებულია 2004 წლის 10 თებერვალს და საქმიანობას ეწევა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. იგი წარმოადგენს საინვესტიციო ჰოლდინგის „მწვანე კაპიტალის“ შვილობილ კომპანიას.

კომპანიის მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოს მასშტაბით უძრავი ქონების მშენებლობა და გაყიდვა.

კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონში, ფასანაურის ქ. N9.

კომპანიის გენერალური დირექტორია მამუკა მაჭავარიანი.

2016 და 2015 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია სს მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდი მწვანე კაპიტალი. ბენეფიციარი მფლობელები 2016 და 2015 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

აქციების მფლობელები	2016	2015
შპს პრივატ კაპიტალ პარტნერს	88%	0%
კრისტოფორ სარიდი	0%	84%
მამუკა მაჭავარიანი	0%	4%
სხვა	12%	12%

სხვა განყოფილებაში გაერთიანებულია რამოდენიმე აქციონერი, რომლებიც ინდივიდუალურად ფლობენ კომპანიაში 1.5%-ზე ნაკლებ წილს.

2017 წელს კომპანიას შეეცვალა მფლობელი, დეტალები განმარტებულია 17-ე შენიშვნაში.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე გარდა ძირითად საშუალებებში წარდგენილი მიწებისა, რომლებიც საწყისი აღიარების შემდგომ აღრიცხულია რეალური ღირებულების მეთოდით.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის მენეჯმენტისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. მენეჯმენტსა და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განავითარონ საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია კომპანიისათვის.

კომპანიამ ბოლო წლებში განიცადა მნიშვნელოვანი ზარალები, მიუხედავად ამისა მენეჯმენტი ოპტიმისტურად აფასებს კომპანიის ძირითადი საქმიანობის სამომავლო განვითარებას. კომპანიის მენეჯმენტმა 2016 წელს წამოიწყო ახალი პროექტი. პროექტის დეტალები განმარტებულია მე-5 შენიშვნაში. მშენებლობის პროცესში კომპანიის მიმდინარე ხარჯები დაფინანსდება ბენეფიციარი მფლობელის მიერ კომპანიისთვის მიცემული სესხებით.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

2. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ფასს-ების მიღება

ა) 2016 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები, და შესწორებები:

არც ერთ ახალ სტანდარტს, ინტერპრეტაციას ან შესწორებას, რომელიც ეფექტურია 2016 წლის 1 იანვრიდან არ ჰქონია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ზეგავლენა.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისათვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. ისეთი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს კომპანიაზე ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, არის:

ფას 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები. 2009 წლის ნოემბერში გამოქვეყნებული ფას 9 ახალ მოთხოვნებს აწესებს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციისა და გაზომვის თვალსაზრისით. 2010 წლის ოქტომბერში ფას 9-ში შევიდა შესწორება, რომელიც ითვალისწინებს მოთხოვნებს ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციის, გაზომვისა და აღიარების გაუქმების თვალსაზრისით. 2013 წლის ნოემბერში კი მას დაემატა ახალი მოთხოვნა ჰეჯირების ზოგად აღრიცხვასთან დაკავშირებით. 2014 წლის ივლისში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოაქვეყნა ფას 9-ის საბოლოო ვერსია. იგი მთლიანობაში მოიცავს ფინანსური აქტივების გაუფასურების მოთხოვნებსა და მცირე შესწორებებს, რომლებიც ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციისა და გაზომვის მოთხოვნებს ეხება. ფას 9 მიზნად ისახავს, ჩაანაცვლოს ბას 39 - ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და გაზომვა. ფას 9-ის ძირითადი მოთხოვნები:

