



ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო  
უნივერსიტეტი

ნინო დარბაიძე

იჯარისა და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა შპს სასტუმრო  
ევროპის მაგალითზე

ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

მოდული: ბუღალტრული აღრიცხვა და აუდიტი

სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია ბიზნესის ადმინისტრირების  
მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

სამაგისტრო ნაშრომის ხელმძღვანელი:      თსუ ასოცირებული პროფესორი

ნადეჟდა კვატაშიძე

თბილისი

2020

## ანოტაცია

თემაში „იჯარისა და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა შპს სასტუმრო ევროპის მაგალითზე“ განხილულია ფინანსური იჯარის და საინვესტიციო ქონების არსი, მახასიათებლები, იდენტიფიკაციისა და აღიარების კრიტერიუმები, შეფასების მეთოდები. თემაში განხილულია იჯარის აღრიცხვა მეიჯარესა და მოიჯარესთან, ასევე იჯარისა და საინვესტიციო ქონების შესახებ შესაბამისი ინფორმაციის ასახვა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საკითხები განხილულია სასტუმროს მაგალითზე.

**თემის აქტუალობა.** დაკრედიტების ერთ-ერთ ალტერნატიული გზა არის იჯარა. ის დაფინანსების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს წარმოადგენს ეკონომიკური სუბიექტებისთვის. მრავალ კომპანიას, განსაკუთრებით კი ახლად შექმნილ საწარმოებს, ხშირად არ აქვთ საკმარისი ფინანსური რესურსი იმისათვის, რომ შეიძინონ მიწა, შენობა-ნაგებობები, სატრანსპორტო საშუალებები, მოწყობილობები და სხვა ძირითადი აქტივები, რათა გააფართოვონ და განავითარონ საკუთარი წარმოება. ასეთი სირთულეები კი შეიძლება იჯარის საშუალებით იქნას დაძლეული. ამასთან ერთად, იზრდება ინვესტიციები უძრავ ქონებაში. ამდენად, აქტუალურია იჯარის და საინვესტიციო ქონების სწორი კლასიფიცირება, შეფასება და სამართლიანად ასახვა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

**მიზანი.** ნაშრომის მიზანია წარმოაჩინოს იჯარისა და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისა და ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახვის საკითხები ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

**საკითხის კვლევისას მთავარ ამოცანას** წარმოადგენდა იჯარის აღრიცხვასთან დაკავშირებული აქტუალური საკითხების შესწავლა და პრაქტიკაში გამოყენება-შესწავლა.

**კვლევის ობიექტად** შეირჩა იჯარისა და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის საკითხები სასტუმრო ევროპის მაგალითზე.

**კვლევის შედეგები.** შესწავლილია და სასტუმროს მაგალითზე გაანალიზებულია იჯარისა და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის საკითხები.

მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა და საინფორმაციო რესურსები: ნაშრომის ძირითად წყაროს წარმოადგენს ფასს 16 და ბასს 40. ნაშრომის თეორიული საფუძველია ქართველი და უცხოური მკვლევარების ნაშრომები და ასევე, სამეცნიერო მასალები და ინტერნეტ წყაროები.

## Annotation

The topic "Lease and investment property accounting on the example of Hotel Europe Ltd." discusses the essence of financial lease and investment property, characteristics, identification and recognition criteria, valuation methods. The topic discusses lease accounting with the lessor and the lessee, as well as the relevant information about the lease and investment property in the financial statements. The issues are discussed on the example of the hotel.

**Relevance of the topic.** One of the alternative ways of lending is rent. It is one of the most important sources of funding for economic entities. Many companies, especially start-ups, often do not have enough financial resources to purchase land, buildings, vehicles, equipment and other fixed assets to expand and develop their production. Such difficulties can even be overcome through leasing. At the same time, investments in real estate are increasing. Thus, it is important to correctly classify, evaluate and fairly lease and invest property in the financial statements.

**Purpose.** The purpose of this paper is to present the issues of accounting for lease and investment property and its reflection in the financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards.

**The main task in researching** the issue was to study current issues related to lease accounting and to apply it in practice.

Lease and investment property accounting issues were selected as **the object of research** on the example of a hotel.

**Research Results.** Lease and investment property accounting issues have been studied and analyzed on the example of a hotel.

**Material and technical base and information resources:** The main source of the paper is IFRS 16 and IAS 40. The theoretical basis of the paper is the works of Georgian and foreign researchers, as well as scientific materials and Internet sources.

## შინაარსი

შესავალი.....	6
<b>თავი 1. იჯარის აღრიცხვა .....</b>	<b>9</b>
1.1 იჯარის იდენტიფიცირება .....	9
1.2 იჯარის აღრიცხვა მოიჯარესთან.....	17
1.3 იჯარის აღრიცხვა მეიჯარესთან.....	26
<b>თავი 2. საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა .....</b>	<b>33</b>
2.1. საინვესტიციო ქონების აღიარება.....	33
2.2 საინვესტიციო ქონების შეფასება .....	39
დასკვნა.....	51
გამოყენებული ლიტერატურა .....	54

## შესავალი

ფინანსური სტაბილურობის შესანარჩუნებლად და ფინანსური მდგომარეობის ეფექტიანად ფუნქციონირებისათვის ნებისმიერ საწარმოს, მიუხედავად იმისა, საქმიანობის რა სფეროშია ჩართული, ხშირად სჭირდება დამატებითი სახსრების მოზიდვა. სახსრების მოზიდვა შეიძლება საოპერაციო, საინვესტიციო ან ფინანსური საქმიანობიდან. დაკრედიტების ერთ-ერთ ალტერნატიულ გზას იჯარა წარმოადგენს. ეკონომიკური სუბიექტებისათვის ის განიხილება, როგორც დაფინანსების ერთ-ერთი წყარო. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში ძირითად საშუალებებს მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია საწარმოების წინსვლასა და განვითარებაში. მათ გარეშე შეუძლებელია კომპანიამ მიაღწიოს წარმოების მაღალი დონეს. ამიტომაც, ფინანსური მდგომარეობის დახასიათებისას დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მათ სწორად კლასიფიკაციას, აღიარებას, შეფასებას და ასახვას ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნების შესაბამისად.

სამაგისტრო ნაშრომის მიზანია ნათლად წარმოაჩინოს იჯარისა და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის თავისებურებები. საილუსტრაციო მაგალითებით განხილულია იჯარის ხელშეკრულებების იდენტიფიკაციისა და კლასიფიკაციის, საიჯარო ხელშეკრულებიდან მომსახურების კომპონენტის და ძირითადი საიჯარო ღირებულების გამიჯვნა-აღიარების საკითხები. ასევე, ნაშრომის მიზანი იყო გამოველინა იჯარის შეფასების, წარდგენისა და აღრიცხვის სხვა თავისებურებები და პრინციპები. იმისათვის, რომ მოიჯარებმა და მეიჯარებმა სამართლიანად წარმოაჩინონ აღნიშნული ოპერაციები საჭიროა ზემოთ ხსენებული საკითხების საფუძვლიანი შესწავლა ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი სტანდარტებით. ამ ინფორმაციის საშუალებით იქმნება საფუძველი იმისათვის, რომ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებმა სწორად შეაფასონ საიჯარო ხელშეკრულების გავლენა საწარმოს ფინანსურ მდგომარეობაზე, მის შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე. საკითხის კვლევისას მთავარი ამოცანას წარმოადგენდა იჯარის აღრიცხვასთან დაკავშირებული ყველა აქტუალური საკითხის გამოვლენა და გადაჭრის გზების მოძიება. სამაგისტრო ნაშრომში

განხილულია იჯარის არსი, კლასიფიკაცია და აღრიცხვის მეთოდები. კვლევაში განხილულია ფინანსური და საოპერაციო იჯარა, მათი აღრიცხვის თავისებურებები. ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი ამოცანაა მიღებული თეორიული ცოდნის საფუძველზე პრაქტიკული სიტუაციების გაანალიზება. დასკვნების გაკეთება საწარმოების მიერ იჯარით აღებული ან გაცემული ძირითადი საშუალებების აღრიცხვისა და შეფასების მეთოდებზე, იჯარის აღრიცხვის თავისებურებების, პრობლემებისა და მათი გადაჭრის გზების შესახებ.

ზემოთ აღწერილი საკითხები 2019 წლამდე რეგულირდებოდა ბასს 17-ით, ხოლო 2019 წლის პირველი იანვრიდან ბასს 17 ჩაანაცვლა ფასს 16-მა და ახლა უკვე ახალი სტანდარტი არეგულირებს იჯარის აღრიცხვას. ახალი სტანდარტი გამოქვეყნდა 2016 წლის იანვარში და სავალდებულოა მისი გამოყენება 2019 წლის 1 იანვრიდან. იჯარის აღრიცხვის მოთხოვნების თვალსაზრისით, ფასს 16-ს მნიშვნელოვანი ცვლილებები შეაქვს მეტწილად მეიჯარეებისთვის, რაც საიჯარო ვალდებულებების და აქტივების საკუთრების უფლების ბალანსში აღიარებას გულისხმობს.

კომპანიებმა მოზიდული ან საკუთარი სახსრებით შეიძლება შეიძენონ საინვესტიციო ქონება, რათა შემდგომში მიიღონ ეკონომიკური სარგებელი. საინვესტიციო ქონება მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს მათ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ამიტომაც მნიშვნელოვანია მისი სწორად აღრიცხვა-შეფასება. ამ საკითხს არეგულირებს ბასს 40. აღნიშნული სტანდარტის მიზანია საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისა და შეფასების მეთოდების განსაზღვრა. ნაშრომში განხილული საკითხები სწორედ ამ სტანდარტის მიზნებს ემსახურება. ეს საკითხი მჭიდრო კავშირშია საიჯარო ურთიერთობებთან, რადგან საინვესტიციო ქონების შეძენა და შემდგომში მისი გამოყენება უმეტესად საიჯარო ხელშეკრულებასთანაა დაკავშირებული.

ნაშრომის ერთ-ერთი მიზანია წარმოადგინოს საინვესტიციო ქონების აღიარების და შეფასების საკითხები. იმისათვის, რომ კომპანიამ აქტივი აღიაროს საინვესტიციო ქონებად, უნდა შესრულდეს მისი იდენტიფიკაციის გარკვეული მოთხოვნები. ასევე, ნაშრომში განხილულია საინვესტიციო ქონების გამოყენების გზები, რომელიც მისი სტატუსის განსაზღვრისას ერთ-ერთი კრიტერიუმს წარმოადგენს. კვლევაში

აღწერილია საინვესტიციო ქონების შეფასების გზები. განმარტებულია თუ როგორ უნდა იქნეს გამოყენებული შეფასების ორი მეთოდი სწორად, რათა ადეკვატურად მოხდეს საინვესტიციო აქტივის ღირებულების ასახვა ფინანსურ ანგარიშგებაში. ასევე მნიშვნელოვანი საკითხია შეფასება-აღიარების შემდგომ სააღრიცხვო პოლიტიკის განსაზღვრა. საინვესტიციო ქონების კატეგორიების ცვლილება იწვევს გარკვეულ ცვლილებებს სააღრიცხვო პოლიტიკაში. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია აღნიშნული საკითხების განხილვა, გაანალიზება და მათი აღრიცხვის მეთოდების წარმოჩენა.



# თავი 1. იჯარის აღრიცხვა

## 1.1 იჯარის იდენტიფიცირება

სამეურნეო საქმიანობის განხორციელებისას, საწარმოს ისეთ ძირითად საშუალებებზე შეიძლება წარმოექმნას საჭიროება, რომლებიც არ გააჩნია საკუთრებაში ან მისთვის ასეთი საშუალების შეძენა ნაკლებეფექტურია და ეკონომიკურად გაუმართლებელია. ასეთ პირობებში კომპანიას შეუძლია საჭირო ძირითადი საშუალებები სხვა პირისგან იჯარით აიღოს, გარკვეული დროის განმავლობაში გამოყენების უფლებით, შესაბამისი საზღაურის გადახდის გზით. ფასს-თ იჯარა არის ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომლის თანახმად სხვა მხარეს გადაეცემა აქტივის (საიჯარო აქტივის) გამოყენების უფლება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. საიჯარო აქტივი არის აქტივი, რომელიც იჯარის საგანია და რომლის გამოყენების უფლება მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს.[2,21] მაშასადამე, ასეთი გარიგება წარმოშობს ორი ერთმანეთთან დაკავშირებულ მხარეს – ერთი არის ქონების იჯარით გამცემი მხარე, ხოლო მეორეს – იჯარის ამღები. მეიჯარე ეწოდება პირს, რომელიც თავის საკუთრებაში არსებულ ქონებას გასცემს იჯარით, ხოლო პირი, რომელიც იჯარით იღებს ამ ქონებას, მოიჯარეა. მეიჯარეს და მოიჯარეს შორის ურთიერთობებს არეგულირებს საიჯარო ხელშეკრულება. ხელშეკრულება მთლიანად არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ, ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. ამდენად, იმისათვის, რომ შეთანხმება იდენტიფიცირებულ იქნეს იჯარად, ის უნდა მოიცავდეს იდენტიფიცირებულ (საბაზო) აქტივს და ამ აქტივის კონტროლის უფლებას.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლებით კონტროლი არის აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოპოვებისა და სხვებისათვის ამ სარგებლის შეზღუდვის უნარი. [2,29] ასეთი განმარტებით კონტროლის ცნება დაკავშირებულია აქტივების ორ თვისებასთან: ეკონომიკურ სარგებელთან და ამ სარგებლის მოპოვების უნართან. ამდენად, მნიშვნელოვანია იმაში

გარკვევა, თუ რა არის ეკონომიკური სარგებელი. ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების თანახმად, აქტივში განივთებული ეკონომიკური სარგებელი არის აქტივის უნარი, ხელი შეუწყოს საწარმოში ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების პირდაპირ ან არაპირდაპირ შემოსვლას. აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი საწარმოში შემოდის სხვადასხვა გზით. აქტივის გამოყენება შეიძლება ცალკე ან სხვა აქტივებთან ერთად, საქონლის წარმოებისა და მომსახურების გაწევის პროცესში ან ხდება გაცვლა სხვა აქტივზე. ასევე შესაძლებელია მისი გამოყენება ვალდებულების დასაფარავად და განაწილება საწარმოს მესაკუთრეთა შორის.

ფასს 16-ს მიხედვით საწარმომ უნდა შეაფასოს ხელშეკრულების მიხედვით იჯარის ვადის განმავლობაში მომხმარებელს გადაეცემა თუ არა შემდეგი ორი უფლება;

ა) ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან პრაქტიკულად მთლიანი სარგებლის მიღების უფლება; და

ბ) უფლება განსაზღვროს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესი.

თუ მომხმარებელს ეს ორივე უფლება გააჩნია, ეს ნიშნავს, რომ მოიჯარე აკონტროლებს იდენტიფიცირებულ აქტივს.

კონტროლის ცნებიდან გამომდინარე, სტანდარტით მიჩნეულია, რომ როდესაც საიჯარო ვადის განმავლობაში მომწოდებელს აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის სხვა აქტივით შეცვლისა ან მისი გამოყენების პირობების შეცვლის უფლება და ამით ეკონომიკური სარგებლის მიღების შესაძლებლობა, ასეთი შეთანხმების შესრულება არ არის დამოკიდებული იდენტიფიცირებულ აქტივზე და იგი არ იდენტიფიცირდება იჯარად.

ხელშეკრულების იჯარად იდენტიფიცირება შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

1. საიჯარო ვადის დაწყებამდე წინასწარ განსაზღვრულია მომხმარებლის მიერ აქტივის გამოყენების წესები და მიზნები, ეკონომიკური სარგებლის მიღების გზები; და
2. მომწოდებელს არ აქვს აქტივის ექსპლუატაციის ინსტრუქციის შეცვლის უფლება.

შპს სასტუმრო ევროპას შესთავაზეს სამრეცხაო საწარმოსთან სარეცხის აგრეგატის იჯარით აღების შესახებ დაედო ხელშეკრულება. მას შესთავაზეს ორი შესაძლებლობა ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში სამრეცხაო საწარმოს მომსახურებასთან უფლებებთან დაკავშირებით:

ა) სასტუმროს სარეცხის აგრეგატით სარგებლობის უფლება აქვს მხოლოდ კვირაში ორი დღე, სამშაბათს და პარასკევს. დანარჩენი დროის განმავლობაში სარეცხის აგრეგატს განკარგავს სამრეცხაო საწარმო.

ბ) სასტუმროს ნებისმიერ დროს შეუძლია ისარგებლოს აღნიშნული აგრეგატით. ამასთან, ამ მოწყობილობას იყენებს მხოლოდ თვითონ და ის სრულად მის განკარგულებაშია.

ამ შესაძლებლობებიდან ნებისმიერის არჩევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანია იდენტიფიცირებულ იქნეს არის თუ არა ეს ხელშეკრულება საიჯარო ხელშეკრულება? პირველ შემთხვევაში არ არის, ვინაიდან სასტუმრო ვერ აკონტროლებს აქტივს და შესაბამისად, ვერ ღებულობს მისი გამოყენებიდან მთელ ეკონომიკურ სარგებელს. მეორე შემთხვევაში კი არის, ვინაიდან სახეზეა საბაზო აქტივი - სარეცხის აგრეგატი და აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლება;

როდესაც მომხმარებლებისთვის აქტივი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი ხდება, ამ დროს შესაძლოა არაპირდაპირი გზით იდენტიფიცირებულ იქნეს აქტივი. იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც აქტივი იდენტიფიცირებულია, თუ მომწოდებელს აქვს ამ აქტივის შეცვლის არსებითი უფლება მისი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში, მაშინ მომხმარებელს არა აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების უფლება. თუ შემდეგი ორი პირობა გმაცოფილდება, მხოლოდ მაშინ არის არსებითი მომწოდებლის უფლება აქტივის შეცვლაზე:

ა) მომწოდებელს აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა შეცვალოს საიჯარო აქტივი ალტერნატიული აქტივით მისი გამოყენების განმავლობაში.

ბ) მომწოდებელი მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს აქტივის ცვლილების უფლების გამოყენებისას.

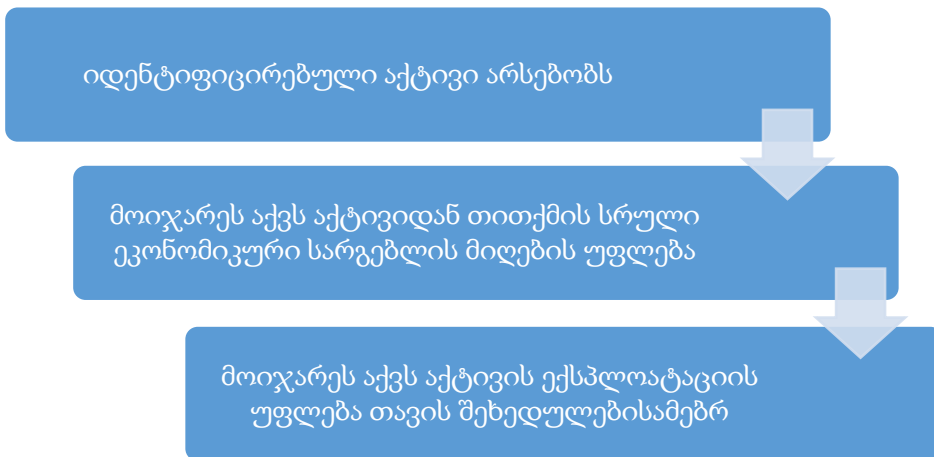
იმისთვის, რომ მომხმარებელს შეძლოს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების გაკონტროლება, მას უნდა გააჩნდეს აქტივის გამოყენებიდან პრაქტიკულად მთლიანი ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება გამოყენების პერიოდის განმავლობაში (მაგალითად, აქტივის ექსკლუზიური გამოყენების სახით მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში). მომხმარებელმა აქტივის გამოყენებიდან შეიძლება მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი სხვადასხვა გზით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მაგალითად აქტივის ფლობით, გამოყენებით, ან ქვეიჯარით გაცემით. აქტივის გამოყენებიდან მიღებული ეკონომიკური სარგებელი მოიცავს, როგორც მისი მეშვეობით შექმნილ ძირითად და თანმდევ პროდუქციას (მათ შორის, ამ პროდუქციიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს), ასევე სხვა სახის ეკონომიკურ სარგებელს, რომლის მიღება შესაძლოა სხვა მხარესთან კომერციული ოპერაციების განხორციელების შედეგად.

თუ შემდეგი ორი პირობიდან ერთ-ერთი მაინც სრულდება, მხოლოდ ამ შემთხვევაში აქვს მომხმარებელს იჯარის პერიოდის განმავლობაში იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება:

ა) მომხმარებელს აქვს უფლება განსაზღვროს აქტივის გამოყენები სახე და მიზანი მისი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში ან

ბ) წინასწარ არის განსაზღვრული აქტივის გამოყენების სახე და მიზნობრიობა. მომხმარებელს გააჩნია აქტივის ექსპლუატაციის უფლება (ან უფლება, ექსპლუატაციის წესის შესახებ სხვა მხარეს მისცეს განმარტებები) გამოყენების პერიოდიში, ხოლო მომწოდებელს უფლება არა აქვს შეცვალოს აქტივის ექსპლუატაციის ინსტრუქციები, რომელიც მომხმარებლის მიერ არის განსაზღვრული. ასევე შესაძლოა მომხმარებელმა ისე დააპროექტა აქტივი, რომ თვითონ განსაზღვრავს, აქტივის გამოყენების მიზნობრიობას.

იმის დასადგენად ხელშეკრულება სრულად ან ნაწილობრივ მოიცავს თუ არა იჯარას დაგვეხმარება შემდეგი სქემა. თუ სქემაზე ასახული ყველა პირობა არის დაგმაცოფილებული, მაშინ ხელშეკრულება შეიცავს იჯარას.



შესაძლებელია, რომ ხელშეკრულება ითვალისწინებდეს არა მხოლოდ აქტივის იჯარას, არამედ სერვისულ მომსახურებასაც. ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე უნდა დადგინდეს რისი კონტრაქტია - აქტივის იჯარით გადაცემის, აქტივის გამოყენებით მომსახურების გაწევის, თუ ორივეს კომბინაცია. ამიტომ, სტანდარტი მოითხოვს იჯარის კომპონენტების განსაზღვრას, ცალკე იდენტიფიცირებას და აღრიცხვას. ხშირ შემთხვევებში საიჯარო ხელშეკრულება მოიცავს ორ კომპონენტს - საიჯაროს და არასაიჯაროს. მაგალითად, ზოგიერთი საიჯარო ხელშეკრულება ითვალისწინებს მოწყობილობების იჯარას ტექნიკური მომსახურებით ან შენობების იჯარას დაცვის და დალაგების მომსახურებით. ხოლო ზოგი იჯარა მოიცავს ერთდროულად რამდენიმე კომპონენტს - მიწის, შენობის და მოწყობილობების იჯარას.

თუ საწარმო გამარტივებულ მიდგომას არ იყენებს, ასეთ შემთხვევაში, მან საიჯარო ხელშეკრულების თითოეული კომპონენტი უნდა აღრიცხოს განცალკევებით, ანუ გამიჯნოს და ცალ-ცალკე ასახოს საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტები. გამარტივებული მიდგომა კი გულისხმობს, რომ მოიჯარეს გააჩნია უფლება მიიღოს გადაწყვეტილება, რომ საიჯარო აქტივების მთელი კლასის მიხედვით საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტები არ გამოაცალკევოს ერთმანეთისგან და ამის სანაცვლოდ ერთ საიჯარო კომპონენტად აღრიცხოს თითოეული საიჯარო კომპონენტი და მასთან კავშირში მყოფი არასაიჯარო კომპონენტი.

ისეთ ხელშეკრულებებთან მიმართებით, რომლებიც შეიცავენ საიჯარო კომპონენტს და ერთ ან რამოდენიმე დამატებით კომპონენტს, მოიჯარემ თითოეულ საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტზე უნდა გაანაწილოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურება მათი განცალკევებული შედარებითი ფასების გაერთიანებული სიდიდის საფუძველზე. საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტების განცალკევებული ფასი კი საწარმომ უნდა განსაზღვროს იმ ფასის საფუძველზე, რომელსაც განცალკევებით შეძენის შემთხვევაში, მეიჯარე ან ანალოგიური მომწოდებელი მსგავსი ან მოცემული კომპონენტისთვის მოითხოვდა საწარმოსგან. მოიჯარემ თვითონ უნდა შეაფასოს განცალკევებული ფასი, თუ ემპირიული ინფორმაცია განცალკევებული ფასის შესახებ თავისუფლად ხელმისაწვდომი არ არის, მაგრამ მაქსიმალურად უნდა გამოიყენოს ემპირიული ინფორმაცია.

განვიხილოთ იჯარა სერვისული კომპონენტით: სასტუმრო ევროპას გამწვანებული ეზოს 200 კვ.მ. იჯარისათვის სამი წლის განმავლობაში ყოველწლიურად გადასახდელი აქვს 120,000 ლარი. საიჯარო ხელშეკრულება ითვალისწინებს ნარგავების და ბალახის მოვლას. ანალოგიური ფართობის და მახასიათებლების მქონე ბაღის იჯარის საბაზრო ფასია 108,000 ლარი, ხოლო დალაგების - 15,000 ლარი. ამ დროისათვის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 10%.

საიჯარო აქტივისა და საიჯარო ვალდებულების დისკონტირებული ღირებულება, რომ შევაფასოთ, შეთანხმება უნდა დაგვყოს ორ კომპონენტად - იჯარად და სერვისულ მომსახურებად. ამდენად, გადასახდელი 120, 000 ლარი უნდა დაიყო ორ კომპონენტად: იჯარად 105,360 ლარის ოდენობით და სერვისად - 14,640 ლარის ოდენობით (იხ. ცხრილი 1):

შეთანხმების	საბაზრო ფასი	პროპორცია	იჯარის განაწილება
-------------	--------------	-----------	-------------------

კომპონენტები		(%)	კომპონენტებად
იჯარა	108,000	$(108,000/123,000)*100$ =87,8	105,360 (120,000*87,8%)
მომსახურება	15,000	$(15,000/123,000)*100$ =12,2	14,640 (120,000*12,2%)
<b>სულ</b>	<b>123,000</b>	<b>100</b>	<b>120,000</b>

### ცხრილი 1

საიჯარო აქტივის და საიჯარო ვალდებულებების დისკონტირებული ღირებულება:

$$PVA(3,10\%) = 105,360 * 2,4869 = 261,988 \text{ ლარი}$$

261,988 ლარი აისახება, როგორც საიჯარო აქტივის ღირებულება და ასევე, ამავე თანხით წარმოიქმნება ვალდებულება.

საიჯარო ხელშეკრულებებიდან გამონაკლისს წარმოადგენს:

- მოკლევადიანი იჯარა არაუმეტეს 12 თვის ვადით (თუმცა, თუ არსებობს ძირითადი აქტივის ყიდვის ვარიანტი, საიჯარო ხელშეკრულება ვერ განიხილება, როგორც მოკლევადიანი);
- იჯარა, რომელშიც ძირითად აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს.

ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკაში დაბალი ღირებულების მქონე აქტივი არ უნდა აღემატებოდეს 10,000 ლარს. სასტუმროს ოპერატორი კომპანია ორი წლით იჯარით იღებს 2,000 ლარის ღირებულების გამოყენებულ (მეორად) ყავის აპარატს. კომპანიას ახალი აპარატი რომ შეეძინა (იჯარით აღებული ანალოგიური), მაშინ მისი ღირებულება იქნებოდა 6,000 ლარი. კომპანია, ასევე, ორი წლის ვადით მომარაგების განყოფილებისთვის ქირაობს ნახმარ ავტომობილს, რომლის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 8,000 ლარს, ხოლო ახალი ავტომობილის ღირებულებაა 30,000 ლარი.

ასეთ შემთხვევაში, ყავის აპარატით სარგებლობის შეთანხმება არ შეიძლება აღიარდეს საიჯარო შეთანხმებად, ხოლო ავტომობილით სარგებლობის შეთანხმება

შეიძლება აღიარდეს საიჯო შეთანხმებად, თუ დაკმაყოფილება შესაბამისი კრიტერიუმები.