- **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შეფასება.** ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება იმ ბიზნეს-მოდელის მიხედვით, რომელშიც ხდება მათი ფლობა და საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მოძრაობის მახასიათებლების გათვალისწინებით. კერძოდ, სავალო ინსტრუმენტები, რომლებსაც პირი ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელით, რომლის მიზანი საკონტრაქტო ფულადი სახსრების შეკრებაა და რომელთა საკონტრაქტო ფულადი სახსრები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და მის დარჩენილ ნაწილზე დარიცხულ პროცენტს მოიცავს, თავდაპირველი აღიარების შემდგომ შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით. ფას 9-ის 2014 წლის რედაქციაში შემოტანილია სავალო ინსტრუმენტების აღრიცხვის ახალი კატეგორია “რეალური ღირებულება სხვა სრული შემოსავალში”. აღნიშნული ეხება სავალო ინსტრუმენტებს, რომლებიც მოქცეულია ისეთ ბიზნეს-მოდელში, რომლის მიზანი მიიღწევა საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების შეგროვებითა და ფინანსური აქტივების გაყიდვით. აღნიშნულ სავალო ინსტრუმენტებში გათვალისწინებული უნდა იყოს ფინანსური აქტივის საკონტრაქტო პირობები, რომლებიც კონკრეტულ დღეს წარმოშობს ისეთი ფულადი სახსრების მოძრაობას, რაც ძირითადი თანხის გადახდებსაც წარმოადგენს და დარჩენილი თანხის პროცენტის გადახდებსაც. ამგვარი სავალო ინსტრუმენტები, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აღირიცხება რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლებში. ყველა სხვა სავალო და წილობრივი ინსტრუმენტები ფასდება რეალური ღირებულებით.
- **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შეფასება.** ფინანსური ვალდებულებები ბას 39-ის მოთხოვნების მსგავსად კლასიფიცირდება. თუმცა, არსებობს განსხვავება საკრედიტო რისკის შეფასების მოთხოვნებში. ფას 9 ითხოვს, რომ ვალდებულების საკრედიტო რისკის ცვლილებით გამოწვეული რეალური ღირებულების ცვლილება წარმოდგენილი იქნეს სხვა სრულ შემოსავლებში, თუ ვალდებულების საკრედიტო რისკის ცვლილების შედეგების აღიარება სხვა სრულ შემოსავლებში საბუღალტრო შეუსაბამობას შექმნის ან გაზრდის მას მოგება-ზარალში. ფინანსური ვალდებულების საკრედიტო რისკით გამოწვეული რეალური ღირებულების ცვლილება შემდგომში მოგება-ზარალში არ რეკლასიფიცირდება.
- **გაუფასურება.** ფას 9-ის 2014 წლის რედაქციაში შემოტანილია ფინანსური აქტივების გაუფასურების გაზომვის “მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის” მოდელი, რაც ბას 39-ის გაწეული საკრედიტო დანაკარგის მოდელის საპირისპიროა. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მოდელი მეწარმე პირს ავალდებულებს, ყოველ საანგარიშო დღეს აღრიცხოს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები და მათი ცვლილება ისე, რომ მან ასახოს საკრედიტო

2. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

რისკის ცვლილება თავდაპირველი აღიარების შემდგომ. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, აღარ არის აუცილებელი საკრედიტო დანაკარგის აღიარება წინ საკრედიტო ხდომილება უსწრებდეს.

- **ჰეჯირების აღრიცხვა.** ფასს 9 მეწარმეებს სთავაზობს უფრო მოქნილ მიდგომას ჰეჯირების აღრიცხვის ტრანზაქციების ტიპებთან მიმართებაში. კერძოდ, გაფართოებულია იმ ინსტრუმენტების სახეობათა რიგი, რომლებიც კლასიფიცირდება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად და არასაფინანსო ერთეულების რისკის კომპონენტების ისეთი ტიპების რაოდენობა, რომლებიც შეიძლება ჰეჯირების აღრიცხვისთვის გამოვიყენოთ. გარდა ამისა, ეფექტურობის ტესტი გაუქმდა და ჩანაცვლდა “ეკონომიკური ურთიერთობის” პრინციპით. ასევე აღარ არის საჭირო ჰეჯირების ეფექტურობის რეტროსპექტიული შეფასება. შემოტანილია განმარტების გაზრდილი მოთხოვნები მეწარმის რისკის მართვის ღონისძიებებთან დაკავშირებით.
- **აღიარების შეწყვეტა.** ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის მოთხოვნები გადმოტანილია ბასს 39-დან.

სტანდარტი სავალდებულოდ ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვარს. დასაშვებია მისი ვადამდე ადრე დანერგვაც. ფასს 9-ის გამოყენების შერჩეული მიდგომის გათვალისწინებით, სტანდარტზე გადასვლისას შესაძლებელია, სხვადასხვა მოთხოვნა ანგარიშგების მომზადებისას ერთდროულად კი არ იქნეს გათვალისწინებული, არამედ სხვადასხვა დროს.

ფასს 15 - შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან. 2014 წლის მაისში გამოიცა ფასს 15, რომელიც მეწარმე პირებს კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების აღრიცხვის ერთიან, სრულ მოდელს სთავაზობს. ძალაში შესვლის შემდეგ ფასს 15 ჩაანაცვლებს შემოსავლის აღიარების არსებულ პრინციპს, მათ შორის ბასს 18 - შემოსავლები, ბასს 11 - სამშენებლო კონტრაქტები და მათთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს.