იჯარის ვადად მიიჩნევა იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, შემდეგ პერიოდებთან ერთად:

ა) პერიოდები, რომლებზეც არსებობს არჩევანის უფლება იჯარის გაგრძელებაზე, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას გამოიყენებს; და

ბ) პერიოდები, რომლებზეც ვრცელდება იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლება, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას არ გამოიყენებს;

მეიჯარემ უნდა განიხილოს ყველა სათანადო ფაქტი და გარემოება, რომელიც დაკავშირებულია მოიჯარის ეკონომიკურ სტიმულთან გამოიყენოს იჯარის გაგრძელების უფლება, ან არ გამოიყენოს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლება. აღნიშნული გარემოების ანალიზი მეიჯარეს დაეხმარება სწორად შეაფასოს არის თუა არა საკმარისად სარწმუნო მოიჯარის მხრიდან იჯარის გაგრძელების უფლების გამოყენება, ან იჯარს ვადამდე შეწყვეტის უფლების არ გამოყენება. იმ შემთხვევაში, თუ რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა მოხდება, ან გარემოებები შეიცვლება მნიშვნელოვნად, მოიჯარემ ახლიდან უნდა შეაფასოს, ზემოთ ხსენებული მოიჯარის უფლებების გამოყენების ალბათობები იჯარის ვადასთან დაკავშირებით. თუ იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი შეივალა, საწარმომ ამ შემთხვევაში უნდა შეასწოროს იჯარის ვადა.



## 1.2 იჯარის აღრიცხვა მოიჯარესთან

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს საიჯარო აქტივს (აქტივის გამოყენების უფლებას) და საიჯარო ვალდებულებას. ამისათვის, მოიჯარემ უნდა შეაფასოს საიჯარო აქტივი და საიჯარო ვალდებულება.

მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულების შეფასება უნდა მოახდინოს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის ჯერ არ არის განხორციელებული. თუ ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის ადვილად განსაზღვრა შეუძლებელია, საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელოს ამ განაკვეთის საშუალებით. ხოლი, თუ შეუძლებელია აღნიშნული განაკვეთის ადვილად განსაზღვრა, მოიჯარემ ზღვრული სასესხო განაკვეთი უნდა გამოიყენოს.

### ✓ აქტივის გამოყენების უფლების თავდაპირველი შეფასება

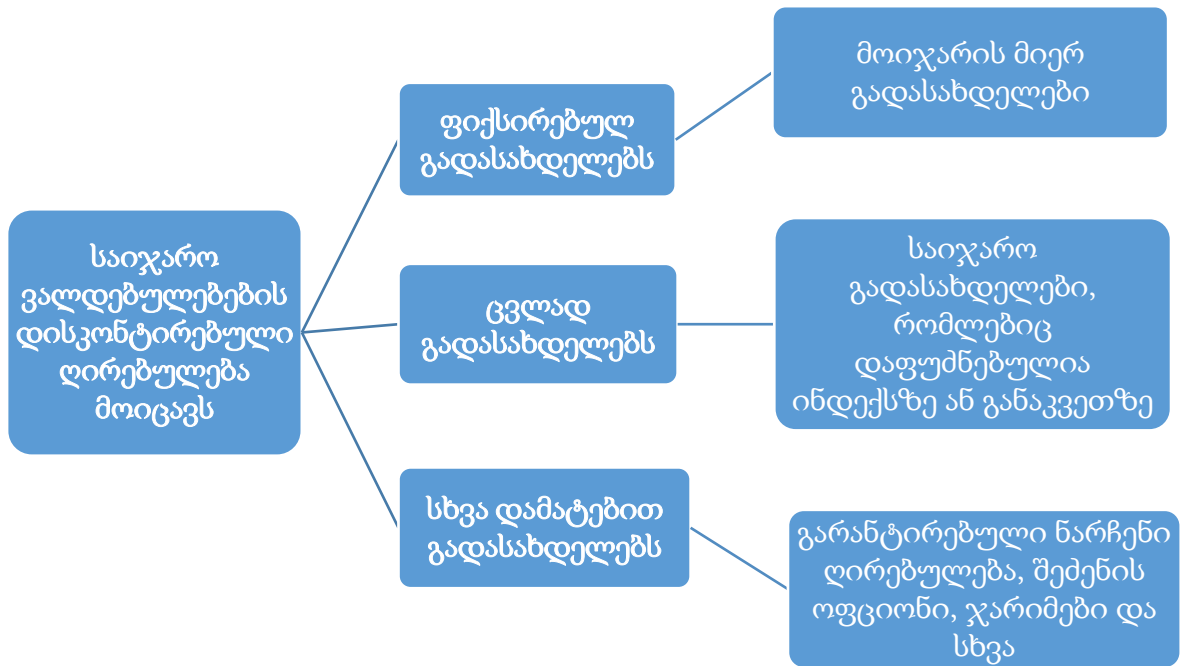
გამოყენების უფლების სახით არსებული აქტივი და საიჯარო ვალდებულება მოიჯარის მხრიდან უნდა იყოს აღიარებული იჯარის ვადის დაწყების თარიღისათვის. იჯარის დაწყების თარიღისათვის მოიჯარის მხრიდან უნდა შეფასდეს აქტივის გამოყენების უფლება, რომლის თვითღირებულება უნდა მოიცავდეს [2,პ.23]:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას;
- საიჯარო გადახდებს, რომლებიც იჯარის ვადის დაწყების თარიღისათვის უკვე განხორციელებულია.
- მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; და
- აქტივის დემონტაჟის, აღდგენის ან გადაადგილების სავარაუდო ხარჯებს იჯარის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადები, მოიცავს იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებულ შემდეგი სახის გადახდებს [2, პ.27]:

- ფიქსირებულ გადასახადებს;
- ცვლად საიჯარო გადახდებს, რომელიც დამოკიდებულია გარკვეულ ინდექსებზე ან განაკვეთებზე (მაგალითად, LIBOR განაკვეთზე ან სამომხმარებლო ფასების ცვლილების დონეზე) იჯარის დაწყების თარიღისათვის;
- შესყიდვის არჩევანის უფლების გამოყენების ფასს (შემენის შემთხვევაში აქტივის სავარაუდო ღირებულება), თუ არსებობს საკმარისი რწმუნებულება იმისა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას;
- თანხას, რომლსაც მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გადაიხდის ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით;
- იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის განსაზღვრული ჯარიმების გადახდებს, თუ მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას.

საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი არის საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გამოყენებით გამოთვლილი საიჯარო გადახდებისა და არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულების დღევანდელ ღირებულებათა ჯამი ტოლია საიჯარო აქტივის რეალური ღირებულებისა და მეიჯარის თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების ჯამის.



არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულება საიჯარო აქტივის ღირებულების ის ნაწილია, რომლის რეალიზებას არ უზრუნველყოფს მეიჯარე ან მხოლოდ მეიჯარესთან დაკავშირებული მხარის მიერ არის გარანტირებული. არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულება თავისი არსით ძალიან ჰგავს ძირითადი საშუალებების ჩვეულებრივ ნარჩენ ღირებულებას. როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში ეს არის სავარაუდო/საპროგნოზო ღირებულება. ერთადერთი არსებითი განსხვავება იმაშია, რომ ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება გასაყიდი ფასია (გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით), რომელიც მიღებული იქნებოდა, აქტივი რომ ზუსტად ახლა იმყოფებოდა იმ მდგომარეობაში, რომელშიც იგი იქნება მისი სასარგებლო გამოყენების ვადის გასვლის ბოლოს. სხვაგვარად, ძირითადი საშუალებისათვის ნარჩენი ღირებულება ფასდება მიმდინარე მომენტისათვის, ხოლო საიჯარო აქტივის არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულებას გვიჩვენებს აქტივის სავარაუდო გასაყიდ ფასს იჯარის ვადის ბოლოსათვის, ანუ აქტივის ღირებულება მომავალში. არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულებისათვის მნიშვნელოვანი პირობაა მესამე პირთა მხრიდან იმ გარანტიის არარსებობა, რომ მეიჯარეს შეუძლია გაყიდოს ძირითადი აქტივი ამ ფასად (ანუ, მოსალოდნელია, რომ ჩვენ შევძლებთ ძირითადი აქტივის გაყიდვას ამ ფასად მომავალში, მაგრამ ამის გარანტიას ვერავინ გვაძლევს).

შეიძლება წარმოიშვას კითხვა: თუ განაკვეთს განსაზღვრავს მოიჯარე, როგორ შეაფასებს იგი მეიჯარის თავდაპირველ პირდაპირ ხარჯებს? მოცემულ შემთხვევაში მეიჯარის პირდაპირი ხარჯები ფასდება ღია ინფორმაციის საფუძველზე. მაგალითად, მეიჯარე ხელშეკრულების რეგისტრაციის დროს ვალდებულია გადაუხადოს მარეგისტრირებელ ორგანოს გარკვეული მოსაკრებელი ან საკომისიო. იმის გამო, რომ მეიჯარეს ექნება სრული ინფორმაცია მოცემულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული თავისი პირდაპირი ხარჯების შესახებ, მოიჯარისა და მეიჯარის მიერ გაანგარიშებული განაკვეთები შეიძლება განსხვავებული იყოს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ხდება იჯარის ვალდებულების ამორტიზაცია საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. ამასთან, მოიჯარე აღიარებს მოგებაში ან ზარალში:

- იჯარის ვალდებულების პროცენტებს;
- ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც არ არის ჩართული ვალდებულების შეფასებაში იმ პერიოდში, როდესაც ასეთი გადახდების განხორციელების პირობა დგება.

საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი - საპროგნოზო ღირებულებაა და შეიძლება შეიცვალოს იჯარის ვადის ცვლილების ან ხელშეკრულების მოდიფიკაციის დროს.

ამასთან, ვალდებულების გადაფასება ახდენს იჯარის ხელშეკრულებით აღიარებული აქტივის (იჯარის უფლების) კორექტირებას.

კომპანიამ, რომელიც არის სასტუმროს ოპერატორი, დადო 5 წლიანი საიჯარო ხელშეკრულება გამოსყიდვს უფლებით სასტუმროს შენობის და ინვენტარის იჯარით აღების შესახებ. კომპანიის მიერ ეს ხელშეკრულება იდენტიფიცირებულ იქნა ოპერაციულ იჯარად, მაშინ როდესაც აშკარაა ფასს 16-ით განსაზღვრული ფინანსური იჯარის აღიარების ისეთი კრიტერიუმი, როგორცაა გამოსყიდვა და საიჯარო ვადა.

შესაბამისად, ხელშეკრულების არასწორი იდენტიფიცირებით, ფინანსური ანგარიშგება არ არის რეალური, ვინაიდან არ არის ასახული გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულება.

იმისათვის, რომ ფინანსურ ანგარიშგებაში სწორად ასახოს საიჯარო ურთიერთობები, კომპანიამ უნდა აღიაროს ის როგორც ფინანსური იჯარა. კერძოდ, აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად არის შემდეგი მოცემულობა: საიჯარო გადასახდელები შეადგენს 300,000 ლარს წელიწადში. ხელშეკრულების დადებისთანავე მოიჯარე იხდის 300,000 ლარს. ასევე, მოიჯარე იხდის თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს 3,500 ლარის ოდენობით.

მოიჯარეს შეეძლო იგივე თანხის აღება ბანკში იგივე ვალუტაში და იგივე ვადით 5% განაკვეთით.

ასეთ შემთხვევაში, აქტივის თვითღირებულების კომპონენტებია: :

- პირველი საიჯარო გადასახადი - 300,000 ლარი;
- ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებული თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯები - 3,500 ლარი;
- დარჩენილი ვალდებულების ოთხი გადასახდელებია - დისკონტირებულ ღირებულება  $PVA(4,5\%) = 300,000 * 3.54595 = 1,063,785$  ლარი.

ამდენად, კომპანიას უნდა ეღიარებინა აქტივის გამოყენების უფლება - საიჯარო აქტივი 1,367,285 ლარის ოდენობით (1,063,785 + 300,000 + 3,500) და დარჩენილი 4 წლის საიჯარო ვალდებულების დისკონტირებული ღირებულება 1,063,785 ლარის ოდენობით.

საიჯარო პერიოდში ვალდებულება შემდეგნაირად იქნება ამორტიზებული (იხ.ცხრილი 2)

**შენიშვნის საიჯარო ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება (ლარი)**

წელი	ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება წლის	საპროცენტო ხარჯი	გადახდები	ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება წლის ბოლოს

	დასაწყისში			
				1,063,785
1	1,063,785	53,189	(300,000)	816,974
2	816,974	40,849	(300,000)	557,823
3	557,823	27,891	(300,000)	285,714
4	285,714	14,286	(300,000)	

ცხრილი 2

განვიხილოთ საიჯარო აქტივისა და საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი აღიარების შემდგომი აღრიცხვის საკითხი ეზოს იჯარის საფუძველზე, რომელიც განხილული იყო ზემოთ, იჯარის იდენტიფიცირების ნაწილში :

აქტივი ყოველწლიურად ამორტიზირდება თანხით:  $261,988/3წ. = 87,329ლ$   
ვალდებულება ამორტიზირდება და აღიარდება საპროცენტო ხარჯი.

საიჯარო ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება და ყოველწლიური საპროცენტო ხარჯი:

წელი	ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება წლის დასაწყისში	საპროცენტო ხარჯი	გადახდები	ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება წლის ბოლოს
	1	2 (სვ.1*10%)	3	4 (სვ.1+სვ.2-სვ.3)
1	261,988	26,199	(105,360)	30,479
2	182,827	18,283	(105,360)	15,966
3	95749	9,575	(105,360)	0

ცხრილი 3

1. ხარჯების სტრუქტურა წლების მიხედვით

	1 წელი	2 წელი	3 წელი
აქტივის ამორტიზაცია	87,329	87,329	87,329
საპროცენტო ხარჯი	26,199	18,283	9,575
მომსახურების ხარჯი	14,640	14,640	14,640
<b>სულ</b>	<b>128,168</b>	<b>120,252</b>	<b>111,544</b>

ცხრილი 4

**საიჯარო აქტივის შემდგომი შეფასება და აღრიცხვა**

აქტივის გამოყენების უფლება აღიარების შემდეგ ამორტიზდება საიჯარო ვადის განმავლობაში, ასევე მოწმდება გაუფასურებაზე, ამორტიზაციის და გაუფასურების თანხა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომში აისახება ამორტიზებული ღირებულებით საფინანსო ხარჯის დარიცხვით და აისახება პროცენტის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

**წინასწარ გადახდა საიჯარო ხელშეკრულების მიხედვით.** გადახდები, გაწეული საიჯარო ხელშეკრულებამდე (წინასწარ გადახდა), ან იჯარის დაწყების თარიღისათვის, აღრიცხება მხოლოდ აქტივის თავდაპირველ ღირებულებაში (სარგებლობის უფლებაში) და არ შედის საიჯარო ვალდებულებების გაანგარიშებაში.

ასევე, ხდება პრემიების (სტიმულების) გათვალისწინებაც, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს ხელშეკრულების დადებამდე ან დადების მომენტში. წამახალისებელი გადახდები მეიჯარისაგან (გამქირავებლისაგან) - სიტუაცია, როდესაც მეიჯარე უხდის მოიჯარეს გარკვეულ თანხას (სტიმული, ბონუსი) იმისათვის, რათა მან დადოს

მეიჯარესთან საიჯარო ხელშეკრულება, ხშირია. ამ ხერხს ხშირად იყენებენ საოფისე შენობების მეპატრონეები, როდესაც სთავაზობენ ოფისებს დაბალი მოთხოვნის პირობებში, ან მანქანებისა და დანადგარების მწარმოებლები, როდესაც პოტენციურ კლიენტს სთავაზობენ გამოსცადონ ახალი ტექნიკა გარკვეული დროის განმავლობაში (ანუ გადასცემენ ტექნიკას პოტენციურ მყიდველს იჯარით).

ფასს-თ მეიჯარის წამახალისებელი გადახდები ჩაირთვება აქტივის საწყის ღირებულებაში (იჯარის უფლებაში). ასეთმა მიდგომამ მოხსნა წამახალისებელი გადახდების ცალკე აღრიცხვის წარმოების აუცილებლობა და, შესაბამისად, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მათი გრძელვადიან და მოკლევადიან ნაწილებად დაყოფის აუცილებლობა.

განვიხილოთ იჯარის წინასწარ გადახდის შემთხვევა: 2018 წლის 1 იანვარს სასტუმრო ევროპამ იქირავა აღჭურვილობა (გენერატორი) ორი წლის ვადით. საიჯარო ხელშეკრულების პირობის მიხედვით, კომპანიამ უნდა შეიტანოს საიჯარო გადასახადი ორჯერ, 150,000 ლარი 2018 წ. 1 იანვარსთვის (იჯარის დაწყების თარიღისათვის) და 150,000 ლარი 2019 წ. 1 იანვარისთვის. საიჯარო ხელშეკრულებით წლიური საპროცენტო განაკვეთი 9%-ია.

განვიხილოთ, თუ როგორ შეფასდება საიჯარო აქტივი (სარგებლობის უფლების) და ვალდებულება. ვალდებულების გაანგარიშებაში ჩართულია მხოლოდ მომავალი გადახდა 2019 წ. 1 იანვარს, ანუ ვალდებულება იჯარის დაწყების თარიღისათვის (2018 წ. 1 იანვარი) ტოლია 137,614.7 (150,000/ 1,09) ლარის. იჯარის დაწყების თარიღისათვის (2018 წ. 1 იანვარი) განხორციელებული პირველი გადახდა ჩართული უნდა იქნეს მხოლოდ საიჯარო აქტივის საწყისი ღირებულების გაანგარიშებაში, რომელიც, თავის მხრივ, იქნება 287,614.7 ლარის ტოლი (150,000+137614,7). ამდენად, აქტივი შეფასდა 287,614.7 ლარად, ხოლო ვალდებულება - 287,614.7 ლარად.

ძირითადი აქტივის დემონტაჟის, აღდგენის ან გადაადგილების სავარაუდო ხარჯების აღრიცხვა ძალიან ჰგავს ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ხარჯების ერთ-ერთ ელემენტის აღრიცხვას. (ძირითადი საშუალებების დემონტაჟისა და მათ მიერ დაკავებული ფართის აღდგენის სავარაუდო ხარჯები). მაგრამ, სავარაუდო ხარჯები



იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით განეკუთვნება სწორედ დაქირავებულ ძირითად აქტივს.

ა) კომპანიამ 50 წლიანი იჯარით აიღო მიწის ნაკვეთი და ააშენა მასზე სამრეწველო საამქრო. იჯარის ხელშეკრულების პირობის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი უნდა დაბრუნდეს თავდაპირველ მდგომარეობაში.

რომელ აქტივს უნდა მიეკუთვნოს დემონტაჟისა და ნაკვეთის აღდგენის ხარჯები - ძირითად საშუალებებს თუ აქტივს (იჯარის უფლებას)?

მოცემულ შემთხვევაში ეს ხარჯები მიეკუთვნება ძირითად საშუალებას (საამქროს შენობას), ამიტომაც ისინი უნდა ჩაითვალოს მის საწყის ღირებულებაში.

ბ) კომპანიამ 5 წლით იქირავა ტექნიკა. იჯარის ხელშეკრულებით, კომპანია ვალდებულია ხუთი წლის შემდეგ მიიტანოს ტექნიკა მეიჯარის ტერიტორიაზე ანუ 50 წლის შემდეგ კომპანიამ უნდა მოახდინოს საამქროს დემონტაჟი და მიწის ნაკვეთის აღდგენა.

მოცემულ შემთხვევაში კომპანიას მოუწევს ნაქირავები ტექნიკის დემონტაჟისა და მეიჯარისათვის მისი გადაზიდვის ხარჯების გაღება. მოცემულ შემთხვევაში სავარაუდო ხარჯები ჩაირთვება აქტივის საწყის ღირებულებაში სარგებლობის უფლების ფორმით.

### 1.3 იჯარის აღრიცხვა მეიჯარესთან

მეიჯარემ თითოეულ იჯარას საოპერაციო ან ფინანსური იჯარის კლასიფიკაცია უნდა მიანიჭოს. თუ საიჯარო ხელშეკრულებით მოიჯარეს გადაეცემა საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებლი, მაშინ იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება იჯარა, თუ ხელშეკრულებით საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკი და სარგებლი არ გადაეცემა მოიჯარეს. გარიგების შინაარსზე და მოკიდებული იჯარა ფინანსურია თუ საოპერაციო და არა ხელშეკრულების იურიდიულ ფორმაზე. ქვემოთ მოცემულია მაგალითები, რომლებიც, განაპირობებენ იჯარის კლასიფიცირებას ფინანსურ იჯარად ცალ-ცალკე ან სხვადასხვა კომბინაციით:

ა) ხელშეკრულების მიხედვით იჯარის ვადის დასრულებისას საიჯარო აქტივის საკუთრების უფლება გადაეცემა მოიჯარეს;

ბ) მოიჯარეს აქვს უფლება შეიძინოს საიჯარო აქტივი ისეთი ფასით, რომელიც მოსალოდნელია, რომ საიჯარო აქტივის რეალურ ღირებულებაზე იმდენად დაბალი იქნება ამ უფლების გამოყენებისას, რომ საკმარისად სარწმუნოა იჯარის ვადის დაწყების მომენტისათვის, რომ ამ უფლებას გამოიყენებს მოიჯარე;

გ) საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ძირითად ნაწილს მოიცავს იჯარის ვადა, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება არ გადაეცემოდეს მოიჯარეს.

დ) საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულება იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, სულ მცირე, საიჯარო აქტივის პრაქტიკულად მთლიანი რეალური ღირებულების ტოლია;

ე) საიჯარო აქტივის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე მხოლოდ მოიჯარეს აქვს შესაძლებლობა გამოიყენოს ის მნიშვნელოვანი მოდიფიკაციის გარეშე.

ქვემოთ აღწერილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ცალ-ცალკე ან კომბინირებულად შეიძლება განაპირობებდეს იჯარის კლასიფიცირებას ფინანსურ იჯარად:

ა) თუ მოიჯარეს შეუძლია ვადამდე გააუქმოს იჯარა ზარალის ანაზღაურების სანაცვლოდ, რომელსაც მეიჯარე მიიღებს იმის გამო, რომ მოიჯარემ საიჯარო ხელშეკრულება შეწყვიტა ვადამდე;

ბ) შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშვება ნარჩენი რეალური ღირებულების მერყეობის შედეგად ერიცხება მოიჯარეს;

გ) მეორადი პერიოდით შეუძლია მოიჯარეს იჯარის გაგრძელება, საბაზრო საიჯარო ქირაზე მნიშვნელოვნად ნაკლები საიჯარო ქირით.

იჯარის კლასიფიკაციის შესახებ ცალსახა დასკვნის გამოსატანად ზემოთ განხილული მაგალითები და ინდიკატორები ყოველთვის არ გამოდგება. იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა, თუ აშკარად მიუთითებს სხვა ფაქტორები, რომ საიჯარო ხელშეკრულების საშუალებით მოიჯარეს არ გადაეცემა თითქმის ყველა რისკი და სარგებლი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის საკუთრებასთან. მაგალითად, ასე

შემთხვევა შეიძლება იყოს მაშინ, როდესაც ცვლადი გადახდის სანაცვლოდ იჯარის ვადის ბოლოს გადაეცემა მოიჯარეს აქტივზე საკუთრების უფლება.

იჯარის წამოწყების თარიღისთვის ხდება იჯარის კლასიფიცირება, ხოლო მისი ახლიდან შეფასება - მხოლოდ საიჯარო ხელშეკრულების მოდიფიკაციის შემთხვევაში. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები, ან სხვა გარემოებების შეცვლა არ იწვევს იჯარის ხელახალი კლასიფიკაციის აუცილებლობას.

### **ფინანსური იჯარის აღიარება და შეფასება**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში იჯარის ვადის დაწყების თარიღისათვის მეიჯარემ ფინანსური იჯარით გადაცემული აქტივები უნდა აღიაროს და ნეტო საიჯარო ინვესტიციის შესაბამისი თანხით წარმოადგინოს მოთხოვნები. მეიჯარემ ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი უნდა გამოიყენოს ნეტო საიჯარო ინვესტიციის შესაფასებლად. ქვეიჯარის შემთხვევისას, თუ შეუძლებელია ქვეიჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი ადვილად განისაზღვროს, შუალედურ მეიჯარეს აქვს უფლება, დისკონტირების განაკვეთი, რომელიც ძირითად იჯარისთან მიმართ გამოიყენა, გამოიყენოს ქვეიჯარის ნეტო საიჯარო ინვესტიციის შესაფასებლად. საწყისი პირდაპირი ხარჯები, იმ დანახარჯების გარდა, რომლებიც დილერმა ან მწარმოებელმა მეიჯარეებმა გასწიეს, ნეტო საიჯარო ინვესტიციის საწყის შეფასებაში ჩაირთვება და შეამცირებს იჯარის პერიოდში აღიარებული შემოსავლის ოდენობას. იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება ისე, რომ თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ნეტო საიჯარო ინვესტიციაში ავტომატურად აისახება და მათი ცალკე დამატება საჭირო აღარ არის.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ნეტო საიჯარო ინვესტიციის შეფასებაში გათვალისწინებული საიჯარო გადახდები მოიცავს შემდეგ გადახდებს, რომლებიც მეიჯარეს არა მიუღია იჯარის ვადის დაწყების მომენტისათვის:

ა) ფიქსირებული გადახდები, რომელსაც გამოკლებული აქვს წამახალისებელი საიჯარო გადახდები.

ბ) ინდექსზე ან განაკვეთზე დამოკიდებული ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც თავდაპირველად შეფასდება ამ ინდექსის ან განაკვეთის გამოყენებით იჯარის ვადის დაწყების თარიღის მდგომარეობით.

გ) ნარჩენი ღირებულების გარანტიები, რომლებიც მოიჯარის მიერ არის გარანტირებული მეიჯარისთვის. გარანტორი ასევე შეიძლება იყოს მოიჯარესთან დაკავშირებული მხარე ან ნებისმიერი მესამე მხარე, რომელიც დამოუკიდებელია მეიჯარისგან.

დ) საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლების გამოყენების ფასი, თუ სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას.

ე) ჯარიმები, რომლებიც გათვალისწინებულია იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის, თუ მოიჯარე იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლებას იყენებს.

#### დილერი ან მწარმოებელი მეიჯარეები

იჯარის ვადის დაწყებისას დილერმა ან მწარმოებელმა მეიჯარემ თითოეულ ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებით უნდა აღიაროს:

ა) ამონაგები, რომელიც საიჯარო აქტივის რეალური ღირებულების ტოლია. მაგრამ, თუ საიჯარო აქტივის რეალურ ღირებულებაზე უფრო ნაკლებია მეიჯარისთვის დარიცხული საიჯარო გადახდების საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება, ამონაგები ფასდება ამ უკანასკნელით.

ბ) გაყიდული საქონლის თვითღირებულება, რაც დღევანდელი ღირებულებით შემცირებული არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულების ტოლი იქნება, საბალანსო ღირებულების ან საიჯარო აქტივის თვითღირებულების;

გ) გაყიდვიდან მიღებული მოგება ან ზარალი;

მწარმოებლები ან დილერები ხშირად სთავაზობენ მომხმარებლებს არჩევანის გაკეთების უფლებას შეიძინონ აქტივი ან აიღონ ის იჯარით. მეიჯარეს, რომელიც ამავე

დროს მწარმოებელი ან დილერია, აქტივის ფინანსური იჯარით გაცემისას წარმოექმნება მოგება ან ზარალი, რომლის სიდიდე ექვივალენტურია საიჯარო აქტივის ჩვეულებრივი გასაყიდი ფასებით გაყიდვის შედეგად მისაღები მოგების ან ზარალის. გაყიდვის სიდიდის დადგენისას გათვალისწინებულია სავაჭრო ან შესყიდვების მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობები.