ფასს 15-ის ამოსავალი პრინციპი იმაში მდგომარეობს, რომ პირმა შემოსავალი ისე უნდა აღიაროს, რომ ამით ასახოს კლიენტებისათვის ნაკისრი საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემა ისეთი თანხით, რომელიც ასახავს ანაზღაურებას, რის მიღებასაც პირი ვარაუდობს ამ საქონლისა და მომსახურების სანაცვლოდ. კერძოდ, სტანდარტი გეთავაზობს ერთ, პრინციპებზე დაფუძნებულ, ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც კლიენტებთან გაფორმებული ყველა კონტრაქტზე ვრცელდება:

- კლიენტთან კონტრაქტის იდენტიფიცირება;
- საკონტრაქტო ვალდებულებების დადგენა;
- ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრა;
- ტრანზაქციის ფასის მიკუთვნება საკონტრაქტო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი საკონტრაქტო ვალდებულებას შეასრულებს.

ფასს 15-ის მიხედვით, საწარმო შემოსავალს აღიარებს საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელსა თუ მომსახურებაზე “კონტროლი” კლიენტს გადაეცემა. უფრო დირექტიული ხასიათის ინსტრუქცია დაემატა ისეთ თემებს, როგორიცაა, მაგალითად, შემოსავლის აღიარების მომენტი, ცვლადი ანაზღაურების აღრიცხვა, კონტრაქტის შესრულებისა და მიღების ხარჯები და სხვა მსგავსი ასპექტები. ასევე შემოღის შემოსავლის განმარტების ახალი მოთხოვნები.

კომპანია არის ახალი სტანდარტების, ფასს 15 შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან და ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების, გავლენის შეფასების პროცესში, რადგან მათ შეიძლება მოახდინონ მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის მომავალ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ზემოთ მოცემულის გარდა არ არსებობს სხვა სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში და რომელთაც შესაძლოა ჰქონდეთ გავლენა კომპანიაზე მიმდინარე ან მომავალ საანგარიშგებო პერიოდებში.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

2. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციებში კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს კომპანიის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს.

უცხოურ ვალუტაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით პირვანდელი ღირებულების მეთოდით გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით.

2016 და 2015 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	აშშ დოლარი	ევრო
კურსი 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.6468	2.7940
კურსი 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.3949	2.6169

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტები მათი კლასიფიკაციის მიხედვით წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით, თვითღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ქვემოთაა აღწერილი:

ფინანსური აქტივები

კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას ქვემოთ განმარტებული ჯგუფების მიხედვით.

კომპანია არ ფლობს დაფარვის ვადამდე ფლობილ ინვესტიციებს, გასაყიდად არსებულ ან რეალური ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებს მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენენ არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზრებზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციის დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შემენასა ან გაცემასთან, ხოლო შემდგომ აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

კომპანიის სესხები და მოთხოვნები მოიცავს გაცემულ სესხს და სხვა მოკლევანა მოთხოვნებსა და საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია ანგარიშგების შედგენის თარიღით ახდენს ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის შეფასებას. თუ არსებობს ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ ამორტიზირებული ღირებულებით ასახული აქტივის გაუფასურებით გამოწვეული იქნება ზარალი, ზარალის მოცულობა აისახება როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და სავარაუდო სამომავლო ფულადი ნაკადების მიმდინარე მოცულობას შორის (სამომავლო ზარალის გამოვლენით, რომელსაც ადგილი არ ჰქონია), რომელიც დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ე.ი. იმ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც გაანგარიშებულია თავდაპირველად აღიარებისას). აქტივის საბალანსო ღირებულების შემცირება შესაძლებელია რეზერვის ანგარიშის გამოყენებით. ზარალის აღიარება უნდა მოხდეს მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

თუ შემდგომ პერიოდში გაუფასურების ზარალის თანხა მცირდება და შემცირება შესაძლოა ობიექტურად დაუკავშირდეს გაუფასურების აღრიცხვის შემდგომ მოვლენას, ხდება წინასწარ აღიარებული გაუფასურების ზარალის კომპენსირება. გაუფასურების ზარალის ნებისმიერი შემდგომი კომპენსირება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში იმ პირობით, რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება მის ამორტიზებულ ღირებულებას კომპენსირების დღეს.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

2. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც:

- ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან
- იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (i) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (ii) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია გაცემული სესხების და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების სახით. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით, განეჭებული ტრანზაქციების ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მომავალი ფულადი გადახდების დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში, საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად და სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

მიწების შემდგომი აღრიცხვისთვის კომპანია იყენებს რეალური ღირებულების მოდელს. კომპანია მიწის გადაფასებას ახდენს ყოველ მესამე წელს, თუ გადაფასების პერიოდამდე არ დაფიქსირდა რეალური ღირებულების არსებითი ცვლილება ბაზარზე.