მომხმარებელთა მიზიდვის მიზნით, დილერი ან მწარმოებელი მეიჯარეები, ზოგჯერ აცხადებენ ხელოვნურად დაბალ საპროცენტო განაკვეთებს. ასეთი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენება იწვევს მეიჯარის მიერ ამ ოპერაციიდან მისაღები მთლიანი შემოსავლის მეტისმეტად დიდ ნაწილს აღიარებას იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის. ხელოვნურად შემცირებული საპროცენტო განაკვეთის გამოცხადების დროს, დილერმა ან მწარმოებელმა მეიჯარემ მოგებიდან მიღებული სიდიდე უნდა შეამციროს იმ ოდენობამდე, რომელსაც მიიღებდა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებისას.

დილერმა ან მწარმოებელმა მეიჯარემ დანახარჯები, რომლებიც გაიღო ფინანსური იჯარის ხელშეკრულების დასადავად, იჯარის ვადის დაწყების მომენტისთვის გაწეული ხარჯები უნდა აღიაროს ხარჯის სახით, რადგან ეს დანახარჯები გაყიდვის შედეგად მოგების მიღებასთან არის დაკავშირებული. თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ნეტო საიჯარო ინვესტიციაში არ გაითვალისწინება, რადგან მისი განმარტება არ მოიცავს დილერი ან მწარმოებელი მეიჯარეების მიერ გაწეულ დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია ფინანსური იჯარის ხელშეკრულების შესათანხმებლად.

მეიჯარის მიზანია რაიმე სისტემატური და რაციონალური საფუძვლით გაანაწილოს ფინანსური შემოსავალი იჯარის მთელ ვადაზე. მეიჯარემ აღნიშნულ პერიოდთან დაკავშირებული საიჯარო გადახდები უნდა ასახოს მთლიანი საიჯარო ინვესტიციის საპირისპიროდ, რათა შეამციროს როგორც ძირითადი თანხა, ისე გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი.

მეიჯარემ ფასს 9-ით გათვალისწინებული აღიარების შეწყვეტისა და გაუფასურების მოთხოვნები უნდა გამოიყენოს ნეტო საიჯარო ინვესტიციასთან მიმართებით. მან

რეგულარულად უნდა გადახედოს მთლიანი საიჯარო ინვესტიციის გამოსათვლელად გამოყენებულ არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულების შეფასებას. თუ შემცირებულია შეფასებული არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულება, მაშინ მეიჯარემ უნდა გადახედოს იჯარის ვადაზე შემოსავლის განაწილების სქემას და აღიაროს დაუყოვნებლივ ადრე დარიცხული თანხების შემცირება.

**იჯარის მოდიფიკაცია**

ფინანსური იჯარის მოდიფიკაცია მეიჯარემ უნდა აღრიცხოს, როგორც განცალკევებული იჯარა, თუ დაკმაყოფილებულია შემდეგი ორი პირობა:

- ა) იჯარის გამოყენების სფერო იზრდება მოდიფიკაციის შედეგად იმის გამო, რომ იჯარას ემატება ერთი ან რამდენიმე საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლება; და
- ბ) იმ შემთხვევაში, როდესაც თანაზომადია იჯარის გაზრდილი გამოყენების სფეროს შესაბამისი განცალკევებული ხელშეკრულების ფასი და ასევე ამ განცალკევებული ფასის ნებისმიერი შესაბამისი კორექტირება, რომელიც ასახავს კონკრეტული ხელშეკრულების გარემოებებს, იზრდება იჯარის ანაზღაურება ასეთივე ოდენობით.

განვიხილოთ შემდეგი მოცემულობა: კომპანიამ საცხოვრი დასადაგარი, რომლის საბალანსო ღირებულება 24,000 ლარია, გასცა იჯარით. 3 წლის განმავლობაში ყოველწლიურად გადასახდელია 12,000 ლარი, სულ 36,000 ლარი, რომლის დისკონტირებული ღირებულება შეადგენს 30,000 ლარს, ხოლო საპროცენტო თანხა შეადგენს: პირველ წელს - 3,000 ლარი, მეორე წელს - 1,800 ლარი, მესამე წელს -1,200 ლარი.

იჯარით გადაცემული აქტივის ნარჩენი ღირებულება შეფასდა 2,200 ლარად, ე.ი. რეალიზებულია 21,800 ლარის აქტივი (24,000 – 2,200).

მეიჯარის მიერ იჯარა იდენტიფიცირებულია ფინანსურ იჯარად.

**საიჯარო მოთხოვნის/ვალდებულების ამორტიზება (ლარი)**

წელი	წლის დასაწყისში	საპროცენტო შემოსავალი/ხარჯი	ფულის მიღება/გადახდა	წლის ბოლოს

1წ.	30,000	3,000	(12,000)	21,000
2წ.	21,000	1,800	(12,000)	10,800
3წ.	10,800	1,200	(12,000)	0

**ცხრილი 5**

**აღრიცხვა მეიჯარესთან**

მეიჯარის ფინანსური ანგარიშგების ზოგიერთი მაჩვენებელი (ლარი)

	1 წ.	2წ.	3წ.	სულ
<b>მოგება-ზარალის ანგარიშგება</b>				
ამონაგები	30,000	0	0	30,000
გაყიდული აქტივის თვითღირებულება	(21,800)	0	0	(21,800)
მოგება აქტივის რეალიზაციიდან	8,200	0	0	8,200
საპროცენტო შემოსავალი	3,000	1,800	1,200	6,000
<b>ბალანსი</b>				
მანქანა-დანადგარები (24,000-21,800)	2,200	2,200	2,200	
მოთხოვნა მიწოდებიდან	21,000	10,800	0	
<b>ფულადი ნაკადების ანგარიშგება</b>				
საინვესტიციო საქმიანობიდან	12,000	12,000	12,000	36,000

**ცხრილი 6**

**საოპერაციო იჯარის აღიარება და შეფასება**

მეიჯარემ საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო გადახდები უნდა აღიაროს შემოსავლად წრფივი ან რაიმე სხვა სისტემური მეთოდით. მას შეუძლია გამოიყენოს სხვა სისტემური საფუძველი, იმ შემთხვევაში, თუ ის შედარებით ადეკვატურად ასახავს საიჯარო აქტივის გამოყენებით მიღებული სარგებელს.



ხარჯის სახით უნდა აღიარდეს დანახარჯები, მათ შორის ცვეთაც, რომელიც გასწია მეიჯარემ საიჯარო შემოსავლის მისაღებად.

საოპერაციო იჯარის მოდიფიკაცია მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან მეიჯარემ უნდა აღრიცხოს როგორც ახალი იჯარა, ხოლო თავდაპირველი იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდები უნდა მიიჩნიოს ახალი იჯარის შესაბამის საიჯარო გადახდების ნაწილად.

## თავი 2. საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა

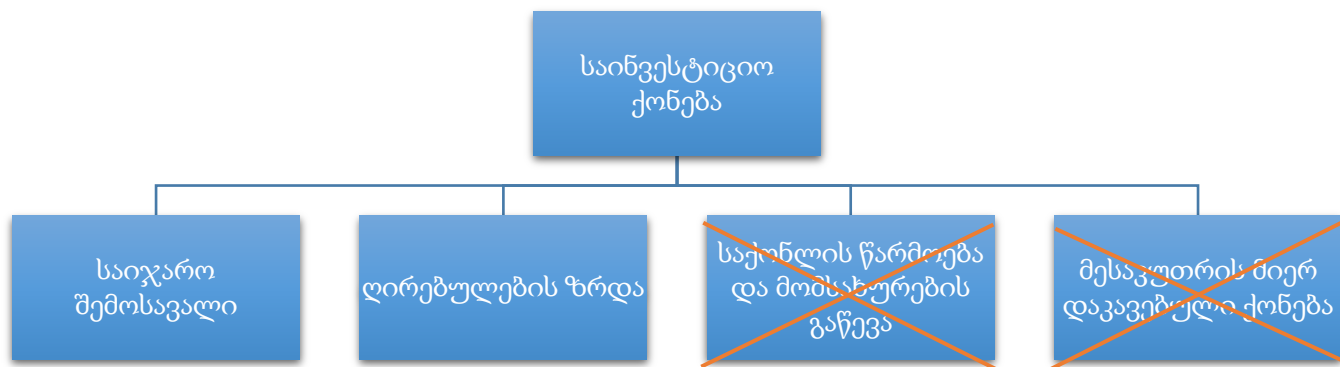
### 2.1. საინვესტიციო ქონების აღიარება

კომპანიებმა მოზიდული ან საკუთარი სახსრებით შეიძლება შეიძენონ საინვესტიციო ქონება, რათა შემდგომში მიიღონ ეკონომიკური სარგებელი. საინვესტიციო ქონება მნიშვნელობა ადგილს იკავებს მის ფინანსურ ანგარიშგებაში. ამიტომაც მნიშვნელოვანია მისი სწორად აღრიცხვა-შეფასება. ამ საკითხს არეგულირებს ბასს 40. აღნიშნული სტანდარტის მიზანია საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისა და შეფასების მეთოდების განსაზღვრა.

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობა, ან შენობის ნაწილი ან ორივე), რომელის ფლობის მიზანს წარმოადგენს ღირებულების ზრდა, საიჯარო შემოსავლის მიღება ან ორივე ერთად. საინვესტიციო ქონება არ შეიძლება მესაკუთრის მიერ გამოიყენებოდეს საქონლის წარმოებისათვის, მომსახურების გასაწევად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. ასევე, საინვესტიციო ქონების განმარტებას ეწინააღმდეგება ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გასაყიდად გამოყენების შემთხვევაც.

ქონებას, რომელსაც საწარმო ფლობს საქონლის წარმოების ან მიწოდებისთვის, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის, მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება ეწოდება.

საინვესტიციო ქონების ნებადართული და დაუშვებელი საქმიანობებია:



მომსახურების გაწევა, საქონლის წარმოება და მიწოდება, ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის ქონების გამოყენება ქმნის ისეთი ფულადი სახსრების ნაკადს, რომელიც მხოლოდ ქონებასთან არ არის დაკავშირებული, არამედ წარმოების და მიწოდების პროცესში გამოყენებულ სხვა აქტივებსაც უკავშირდება. საინვესტიციო ქონებას ფლობენ ღირებულების ზრდის, საიჯარო შემოსავლების ან ორივე მიზნით. მაშასადამე, საწარმოს სხვა აქტივებისაგან დამოუკიდებლად ხდება ფულადი ნაკადის გამომუშავება საინვესტიციო ქონების საშუალებით.

საინვესტიციო ქონების ყველაზე გავრცელებული მაგალითებია მიწა და შენობა. ხშირ შემთხვევაში მიწა წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას. მაგალითად, მაშინ, როდესაც კომპანია ფლობს მას იმ იმედით, რომ გრძელვადიან პერსპექტივაში ღირებულების ზრდის შედეგად მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე, მიწის ფლობა განუსაზღვრელი გამოყენების წესით მიიჩნევა კაპიტალის გაზრდის მიზნით გამოყენებულ ქონებად. ასეთ შემთხვევაში საწარმოს ჯერ არ აქვს განსაზღვრული გამოყენება მიწას მოკლე ვადის განმავლობაში მიმდინარე საქმიანობის პროცესში გასაყიდად თუ გამოიყენებს მას, როგორც მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად.

იმისათვის, რომ მიწა წარმოადგენდეს საინვესტიციო ქონებას არ უნდა იყო განზრახული მისი მოკლე ვადაში გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში.

მაგალითისთვის განვიხილოთ შემდეგი გარემოება:

კომპანიამ 2016 წელს შეიძინა მიწის ნაკვეთი, სასტუმროს მენეჯმენტი გეგმავდა ამ მიწაზე სასტუმროს შენობის აშენებას, ფინანსური მდგომარეობის გამო მშენებლობა არ იგეგმებოდა უახლოეს მომავალში, კომპანიას დღემდე არც სამუშაოები დაუწყია და არც რაიმე კონკრეტული ქმედება აქვს დაგეგმილი. იმის მიუხედავად, რომ კომპანიის მენეჯმენტისათვის ნათელი იყო, რომ მიწის შეძენითანავე განუსაზღვრელი იყო სამშენებლო სამუშაოების დაწყება, მან არ შეიმუშავა არანაირი სააღრიცხვო პოლიტიკა მის კლასიფიკაციისთან დაკავშირებით. თავდაპირველი აღიარებისას მიწა აღიარდა ძირითად საშუალებად და შეფასდა თვითღირებულების ყველა შესაბამისი კომპონენტებით 200,370 ლარად და იმის შემდეგ მისი ღირებულება არ შეცვლილა.

ვფიქრობთ, რომ ვინაიდან მიწის შეძენისთანავე ცნობილი იყო მისი შეძენის მიზანი და ისიც, რომ კომპანია დიდი ხნის განმავლობაში ვერ დაიწყებდა სამშენებლო სამუშაოებს, მას სააღრიცხვო პოლიტიკით, ის უნდა ეღიარებინა საინვესტიციო ქონებად. ამის გარდა, გასათვალისწინებელი იყო ის ფაქტი, რომ მაწაზე სწრაფად იზრდება ფასი. შესაბამისად, სააღრიცხვო პოლიტიკით კომპანიას მიწა უნდა აღერიცხა რეალური ღირებულების მოდელით.

თავდაპირველად კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ ამ მიწის ღირებულება თითქმის გაორმაგებულია. ზემოხსენებული გარემოებებიდან გამომდინარე საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიცავს არასწორ ინფორმაციას. ამიტომაც, საჭიროა გარკვეული ცვლილებების შეტანა, რაც გულისხმობს ძირითადი საშუალების კვალიფიკაციის შეცვლას. საწარმომ ბასს 40-ის შესაბამისად უნდა აღიაროს მიწის ნაკვეთი საინვესტიციო ქონებად. ძირითადი საშუალების კატეგორიიდან მიწა უნდა გადავიდეს საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში და შეფასდეს რეალური ღირებულებით. მან გადაფასების შედეგად გამოწვეული სხვაობა უნდა ასახოს მოგება-ზარალში და ბალანსში საინვესტიციო ქონება უნდა აღიაროს რეალური ღირებულებით. კომპანიას ასევე, მიწის ღირებულების მნიშვნელოვანი ცვლილებების შემთხვევაში,

მოუწევს ახლიდან შეაფასოს ამ აქტივის რეალური ღირებულება და მის შესაბამისად მოახდინოს საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

შენობა წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას, თუ ის არის საწარმოს საკუთრება (ან ანგარიშვალდებული საწარმო ფლობს ფინანსური იჯარით) და ჩვეულებრივი იჯარის ხელშეკრულებით არის გაცემული. საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს თავისუფალი შენობა, რომლის ფლობის მიზანი მომავალში მისი ჩვეულებრივი იჯარით გაცემაა.

თუ ქონებას აშენებენ ან რეკონსტრუქციას უტარებენ იმ მიზნით, რომ მომავალში გამოიყენონ, როგორც საინვესტიციო ქონება, მაშინ მას ენიჭება საინვესტიციო ქონების სტატუსი. მაგრამ, თუ ქონება გამიზნულია გასაყიდად ჩვეულებრივის საქმიანობის პროცესში, ან აშენების და რეკონსტრუქციის მიზანი ახლო მომავალში გაყიდვაა, მაშინ მას არ უნდა მიენიჭოს საინვესტიციო ქონების სტატუსი. ასევე, სხვა საწარმოზე ფინანსური იჯარით გაცემული აქტივი ვერ აგმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების მოთხოვნებს. საინვესტიციო ქონებას არ განეკუთვნება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება, რომელსაც ფლობენ

- ✓ იმისათვის, რომ მომავალში გამოიყენონ როგორც მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება;
- ✓ შემდგომი რეკონსტრუქციისათვის, რათა შემდეგ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების სახით გამოიყენონ;
- ✓ საწარმოს დაქირავებული პირების მიერ დაკავებული ქონების სახით (არ აქვს მნიშვნელობა იხდიან თუ არა იჯარის ღირებულებას) და გასხვისებისთვის განკუთვნილი მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად;

საწარმოს შეიძლება გააჩნდეს ისეთი ქონება, რომლის გარკვეულ ნაწილს ფლობს საიჯარო შემოსავლის მიღების ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით, ხოლო დანარჩენ ნაწილს იყენებს საქონლის წარმოების ან მიწოდებისთვის, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის. საწარმო აღნიშნულ ქონებას ცალ-ცალკე აღრიცხავს, თუ კი არის შესაძლებელი ამ ნაწილების ცალ-ცალკე გაყიდვა. თუ ამ ნაწილების ცალ-ცალკე გაყიდვა შეუძლებელია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში წარმოადგენს

ქონება საინვესტიციო ქონებას, თუ მხოლოდ მის უმნიშვნელო ნაწილს იყენებენ საქონლის წარმოებისთვის, მიწოდებისთვის, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

ზოგჯერ მეიჯარე კომპანიები დამატებით მომსახურებას უწევენ მათი ქონებით მოსარგებლე კომპანიებს. თუ აღნიშნული მომსახურება მთლიანი ხელშეკრულების უმნიშვნელო ნაწილს წარმოადგენს, ასეთ შემთხვევაში, ამ ქონებას საწარმო განიხილავს საინვესტიციო ქონებად. ხშირად არის შემთხვევა, როდესაც ბიზნეს ცენტრის მესაკუთრე ოფისის დაცვისა და შენახვის მომსახურებას სთავაზობს მოიჯარე კომპანიებს. საწარმო ასეთი აქტივის ყოველდღიური მომსახურების დანახარჯებს საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში არ აღიარებს. გაწევისთანავე ეს დანახარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. უმთავრესად, შრომითი და გამოყენებული მასალის დანახარჯები არის ხსენებული მომსახურების დანახარჯები. ის აგრეთვე შეიძლება სხვა უმნიშვნელო დანახარჯებსაც მოიცავდეს. ასეთი დანახარჯები ხშირად დაკავშირებულია ქონების რემონტსა და ექსპლუატაციასთან.

სხვა შემთხვევაში, გაწეული მომსახურება მნიშვნელოვანია. მაგალითად, თუ საწარმო თვითონ არის შენობის მფლობელი და თვითონვე მართავს სასტუმროს, სტუმრებისათვის გაწეული მომსახურება მიიჩნევა მთლიანი მომსახურების მნიშვნელოვან ნაწილად. შესაბამისად, სასტუმრო, რომელსაც მესაკუთრე მართავს, არ წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას და მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად განიხილება.

შესაძლებელია რთული იყოს იმის დგენა, თუ რამდენად დიდი უნდა იყოს დამატებითი მომსახურების მოცულობა, რომ ქონებამ ვერ მოახერხოს საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში მოხვედრა. მაგალითად, ზოგ შემთხვევაში სასტუმროს მფლობელი თავისი უფლებების ნაწილს გადასცემს მესამე მხარეს მართვის ხელშეკრულებით. მრავალფეროვანი პირობებით შეიძლება ხასიათდებოდეს ამგვარი ხელშეკრულება. მესაკუთრე შეიძლება წარმოადგენდეს პასიურ ინვესტორს სპექტრის ერთ მხარეს. სპექტრის მეორე მხარეს კი მესაკუთრემ გარკვეულ ყოველდღიურ ფუნქციები შესაძლოა მესამე მხარეს გადასცემს, თუმცა მან დაიტოვოს სასტუმროს

მართვიდან მიღებული ფულადი ნაკადის ცვლილებასთან დაკავშირებული რისკის მნიშვნელოვანი ნაწილი. ქონება კლასიფიცირებული უნდა იყოს თუ არა საინვესტიციო ქონება საჭიროა განსჯა.

ზოგ შემთხვევაში, საწარმოს აქვს ქონება, რომელსაც იჯარით გასცემს მშობელ ან სხვა შვილობილ საწარმოზე. ასეთ შემთხვევაში, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ქონება არ კლასიფიცირდება როგორც საინვესტიციო ქონება. რადგან ჯგუფის თვალსაზრისით, ეს ქონება არის მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება. მაგრამ, თუ შევხედავთ ცალკე ქონების მესაკუთრის პოზიციიდან, ქონება ნამდვილად საინვესტიციო ქონებას, შესაბამისად, მეიჯარე ხსენებულ ქონებას ასახავს საინვესტიციო ქონების სახით თავის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

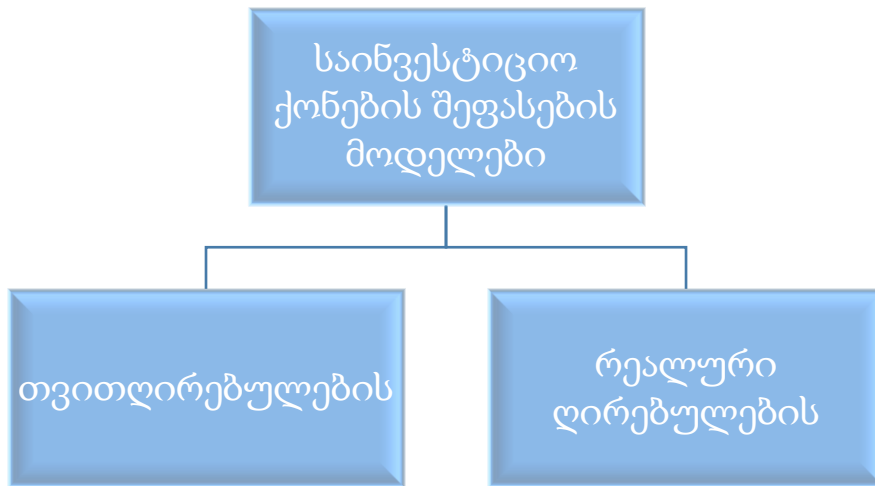
საინვესტიციო ქონება აქტივად მხოლოდ მაშინ უნდა აღიარდეს, როდესაც საწარმო ელოდება ამ ქონებასთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელის მიღებას. ამავე დროს შესაძლებელი უნდა იყოს საინვესტიციო ქონების თვითღირებულების საიმედოდ შეფასება.

ყველა დანახარჯს საინვესტიციო ქონებაზე მათი გაწვევისთანავე საწარმო აფასებს აღიარების ამ პრინციპით. ეს დანახარჯები მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენის თავდაპირველ დანახარჯებს, აღდგენისა და მოქმედებაში მოყვანის დანახარჯებს.

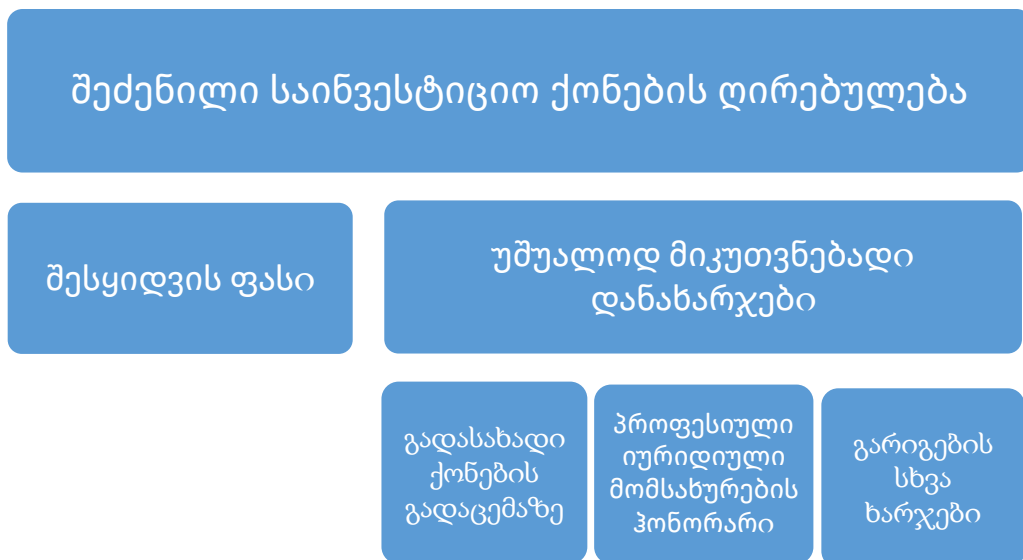
საინვესტიციო ქონების ნაწილი შეიძლება შეცვლის გზით იქნეს მიღებული. მაგალითად, შენობაში ლიფტის შეცვლა. აღიარების პრინციპის მიხედვით, საწარმო საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში აღიარებს არსებული ქონების ნაწილის შეცვლის ხარჯებს გაწვევისთანავე, თუ გაწეული დანახარჯები აღიარების კრიტერიუმებს აკმაყოფილებს. წინამდებარე სტანდარტის აღიარების შეწყვეტის მოთხოვნების შესაბამისად ხდება შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარების შეწყვეტა.

## 2.2 საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონების შეფასების ორ გზა არსებობს, თვითღირებულების და რეალური ღირებულების. თვითღირებულება არის გადახდილი ფულადი სახსრები ან მათი ექვივალენტი თანხები, ან აქტივის სანაცვლოდ გადაცემული სხვა სახის კომპენსაციის რეალური ღირებულება აქტივის შესყიდვის ან მშენებლობის დამთავრების მომენტისათვის. რეალური ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიღებული ან გადახდილი იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან ან ვალდებულების გადაცემისას, შეფასების თარიღისათვის ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს.



საინვესტიციო ქონება საწყის ეტაპზე უნდა შეფასდეს თვითღირებულებით. საწყის შეფასებაში ჩაირთვება გარიგების ხარჯები. შემენილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასსა და ნებისმიერ უშუალოდ მიკუთვნებად დანახარჯებს. ამ უკანასკნელში იგულისხმება გადასახადს ქონების გადაცემაზე, იურიდიული მომსახურების ღირებულებას, და გარიგების სხვა ხარჯებს.





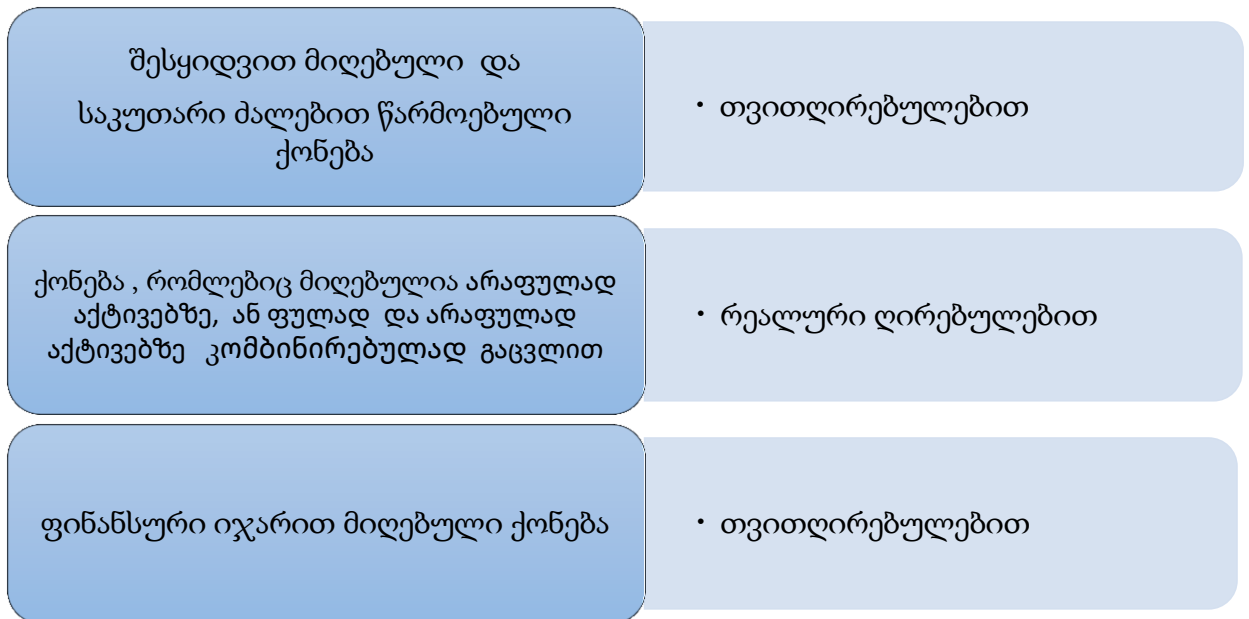
შემდეგი დანახარჯები საინვესტიციო ქონების ღირებულებას არ ზრდის:

ა) გაშვების დანახარჯები (თუ ეს დანახარჯი არ არის აუცილებელი ქონების ფუნქციონირების განსაზღვრული რეჟიმის მდგომარეობაში მოსაყვანად)

ბ) საოპერაციო დანაკარგები, რომლებსაც ადგილი ჰქონდა საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციის დაგეგმილი დონის მიღწევამდე;

გ) შრომის, მასალის ან სხვა რესურსის ზენორმატიული ხარჯები, რომელიც გაწეულ იქნა მშენებლობის ან რეკონსტრუქციის პროცესში;

შემდეგ გრაფიკზე მოცემულია ინფორმაცია, თუ როგორ ხდება საინვესტიციო ქონების შეფასება საწყის ეტაპზე:



ქონებრივი ინტერესის თავდაპირველი ღირებულება, რომელიც ფინანსური იჯარით არის მიღებული და კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად, უნდა აღიარდეს უმცირესი თანხით რეალურ ღირებულებასა და მინიმალური საიჯარო გადასახდელის დღევანდელ ღირებულებას შორის. ვალდებულების სახის კი უნდა აღიარდეს

ექვივალენტური თანხა. ნებისმიერი დამატებითი თანხა, რომელიც იჯარისათვისაა გადახდილი ამ მიზნისთვის განიხილება მინიმალური საიჯარო გადასახდელების ნაწილად და ამიტომ აქტივის თვითღირებულებაში ჩაირთვება, მაგრამ გამოაკლდება ვალდებულებას. თუ საინვესტიციო ქონების სახით არის საიჯარო ქონებრივი ინტერესი კლასიფიცირებული, მაშინ ქონებრივი ინტერესი იქნება რეალური ღირებულებით ასახული მუხლი და არა თვითონ ქონება.