როდესაც გადაფასების შედეგად აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება, ნამეტი აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და გზავდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში „გადაფასების ნამეტის“ სახელწოდებით. ამასთან, გადაფასების ნამეტი მოგებაში ან ზარალში უნდა აღიარდეს იმ ოდენობით, რამდენიც საჭიროა იმავე აქტივის ჩამოფასების თანხის საკომპენსაციოდ, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში აღიარდა.

ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია
ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია
ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია
ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია ქვემოთ მოცემულია

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

2. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თუ აქტივის გადაფასების შედეგად მისი საბალანსო ღირებულების შემცირება ხდება, ეს შემცირება მოგებაში ან ზარალში აღიარდება. ამასთან, შემცირების თანხა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში იმ ოდენობით, რა სიდიდის საკრედიტო ნაშთიც არსებობს გადაფასების ნამეტში ამ აქტივთან დაკავშირებით. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემცირების თანხა ამცირებს საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში გადაფასების ნამეტის სათაურის ქვეშ დაგროვილ თანხას.

ძირითადი საშუალებები, გარდა მიწებისა აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. აქტივები, გარდა მიწისა, იცვითება წრფივი მეთოდით შვიდ წლიანი ვადით.

სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი მიმოხილვა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული თანხის შედარებით და ჩაირთვება სხვა შემოსავლების/ხარჯების კატეგორიაში, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

მარაგები

კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს გასაყიდად გამოზნული შენობა-ნაგებობები და მიწის ის ნაკვეთები, რომლებზეც არიან ისინი განთავსებულნი.

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს შენობა-ნაგებობების მშენებლობასთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს, მიწის შესყიდვისა და კეთილმოწყობის ღირებულებას, ასევე სხვა დამხმარე ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მათ მშენებლობასთან, მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან.

მარაგების გაყიდვის შემთხვევაში მისი საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც აღიარდება მისი შესაბამისი შემოსავალი. მარაგების თვითღირებულების ჩამოწერა ხდება ინდივიდუალურად თითოეულ აქტივზე.

კომპანიას საწყისი აღიარების შემდეგ, ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მარაგებს აღრიცხავს თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებამდე ჩამოწერის თანხები აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც ხდება ჩამოწერა ან ადგილი აქვს დანაკარგებს. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ნებისმიერი ჩამოწერის უკუგატარების (ანუღირების) თანხა კი აღიარდება იმ მარაგების თანხის შემცირებად, რომელიც ხარჯადაა აღიარებული პერიოდში, როდესაც მოხდა უკუგატარება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მისი ეკვივალენტები წარმოადგენს აქტივთა ჯგუფს, რომლის კონვერტირებაც შესაძლებელია წინასწარ განსაზღვრული ღირებულებით და უმნიშვნელო რისკის მატარებელია ღირებულების ცვლილებების თვალსაზრისით. ფული და ფულადი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე და მოთხოვნამდე საბანკო დეპოზიტებს 3 თვემდე დაფარვის ვადით. ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენება შეზღუდულია 3 თვეზე მეტი ვადის განმავლობაში, გამოირიცხება აღნიშნული აქტივების ჯგუფიდან.

კაპიტალის ოპერაციები

კაპიტალის ზრდა აღირიცხება შეტანილი აქტივების რეალური ღირებულებით. კაპიტალის შემცირება აღირიცხება გატანილი აქტივების საბალანსო ღირებულებით.

საკუთარი კაპიტალის ნაწილში, „კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად“ მუხლში აღირიცხება ის სარგებელი ან ზარალი, რომელსაც კომპანია ერთჯერადად ღებულობს მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციებიდან.

2. ძირითადი საღრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაბეგვრა

მოგების გადასახადის ხარჯი წარმოადგენს პერიოდის მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებების ჯამს. მიმდინარე გადასახდელი გადასახადი დაფუძნებულია დასაბეგრ მოგებაზე. დასაბეგრი მოგება განსხვავდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი მოგებისგან, რადგან არ მოიცავს იმ შემოსავლებს და ხარჯებს, რომლებიც არ იბეგრება ან არ გამოიქვითება მიმდინარე პერიოდში. კომპანიის მიმდინარე გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება გადასახადის იმ განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც მოქმედებდა ან ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2016 წლის 31 დეკემბერს, საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივებს და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-14 შენიშვნა.