ფულად და არაფულად აქტივებზე კომბინირებულად გაცვლით შეიძლება შეძენილ იქნეს საინვესტიციო ქონება. ქვემოთ მოცემული მსჯელობა ეხება ერთი არაფულადი აქტივის გაცვლას მეორეზე, მაგრამ ის ზემოთ აღწერილი გაცვლებისთვისაც გამოიყენება. რეალური ღირებულებით ფასდება ასეთი საინვესტიციო ქონების ღირებულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც

(ა) გაცვლის გარიგებას კომერციული შინაარსი არ აქვს ან

(ბ) საიმედოდ შეფასებული არ არის არც მიღებული და არც დათმობილი აქტივების რეალური ღირებულება. მიღებული აქტივი ასე ფასდება მაშინაც, როდესაც საწარმო დათმობილი აქტივის აღიარებას დაუყოვნებლივ ვერ წყვეტს. თუ რეალური ღირებულებით ვერ ფასდება შეძენილი აქტივი, მისი ღირებულება დათმობილი აქტივის საბალანსო ღირებულებით შეფასდება.

გაცვლის ოპერაციებიდან მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობის გათვალისწინებით განისაზღვრება გაცვლითი ოპერაციას შინაარსი. ოპერაციას აქვს კომერციული შინაარსი, თუ განსხვავებულია მიღებული და დათმობილი აქტივების ფულადი ნაკადების მახასიათებლები (ვადები, ოდენობა და რისკი).

მიიჩნევა, რომ აქტივის რეალური ღირებულება საიმედოდ შეფასებადია, თუ

(ა) მოცემული აქტივისთვის მნიშვნელოვანი არ არის ცვალებადობა რეალური ღირებულების გონივრული შეფასებების დიაპაზონში.

(ბ) შესაძლებელია ამ დიაპაზონში სხვადასხვა შეფასების ალბათობის გონივრულად განსაზღვრა და მისი გამოყენება რეალური ღირებულების შესაფასებლად. თუ საწარმოს

შეუძლია მიღებული ან დათმობილი აქტივის რეალური ღირებულებების საიმედოდ განსაზღვრა, მაშინ მან რეალური ღირებულების შესაფასებლად უნდა გამოიყენოს დათმობილი აქტივის რეალური ღირებულება, თუ მიღებული აქტივის რეალური ღირებულება არ არის უფრო ნათელი.

### **სააღრიცხვო პოლიტიკა შეფასება-აღიარების შემდეგ**

საინვესტიციო ობიექტების პირვანდელი, ანუ თვითღირებულებით (გაწეული დანახარჯებით) აღიარების შემდეგ კომპანია განსაზღვრავს მათ რეალურ ღირებულებას:

- ✓ რეალური ღირებულების შეფასების მიზნებისათვის (თუ რეალური ღირებულების მოდელს იყენებს საწარმო), ან
- ✓ შენიშვნებში ინფორმაციის ასახვის მიზნით (თუ იგი იყენებს თვითღირებულების მოდელს )

სასურველია, თუმცა არ არის სავალდებულო, რომ საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება მოხდეს დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ, რომელსაც გააჩნია

- ✓ აღიარებული და პროფესიული კვალიფიკაცია და
- ✓ აქვს საინვესტიციო ქონების შეფასების საქმეში თანამედროვე გამოცდილება, შესაფასებელი ქონების შესაბამისი კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის მიხედვით.

### **რეალური ღირებულების მოდელი**

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, კომპანიამ სააღრიცხვო პოლიტიკის სახით უნდა შეარჩიოს რომელიმე მოდელი და შერჩეული პოლიტიკა გამოიყენოს ყველა საინვესტიციო ქონებისათვის, გამონაკლის შემთხვევების გარდა. თუ საწარმო რეალური ღირებულების მოდელს აირჩევს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მან

რეალური ღირებულებით უნდა ასახოს მთელ თავისი საინვესტიციო ქონება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც არსებობს ვარაუდი იმისა, რომ საწარმო ვერ შეძლებს უწყვეტად და საიმედოდ განსაზღვროს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება უნდა ასახავდეს საბაზრო კონიუნქტურას და ფაქტობრივ პირობებს საანგარიშგებო თარიღისთვის.

რეალური ღირებულების მოდელი უნდა იქნეს გამოყენებული, თუ მოიჯარეს გააჩნია საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული ქონებრივი ინტერესი, ჩვეულებრივი იჯარის სახით. შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც გამოწვეულია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვალებადობით უნდა მიეკუთვნოს შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის მოგებას ან ზარალს.

გამონაკლის შემთხვევაში, როდესაც საწარმო პირველად იძენს საინვესტიციო ქონებას ან, როდესაც არსებული ქონების გამოყენებაში მომხდარი ცვლილების შემდეგ ის პირველად კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად, შესაძლოა რეალური ღირებულება აღმოჩნდეს ძლიერ ცვალებადი და საკმაოდ რთული იყოს სხვადასხვა შედეგების ალბათობების შეფასება. ასეთ დროს მცირდება რეალური ღირებულების ერთადერთი მნიშვნელობის განსაზღვრის სარგებლიანობა. ამგვარი მდგომარეობა შეიძლება იმაზე მიაჩნებდეს, რომ შეუძლებელია უწყვეტად, დროის ნებისმიერ მომენტში, საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება საიმედოდ შეფასდეს.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დადგენისას, საწარმო იმ აქტივებისა და ვალდებულებების დუბლირებულ აღრიცხვას იცილებს თავიდან, რომლებიც აღიარებულია ცალკე აქტივის და ცალკე ვალდებულების სახით. მაგალითად:

ა) ისეთი მანქანა-დანადგარები, როგორცაა კონდიციონერები ან ლიფტები, ხშირად შენობის შემადგენელი ნაწილია და საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებაშია შეტანილი. რასაკვირველია, ისინი ძირითადი საშუალების სახით ცალკე არ აღიარდება;

ბ) ავეჯთან ერთად გაქირავებული ოფისის შემთხვევაში ოფისის რეალური ღირებულება მოიცავს ავეჯის რეალურ ღირებულებასაც, რადგან შემოსავლის მიიღება ხდება ავეჯით გაწყობილი ოფისიდან. თუ საინვესტიციო ქონების რეალური

ღირებულება მოიცავს ავეჯის ღირებულებასაც, საწარმო მას ცალკე აქტივად არ აღიარებს.

გ) საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არ მოიცავს დარიცხულ ან წინასწარ გადახდილ საიჯარო შემოსავლებს, რადგან საწარმო მათ აღიარებს ცალკე აქტივის ან ვალდებულების სახით;

დ) მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს ასახავს საიჯარო ხელშეკრულებით აღებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება. შესაბამისად, თუ ყველა გადასახდელი გამოქვითულია ქონებისათვის გამოყენებული შეფასებიდან, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია, მაშინ საბალანსო ღირებულების მისაღებად აუცილებელია საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას დაემატოს ნებისმიერი აღიარებული საიჯარო ვალდებულება.

რეალური ღირებულების მოდელის შერჩევასა სავარაუდოა, რომ კომპანიას ყოველთვის შეუძლია საიმედოდ განსაზღვროს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება. გამონაკლის შემთხვევებში, საინვესტიციო ქონების პირველად შეძენისას ან არსებული ქონების პირველად საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებისას ნათელია, რომ ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია უწყვეტ საფუძველზე. ეს ხდება მაშინ, როდესაც არ არსებობს აქტიური და შესადარისი ქონების ბაზარი და ვერ ხერხდება რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა ალტერნატიული გზებით.

თუ საწარმო დაადგენს, რომ შეუძლებელია საიმედოდ განისაზღვროს მშენებარე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულები, მაგრამ ამასთანავე ვარაუდობს, რომ მისი განსაზღვრა შესაძლებელი იქნება მშენებლობის დამთავრების შემდეგ, მან აღნიშნული მშენებარე საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით უნდა შეაფასოს:

- ✓ სანამ მისი რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა იქნება შესაძლებელი; ან
- ✓ მშენებლობის დასრულებამდე (ამ ორიდან, რომელიც უფრო ადრე მოხდება).

საწარმომ საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს ბასს 16-ის თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით, თუ დაადგენს, რომ საინვესტიციო რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია უწყვეტად, დროის ნებისმიერ მომენტში. ასეთ დროს, ნულის ტოლად მიიჩნევა საინვესტიციო ქონების ნარჩენი ღირებულება. საწარმომ საინვესტიციო ქონების გასვლამდე უნდა გააგრძელოს ბასს 16-ის გამოყენება.

საწარმო, მშენებარე საინვესტიციო ქონებას, რომელიც ადრე თვითღირებულებით ჰქონდა შეფასებული, მშენებლობის დასრულების შემდეგ აფასებს რეალური ღირებულებით თუ მისი საიმედოდ განსაზღვრა შესაძლებელია. თუ ასე არ არის, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ქონება უნდა აისახოს ბასს 16-ის თვითღირებულების მოდელით. მხოლოდ თავდაპირველი აღიარების დროს არის შესაძლებელი იმის დაშვება, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია.

გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც კომპანია, იძულებულია ბასს 16-ის შესაბამისად განსაზღვროს რომელიმე საინვესტიციო ქონების ღირებულება, ყველა სხვა საინვესტიციო ქონებას კი აფასებს რეალური ღირებულებით, მიუხედავად იმისა, რომ საწარმოს შეუძლია გამოიყენოს თვითღირებულების მოდელი ერთი საინვესტიციო ქონებისათვის, საწარმო რეალური ღირებულების მოდელით აგრძელებს დანარჩენი საინვესტიციო ქონების აღრიცხვას.

თუ საწარმო ადრე რეალური ღირებულების მოდელს იყენებდა საინვესტიციო ქონების შეფასებისას, მან შეფასება ამგვარად უნდა განაგრძოს:

- ✓ ქონების გასვლის მომენტამდე, ან
- ✓ იმ მომენტამდე, როდესაც ქონება იქცევა მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად, ან
- ✓ როდესაც საწარმო დაიწყებს ქონების რეკონსტრუქციას გასაყიდად ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

#### **თვითღირებულების მოდელი**

თუ საწარმო თვითღირებულების მოდელის გამოყენებას გადაწყვეტს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ამ მოდელით ასახული მთელი თავისი საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს ბასს 16-ის მოთხოვნების შესაბამისად, გარდა იმ ქონებისა, რომელიც კლასიფიცირებულია გასაყიდად გამიზნულ ქონებად.

ზოგიერთ შემთხვევებში საწარმო იღებს საინვესტიციო ქონების სხვა აქტივებში გადატანის (ან პირიქით, სხვა აქტივებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადმოტანის) გადაწყვეტილებას. ობიექტის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიკაცია ან რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც მის გამოყენებაში არის ცვლილებები.

საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიაში ობიექტი გადადის, თუ მესაკუთრე იწყებს ქონების გამოყენებას ან მესაკუთრის მიერ დაკავების მიზნით იწყებს რეკონსტრუქციას. თუ მესაკუთრე წყვეტს ქონების გამოყენებას მაშინ, მოხდება პირიქით, ობიექტი მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიიდან გადავა საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში.

ობიექტი გადადის საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მარაგის კატეგორიაში, თუ მესაკუთრე იწყებს ქონების რეკონსტრუქციას გაყიდვის მიზნით.

ობიექტი გადადის მარაგიდან საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში სხვა მხარესთან საოპერაციო იჯარის დაწყებით.

იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო საინვესტიციო ქონების რეალიზაციას გადაწყვეტს რეკონსტრუქციის გარეშე, არ ახდენს ობიექტის რეკლასიფიკაციას სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობად. ეს ობიექტი, მის აღიარების შეწყვეტამდე განიხილება საინვესტიციო ქონებად.

ანალოგიურად, როდესაც საწარმო არსებული საინვესტიციო ქონების რეკონსტრუქციას იწყებს შემდგომში ისევ საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით, ქონება რჩება საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში და რეკონსტრუქციის მთელი პერიოდის განმავლობაში არ ხდება მისი რეკლასიფიცირება მესაკუთრის მიერ

დაკავებული ქონების კატეგორიაში. აღნიშნული ცვლილებების შედეგები ნაჩვენებია შემდეგ გრაფიკზე:



შემდეგი ეხება ქონების აღიარებისა და ღირებულების დადგენის საკითხებს და გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო იყენებს რეალური ღირებულების მოდელს საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისას. თვითღირებულების მოდელის გამოყენებისას, მუხლების გადანაცვლება საინვესტიციო ქონების, მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონებისა, მარაგის და საინვესტიციო ქონების კატეგორიებს შორის არ ცვლის არც გადატანილი ქონების ღირებულებას და არც მის საბალანსო ღირებულებას.



შემდეგ ცხრილში ასახულია რა გავლენას ახდენს საინვესტიციო ქონების კატეგორიების ცვლილება შეფასებებზე:

შეფასებების შეცვლა საინვესტიციო ქონების კატეგორიების შეცვლის შესაბამისად

კატეგორიის შეცვლამდე		კატეგორიის შეცვლის მომენტში	
კატეგორია	შეფასება	კატეგორია	შეფასება
საინვესტიციო ქონება	რეალური ღირებულებით	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ძირითადი საშუალებები</li> <li>• სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები</li> </ul>	ღირებულების კორექტირება არ ხდება
	თვითღირებულებით	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ძირითადი საშუალებები</li> <li>• სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები</li> </ul>	
ძირითადი საშუალებები	თვითღირებულებით	რეალური ღირებულებით აღსარიცხავი საინვესტიციო ქონება	რეალური ღირებულებით, საბალანსო ღირებულების კორექტირებით ბასს 16-ის შესაბამისად
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	თვითღირებულებით	რეალური ღირებულებით აღსარიცხავი საინვესტიციო ქონება	რეალური ღირებულებით, საბალანსო ღირებულების კორექტირებით მოგება-ზარალში
მშენებლობის სტადიაში მყოფი ქონება	თვითღირებულებით	რეალური ღირებულებით აღსარიცხავი საინვესტიციო ქონება	

## ცხრილი 7

### საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონება გავა ან სამუდამოდ შეწყდება მისი გამოყენება და მოსალოდნელი აღარ იქნება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასვლიდან.

საინვესტიციო ქონების გასვლა შეიძლება მოხდეს შემდეგნაირად:

- ✓ გაყიდვის ან
- ✓ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით მეშვეობით

საინვესტიციო ქონების გასვლის თარიღად მიიჩნევა თარიღი, როდესაც მიმღები საწარმო მოიპოვებს კონტროლს მოიპოვებს საინვესტიციო ქონებაზე ფასს 15-ის იმ მოთხოვნების შესაბამისად. ეს მოთხოვნა გულისხმობს შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების მომენტის დადგენას.

საწარმომ უნდა შეწყვიტოს შეცვლილი ნაწილის ღირებულების აღიარება ბალანსში, თუ ის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში აღიარებს საინვესტიციო ქონების ნაწილის შეცვლის დანახარჯებს. შეცვლილ ნაწილს არ შეიძლება ცვეთა ცალკე დაერიცხოს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით აღრიცხული საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში. თუ საწარმოსათვის არ არის შესაძლებელი შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების განსაზღვრა, მან შეიძლება გამოიყენოს ჩანაცვლების ღირებულება. ამ დროს ცხადი ხდება, რომ შეცვლილ ნაწილს შექმნის ან მშენებლობის დროს გარკვეული ღირებულება გააჩნდა. რეალური ღირებულების მოდელის დროს, საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებაში შეიძლება უკვე ასახული იყოს შესაცვლელი ნაწილის დაკარგული ღირებულება. სხვა შემთხვევაში, შეიძლება რთული იყოს იმის დადგენა, თუ რამდენით უნდა შემცირდეს შესაცვლელი ნაწილის რეალური ღირებულება. როდესაც შეუძლებელია ამის გაკეთება, აქტივის საბალანსო

ღირებულებაში შეცვლის ხარჯების შეტანა და შემდეგ რეალური ღირებულების ხელახალი შეფასება წარმოადგენს ალტერნატიულ გზას.

საინვესტიციო ქონების გამოყენებიდან ამოღების ან გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი უნდა განისაზღვროს როგორც სხვაობა გასვლის შედეგად მიღებულ წმინდა ამონაგებსა და ქონების საბალანსო ღირებულებას შორის და უნდა აღიარდეს მოგებაში ან ზარალში ექსპლუატაციიდან ამოღების ან გასვლის დროს.

ანაზღაურების თანხა უნდა აისახოს არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილ შემოსულობაში ან ზარალში.

მოგებაში ან ზარალში აღიარდება მესამე მხარისაგან მიღებული კომპენსაცია საინვესტიციო ქონების გაუფასურების, დაკარგვის ან გაფუჭებისათვის, როდესაც კომპენსაცია გახდება მიღებადი.

## დასკვნა

ამ ნაშრომის მიზანს წარმოადგენდა იჯარის კლასიფიკაციის, აღრიცხვის და არსებული თავისებურებების გამოვლენა და განხილვა. გვსურდა გვეჩვენებინა იჯარით გაცემული ან/და აღებული ძირითადი საშუალებების ახალი მიდგომების მახასიათებლები. დეტალურად განვიხილეთ ის მოდელები და მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც ხდება საწარმოებში ძირითადი საშუალების იჯარით მიღება, აღიარება და შეფასება. როდესაც კომპანიები ძირითად საშუალებებს იჯარით იღებენ, ამ დროს არ უწევთ ერთიანად დიდი ოდენობით თანხების დაბანდება და საშუალება ეძლევათ სხვისი აქტივები გამოიყენონ გარკვეული საზღაურის გადახდის სანაცვლოდ განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში. განვიხილეთ იჯარის ძირითადი

ნაკლოვანებები და უპირატესობები. გავეცანით რა იჯარის კლასიფიკაციას, უფრო ნათელი გახდა მისი არსი და დანიშნულება. დავახასიათეთ და განვასხავეთ ჩვეულებრივი და ფინანსურ იჯარა. ჩვეულებრივი იჯარის დროს მეიჯარე შემოსავლის მიღების მიზნით, დროებით სარგებლობაში გადასცემს აქტივს მოიჯარეს. აქტივი მეიჯარის ბალანსზე აისახება და ჩვეულებრივ ერიცხება ცვეთა. მეიჯარე მისაღებ შემოსავლად აღიარებს საიჯარო გადასახადებს, მოიჯარე კი პირდაპირ ხარჯად ასახავს მას. ფინანსური იჯარა განსაზღვრება როგორც შეთანხმება, სადაც მეიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას გადასცემს მოიჯარეს დადგენილი პერიოდის განმავლობაში და ამასთანავე მოიჯარეს გადაეცემა აქტივთან დაკავშირებული რისკი და სრული სარგებელი. დაფინანსების შედარებით იაფ წყაროს წარმოადგენს აქტივების ლიზინგით შემენა, ვიდრე საკრედიტო ინსტიტუტებიდან ვალის აღება და ამ გზით საჭირო ძირითადი საშუალების შესყიდვა. ახლადშექმნილი, მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის განსაკუთრებით მოსახერხებელია ფინანსური იჯარით სარგებლობა. დღევანდელი რეალობიდან გამომდინარე საქართველოში არსებული კომპანიებისთვის აღნიშნული საშუალება ხშირად არის აუცილებელი და საჭირო გზა განვითარებისათვის. დღეისათვის არა მხოლოდ საქართველოში, არამედ მსოფლიოს სხვა ქვეყნებში მოღვაწე კომპანიებიც ძალიან ხშირად მიმართავენ იჯარას. ეს კი მეტყველებს იმაზე, თუ რაოდენ მნიშვნელოვანია იჯარით აღებული ძირითადი საშუალებები საწარმოს წარმატებით ფუნქციონირებაში.

ნაშრომის მეორე ნაწილში განხილულია საინვესტიციო ქონების აღიარების და შეფასების საკითხები. იმისათვის, რომ კომპანიამ აქტივი აღიაროს საინვესტიციო ქონებად, უნდა შესრულდეს მისი იდენტიფიკაციის გარკვეული მოთხოვნები. განსაზღვრულია საინვესტიციო ქონების გამოყენების მიზნობრიობა, რომლის მიხედვით აღნიშნული აქტივი კომპანიამ უნდა გამოიყენოს საიჯარო შემოსავლებს მიღების ან ღირებულების გაზრდის მიზნით. დასაშვებია ორივე პირობის ერთდროულად შესრულებაც. მაგრამ არ არის ნებადართული ამ აქტივის გამოყენება საქონლის საწარმოებლად ან მომსახურების გასაწევად. ასევე მესაკუთრის მხრიდან დაკავებულ ქონებად გამოყენების შემთხვევაში ეწინააღმდეგება საინვესტიციო ქონების

განმარტებას. აღნიშნული სახით გამოყენების დროს აქტივი დაკარგავს საინვესტიციო ქონების სტატუსს.

ნაშრომში აღწერილია საინვესტიციო ქონების შეფასების მეთოდები. არსებობს მისი შეფასების ორი მეთოდი: თვითღირებულების და რეალური ღირებულების. ნაშრომში განმარტებულია თუ როგორ უნდა იქნეს გამოყენებული ეს ორი მეთოდი სწორად, რათა ადეკვატურად მოხდეს საინვესტიციო აქტივის ღირებულების ასახვა ფინანსურ ანგარიშგებაში. ასევე, მნიშვნელოვანი საკითხია შეფასება-აღიარების შემდგომ სააღრიცხვო პოლიტიკის განსაზღვრა. საინვესტიციო ქონების კატეგორიების ცვლილება იწვევს გარკვეულ ცვლილებებს სააღრიცხვო პოლიტიკაში. შესაბამისად, კვლევის მიზანი იყო აღნიშნული საკითხების განხილვა, გაანალიზება და მისი აღრიცხვის მეთოდების ნათლად წარმოჩენა.

სასტუმროს ოპერატორი კომპანიის მაგალითზე საიჯარო და საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის შესწავლის საფუძველზე გავქვს შემდეგი რეკომენდაციები:

კომპანიას აქვს სასტუმროს შენობის ხუთწლიანი საიჯარო ხელშეკრულება გამოსყიდვს უფლებით. ხელშეკრულება კლასიფიცირებულია საოპერაციო იჯარად. ხელშეკრულება თავისი შინაარსით აკმაყოფილებს ფასს 16-ით განსაზღვრული ფინანსურ იჯარად აღიარების ისეთ კრიტერიუმებს, როგორცაა გამოსყიდვა და საიჯარო ვადა. მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულება კომპანიის მიერ უნდა იქნეს იდენტიფიცირებული არა საოპერაციო იჯარად, არამედ ფინანსურ იჯარად, რაც განაპირობებს ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ინფორმაციის წარდგენას საიჯარო აქტივისა და საიჯარო ვალდებულების შესახებ..

კომპანიამ აქვს შეძენილი მიწის ნაკვეთი. სასტუმროს მენეჯმენტი გეგმავდა მომავალში ამ მიწაზე სასტუმროს შენობის აშენებას. კომპანიამ მიწა აღიარა ძირითად საშუალებად და ბასს 16-ით აღრიცხავს თვითღირებულების მოდელით. თუმცა შეძენისთანავე ნათელი იყო, რომ ფინანსური მდგომარეობის გამო მშენებლობა ვერ დაიწყებოდა უახლოეს მომავალში და განუსაზღვრელი იყო სამშენებლო სამუშაოების დაწყების ვადა. შეძენიდან დღეის მდგომარეობით მიწის ღირებულება

მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რამაც არ ჰპოვა ასახვა ფინანსურ ანგარიშგებაში - არც ფინანსური მგომარეობის ანგარიშგებაში და არც მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

მიგვაჩნია, რომ აღნიშნულ ვითარებაში კომპანიამ უნდა მოახდინოს მიწის იდენტიფიცირება საინვესტიციო ქონებად და რეკლასიფიკაცია აღრიცხოს ის ბასს 40-ის შესაბამისად რეალური ღირებულების მოდელით, რაც უზრუნველყოფს ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ინფორმაციის წარდგენას.

#### გამოყენებული ლიტერატურა

- 1) ბასს 40 - საინვესტიციო ქონება, 2020.
- 2) ფასს 16 - იჯარა, 2020.
- 3) ფასიკ-ის ინტერპრეტაცია 4 - როგორ განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას, 2020.
- 3) განგრძობითი სწავლების პროგრამა 2018, ფრანსუოთერჰაუსკუპერს საქართველო.

- 4) ლ. საბაური, ნ. კვატაშიძე, ნ სრესელი, ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის სრულყოფის გზები მცირე და საშუალო ბიზნესის საწარმოებში. თბილისი: უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2017.
- 5) საბაური, ლევან, რედ. ფინანსური აღრიცხვა II. თბილისი: უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2019.
- 6) ხარაბაძე ე. „ფინანსური აღრიცხვა“ (მეორე დონე), თბილისი, 2018.
- 7) ACCA F7. ფინანსური ანგარიშგება. ინგლისისა და უელსის ნაფიც ბუღალტერთა ასოციაციის პროფესიული სერტიფიცირების სახელმძღვანელო, თბ. 2009.
- 8) Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases, 2020.
- 9) Financial Accounting by Joe Ben Hoyle “lease”, 2020
- 10) Financial Accounting, “lease“ Paul simko, Kenneth ferris, james Wallace, 2020.
- 11) IASB issues IFRS 16 – Leases, 2020.
- 12) IFRS IN PRACTICE 2019 – IFRS 16 LEASES, 2020.
- 13) INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARD 16 LEASES, 2020.
- 14) Leases: Practical implications of the new Leases Standard, 2020.

ინტერნეტ რესურსი:

- 15) BDO Issues New IFRS in Practice – IFRS 16 Leases, <https://www.bdo.no/en-gb/insights/bdo-issues-new-ifsr-in-practice-%E2%80%93-ifsr-16-leases>
- 16) <https://www.bdo.global/en-gb/services/audit-assurance/ifsr/ifsr-in-practice>
- 17) <https://www.bdo.global/en-gb/blogs/valuations-blog/may-2018/the-impact-of-ifsr16-%E2%80%93-leases-%E2%80%93-on-valuations>
- 18) <https://www.bdo.co.uk/en-gb/services/audit-assurance/ifsr-and-internationalgaap/ifsr-16-leases>
- 19) <http://www.bec.ge/images/doc/information%20on%20leasing.pdf>