შემოსავალი საქონლის გაყიდვიდან

პროდუქციის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულების მიხედვით. საქონლის გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანია მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, შესაძლებელია შემოსავლის საიმედოდ შეფასება და ასევე, შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებული უკვე გაღებული ან მომავალში გასაწევი ხარჯების საიმედოდ შეფასება.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის აღიარება

საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აისახება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში დარიცხვის პრინციპის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით დისკონტირდება მომავალში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულების მოკლე პერიოდის განმავლობაში. საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც ზუსტად ახდენს მოსალოდნელი ფულადი სახსრების შემოძინების (ყველა მიღებული, ან გადახდილი საკომისიოს ჩათვლით, რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილს, გარიგებების ხარჯებისა და სხვა ფასნამატებისა და დისკონტირების ჩათვლით) დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულებების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის ამოწურვამდე, ან (თუ მისაღებია) უფრო მოკლე ვადაში.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებას ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემგომი მოვლენები

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

2. ძირითადი საღირცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ხელფასები

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს 24-ის „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ თანახმად, დაკავშირებულ მხარეებს შეიძლება წარმოადგენდეს:

- ა) მხარე პირდაპირ ან ერთი ან რამდენიმე შუალედური რგოლის საშუალებით არაპირდაპირ აკონტროლებს კომპანიას, კონტროლდება კომპანიის მიერ ან იმყოფება ერთობლივი კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ კომპანიებს) კომპანიაში ისეთი ოდენობის წილის მფლობელია რომ შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოპოვება მასზე.
- ბ) მხარე არის კომპანიის ან მისი მფლობელის უმაღლესი მმართველი პირი;
- გ) მხარე არის (ა) ან (ბ) პუნქტით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;
- დ) მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (გ) პუნქტში გათვალისწინებულ რომელიმე პირს ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი გავლენის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

როდესაც ხდება დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის ანალიზი, გაითვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

3. მნიშვნელოვანი საღირცხო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული საღირცხო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.** ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაში აპირებს ორგანიზაცია აქტივიდან სარგებლის მიღებას. საღირცხო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ვარიაციები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში.
- **მოგების გადასახადი.** ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში კომპანია ახორციელებს ბევრ ოპერაციას და გაანგარიშებას, რომელთათვისაც საბოლოო დაბეგვრის საკითხები განსაზღვრული არაა. შედეგად, კომპანია საგადასახადო ვალდებულებებს აღიარებს სავარაუდო შეფასებების საფუძველზე იმის შესახებ, ექნება თუ არა ადგილი დამატებით გადასახადების და პროცენტის დარიცხვას. ეს საგადასახადო ვალდებულებები აღიარდება იმის მიუხედავად, რომ კომპანია დარწმუნებულია, რომ მას შეუძლია თავისი საგადასახადო დეკლარაციების დასაბუთება, კომპანია მაინც თვლის, რომ არსებობს გარკვეული პრობლემული არეები დეკლარაციებში, რომელთა ამოწურავად დასაბუთება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს საგადასახადო შემოწმებისას. შედეგად, კომპანია ცდილობს მინიმუმამდე დაიყვანოს ამასთან დაკავშირებული რისკები. სხვადასხვა ფაქტორების, მათ შორის წარსული გამოცდილების ანალიზის და საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციების მიხედვით, კომპანია თვლის, რომ მის მიერ გაკეთებული საგადასახადო ვალდებულებების დარიცხვები ადეკვატურია ყველა წლისათვის. ეს მოსაზრება ეყრდნობა დაშვებებსა და შეფასებებს და შეიძლება შეიცავდეს კომპლექსურ მსჯელობებს მომავალ მოვლენებზე.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარიში)

4. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	მიწა	სხვა	სულ
2014 წლის 31 დეკემბრისთვის	2,090,124	14,731	2,104,855
გადაფასების რეზერვი	913,080	-	913,080
2015 წლის 31 დეკემბრისთვის	3,003,204	14,731	3,017,935
შესყიდვა	-	18,799	18,799
ჩამოწერა	-	(2,190)	(2,190)
2016 წლის 31 დეკემბრისთვის	3,003,204	31,340	3,034,544
დაგროვილი ცვეთა			
2014 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	(13,301)	(13,301)
ცვეთა	-	(235)	(235)
2015 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	(13,536)	(13,536)
ცვეთა	-	(674)	(674)
ჩამოწერა	-	1,015	1,015
2016 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	(13,195)	(13,195)
ნეტო საბალანსო ღირებულება			
2015 წლის 31 დეკემბრისთვის	3,003,204	1,195	3,004,399
2016 წლის 31 დეკემბრისთვის	3,003,204	18,145	3,021,349

2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ფლობდა 45,5 ათასი კვ.მ მიწის ნაკვეთს ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში და 4,400 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მცხეთის რაიონში, სოფელ მისაქციელში.

2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საგადასახადო ვალდებულების უზრუნველყოფის სანაცვლოდ, რომელიც კომპანიას დაერიცხა საგადასახადო შემოწმების შედეგად, კომპანიას აქვს უზრუნველყოფის სახით დატვირთული მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ღირებულებით 1,005,858 ლარი შემოსავლების სამსახურის სასარგებლოდ.

მიწები არის აღრიცხული რეალური ღირებულებით. მიწების რეალური ღირებულებით შეფასება კომპანიამ უკანასკნელად გააკეთა 2015 წლის 31 დეკემბერს. შეფასება გააკეთა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა საბაზრო მიდგომის გამოყენებით. რომ არ გამოეყენებინა კომპანიას მიწების შემდგომი აღრიცხვისთვის გადაფასების მოდელი, მიწების ისტორიული ღირებულება იქნებოდა 2,090,124 ლარი 2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის.

5. მარაგები

მარაგები 2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016	2015
გასაყიდად არსებული ქონება	1,673,359	2,054,719
მშენებარე ქონება*	700,768	-
	2,374,127	2,054,719

გასაყიდად არსებული ქონებას წარმოადგენს საკუთარი ძალებით შექმნილი და გასაყიდად გამოზნული შენობები და მიწები, რომლებზეც ეს შენობებია განთავსებული. 2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია ფლობდა გასაყიდ აქტივებს ორ ლოკაციაზე:

- ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში თორმეტ ერთეულ „Town house“-ის ტიპის სახლს.
- ქალაქ ქობულეთში შვიდ სართულიანი სახლის სარდაფს ჯამური ფართით 556,6 კვ.მ.

*2016 წელს კომპანიამ მზილო მშენებლობის ნებართვა 8,026 კვ.მ. ოთხი ერთეული (4,5 და 6 სართულიანი) საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე, რომელიც შენდება სოფელ თხინვალაში 5,500 კვ.მეტრის მიწის ფართობზე. მშენებლობის დასრულების სავარაუდო ვადაა 2017 წლის ნოემბერი.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

6. სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები

სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები 2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016	2015
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხი	1,250,341	1,131,344
გაცემული სესხის გაუფასურების რეზერვი	(1,250,341)	(1,131,344)
სავაჭრო მოთხოვნები	-	14,890
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	-	(12,522)
	-	2,368
არაფინანსური აქტივები		
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	-	25,015
გაცემული ავანსები	91,578	10,208
გაცემული ავანსების გაუფასურების რეზერვი	(5,547)	(10,208)
	86,031	25,015
სულ სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	86,031	27,383

ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული სესხებისა და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნების რეზერვი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	გაცემული სესხები	სავაჭრო მოთხოვნები და გაცემული ავანსები	სულ
31 დეკემბერი 2014	(880,359)	(22,730)	(903,089)
რეზერვის ზრდა	(250,985)	-	(250,985)
31 დეკემბერი 2015	(1,131,344)	(22,730)	(1,154,074)
რეზერვის ზრდა	(118,997)	-	(118,997)
რეზერვის ჩამოწერა	-	17,183	17,183
31 დეკემბერი 2016	(1,250,341)	(5,547)	(1,255,888)

7. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანია არ ფლობდა ფულს და ფულის ეკვივალენტებს 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016
ფული ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე, ლარში	237,479
შეზღუდული ფული საბანკო ანგარიშზე	50,000
	287,479

კომპანია მომწოდებელთან შესყიდვებს ახორციელებს შემდგომი გადახდის პირობით, რომელიც უზრუნველყოფილია სს საქართველოს ბანკთან გაფორმებული საგარანტიო ხელშეკრულებით 50,000 ლარიანი ლიმიტით. საბანკო გარანტიის უზრუნველყოფისთვის კომპანიას აქვს შეზღუდული წვდომა 2017 წლის 16 ივნისამდე 50,000.

8. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები 2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016	2015
გრძელვადიანი		
მამუკა მაჭავარიანი	-	1,181,021
ლია ჩლაიძე	-	741,150
	-	1,922,171

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

8. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

	2016	2015
მოკლევადიანი		
მამუკა მაჭავარიანი	1,455,617	-
ლია ჩლაიძე	893,494	-
სს მიკროკრედიტი	316,198	-
	2,665,309	-
სულ მიღებული სესხები	2,665,309	1,922,171

ყველა მიღებული სესხზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია 13-15%, გარდა სს მიკროკრედიტისგან მიღებულ სესხზე, რომლის საპროცენტო განაკვეთია 22%.

მიღებული სესხების რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მნიშვნელოვნად მათი საბალანსო ღირებულებისგან.

მიღებული სესხების დაყოფა ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია მე-15 შენიშვნაში.

9. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები წარმოადგენს გასაყიდად არსებული შენობების სანაცვლოდ მიღებულ თანხებს, მენეჯმენტის მოლოდინით 2017 წელს მოხდება შესაბამისი აქტივების გადაცემა მესაკუთრეებზე.

10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2016 და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016	2015
ფინანსური ვალდებულებები შეფასებული ამორტიზირებადი ღირებულებით		
სავაჭრო ვალდებულებები	27,823	5,421
სხვა ვალდებულებები	12,863	5,934
	40,686	11,355
არაფინანსური ვალდებულებები		
საგადასახდო ვალდებულებები*	63,750	44,666
ანარიცხები მომავალი პერიოდის ხარჯებისთვის**	14,830	-
	78,580	44,666
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	119,266	56,021

*საქართველოს საგადასახდო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის პირველი იანვრიდან, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახდო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს დანეტებულად 63,750 ლარის როგორც ვალდებულება.

**მენეჯმენტმა შეაფასა ხარჯები, რომელსაც კომპანია გასწევს გაყიდული საცხოვრებელი სახლის დასასრულებლად.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მნიშვნელოვნად მათი საბალანსო ღირებულებისგან.

ფინანსური ვალდებულებების დაყოფა ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია მე-15 შენიშვნაში.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

11. შემოსავალი და გაყიდვის თვითღირებულება

კომპანიამ 2016 წლის 24 ოქტომბერს და 30 ნოემბერს გაყიდა ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალაში არსებული „Town house“-ის ტიპის სამი ერთეული სახლი საერთო ფართობი 707 კვ.მ.

12. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2016 და 2015 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016	2015
სახელფასო ხარჯი	(26,975)	-
პროფესიული მომსახურება	(18,599)	-
კომუნალური ხარჯები	(2,488)	-
საგადასახადო ხარჯები	(2,412)	(14,096)
საოფისე ხარჯები	(4,698)	-
სხვა ხარჯები	(6,302)	(2,521)
	(61,474)	(16,617)

13. კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები 2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016
სარეკლამო ხარჯი	(53,564)
სახელფასო ხარჯი	(20,482)
	(74,046)

14. დაბეგვრა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ძალაში შევიდა მოგების გადასახადის ახალი მოდელი. ამ საგადასახადო მოდელის მიზანია გაამარტივოს გადასახადის ადმინისტრირება და ხელი შეუწყოს ბიზნესის განვითარებასა და ეკონომიკურ ზრდას.

მოგების გადასახადის ახალი მოდელის შესწორების მთავარი არსი მდგომარეობს იმაში, რომ გადაავადოს მოგების გადასახადის გადახდის დრო წმინდა მოგების განაწილებამდე. ეს მოდელი გაზრდის თანხების ხელმისაწვდომობას და ხელს შეუწყობს გამომუშავებული თანხის რეინვესტირებას კომპანიებში. მოგების გადასახადი განაკვეთი იგივე 15% რჩება, ტექნიკურად 15%/85% გამოყენებული იქნება დაბეგვრის ობიექტად. გარდა ამისა, ნაცვლად წლიური ხარჯისა, მოგების გადასახადის დარიცხვა მოხდება ყოველთვიურად არა უგვიანეს მომდევნო თვის 15 რიცხვამდე.

მოგების გადასახადის ახალი მოდელის თანახმად მოგების გადასახადით დასაბეგრი ოპერაციებია :

- გადახდილი დივიდენდი
- სხვაობა საკონტრქტო ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომლებიც არაა დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან
- გადახდები, რომლებიც არაა დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან
- საჩუქრები და უფასო მიწოდება
- წარმომადგენლობითი ხარჯი, რომელიც აღემატება ლიმიტს

საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2016 წლის 31 დეკემბერს, საქართველოში რეგისტრირებული კონპანიებისთვის აქტივებს და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

15. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

საქმიანობის პროცესში კომპანია დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი:
 - სავალუტო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი

სხვა ბიზნესების მსგავსად, კომპანია დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. ეს შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს, რათა მართოს აღნიშნული რისკები და წარმოადგენს მეთოდებს მათ შესაფასებლად. დამატებითი ციფრობრივი მონაცემები აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია მოცემული ფინანსური ანგარიშგების სხვადასხვა ნაწილში.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

- სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები
- ფული და ფულის ეკვივალენტები
- მიღებული სესხები
- სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2016	2015
ფული და ფულის ეკვივალენტები	287,479	-
სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	-	2,368

კომპანია აღიარებს გაუფასურების ანარიცხს, რომელიც წარმოადგენს გაცემული სესხების და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნებისადმი მომავალი შესაძლო დანაკარგების შეფასებას. აღნიშნული ანარიცხის მთავარი კომპონენტია ინდივიდუალური ანარიცხი, რომელიც გამოითვლება კლიენტთა ინდივიდუალური ანალიზით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხებისა და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის კომპანია ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის ანალიზი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	237,479	50,000	287,479
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	-	2,665,309	2,665,309
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	40,686	-	40,686
	<u>40,686</u>	<u>2,665,309</u>	<u>2,705,995</u>
ლიკვიდურობის სხვაობა	196,793	(2,615,309)	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	196,793	(2,418,516)	

ლიკვიდურობის ანალიზი 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	3 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	2,368	-	2,368
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	-	1,922,171	1,922,171
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,355	-	11,355
	<u>11,355</u>	<u>1,922,171</u>	<u>1,933,526</u>
ლიკვიდურობის სხვაობა	(8,987)	(1,922,171)	
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(8,987)	(1,931,158)	

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად.

საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი).

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო.

2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	ჯამი
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	287,479	-	-	287,479
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	487,946	1,905,198	272,165	2,665,309
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	40,686	-	-	40,686
	<u>528,632</u>	<u>1,905,198</u>	<u>272,165</u>	<u>2,705,995</u>
ღია საბალანსო პოზიცია	(241,153)	(1,905,198)	(272,165)	

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	ლარი	დოლარი	ევრო	ჯამი
ფინანსური აქტივები				
სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	2,368	-	-	2,368
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	418,083	1,269,550	234,538	1,922,171
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,355	-	-	11,355
	429,438	1,269,550	234,538	1,933,526
ღია საბალანსო პოზიცია	(427,070)	(1,269,550)	(234,538)	

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას აშშ დოლარისა და ევროს ლართან მიმართებაში 20%-ით. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მენეჯმენტის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას მენეჯმენტის მიერ.

2016 და 2015 წლის 31 დეკემბერს ნეტო მოგებაზე და კაპიტალზე გავლენა დამყარებული აქტივების ღირებულებაზე:

	2016	2016	2015	2015
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა	+20%	-20%	+20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი მოგება/(ზარალი)	(381,040)	381,040	(253,910)	227,524
ევროს ეფექტი მოგება/(ზარალი)	(54,433)	54,433	(46,908)	49,115

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე. ეს რისკი შესაძლოა წარმოიშვას აქტივებისა და ვალდებულებების მიღება/დაფარვის ვადების შეუსაბამობით, ასევე იმ შემთხვევაში თუ ასეთი აქტივები და ვალდებულებები დამოკიდებულია კურსის ცვლილებაზე.

კომპანიას არ გააჩნია საპროცენტო რისკი, რადგან არ ფლობს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანია მიზნად ისახავს:

- უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს აქციონერებისათვის სარგებლის მოტანა; და
- გამოიმუშაოს აქციონერებისათვის სარგებელი რისკის დონის თანაბარზომიერად მომსახურების შეფასებით.

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

შპს გრინ დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარში)

16. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიასა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	კავშირი	2016	2015
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
მიღებული სესხები			
მამუკა მაჭავარიანი	ბენეფიციარი მფლობელი	1,455,617	1,181,021
ლია ჩლაიძე	ბენეფიციარი მფლობელის ოჯახის წევრი	893,494	741,150
სს მიკროკრედიტი	საერთო კონტროლის ქვეშ	316,198	-
სრული შემოსავლის ანგარიშგება			
საპროცენტო ხარჯი			
მამუკა მაჭავარიანი	ბენეფიციარი მფლობელი	183,598	140,978
ლია ჩლაიძე	ბენეფიციარი მფლობელის ოჯახის წევრი	116,303	94,149
სს მიკროკრედიტი	საერთო კონტროლის ქვეშ	25,204	-
უმაღლესი მენეჯმენტის ანაზღაურება 2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:			
			2016
მომსახურე პერსონალის მოკლევადიანი სარგებელი			20,789

17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2017 წლის 20 თებერვალს სს მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდი მწვანე კაპიტალ-ის მიერ მოხდა შპს გრინ დეველოპმენტის 100%-იანი წილის გასხვისება შპს პრივატ კაპიტალ პარტნერსზე.