

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი

ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

ხელნაწერის უფლებით

ნინო ლომიძე

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიმართულებები
ბინათმშენებელ დეველოპერულ კომპანიებში

ბიზნესის ადმინისტრირების დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

წარმოდგენილი დისერტაციის

ა ვ ტ ო რ ე ფ ე რ ა ტ ი

თბილისი

2015

ნაშრომი შესრულებულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის, ეკონომიკის და ბიზნესის ფაკულტეტის, ბუღალტრული აღრიცხვის და აუდიტის კათედრაზე

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: **იზოლდა ჭილაძე**

ასოცირებული პროფესორი, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

ოფიციალური შემფასებლები: **რობიზონ ჩეჩელაშვილი**

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი
საავტომობილო გზების დეპარტამენტის ფინანსების მართვის სამმართველოს ფინანსური მენეჯმენტისა და ანალიზის განყოფილების უფროსი

თინათინ დოლიაშვილი

პროფესორი, ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი
საქართველოს დავით აღმაშენებლის სახელობის უნივერსიტეტი (სდასუ)
ეკონომიკის და ბიზნესის სკოლა

დისერტაციის დაცვა შედგება 2015 წლის 30 ოქტომბერს, 14:00 საათზე, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოს სხდომაზე

მისამართი: 0186, თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. 2; თსუ X კორპუსი, აუდიტორია 206.

სადისერტაციო საბჭოს მდივანი

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი

მ. ლობჯანიძე

სარჩევი

თემის აქტუალობა	3
კვლევის მიზანი და ამოცანები	4
კვლევის საგანი და ობიექტი	5
კვლევის თეორიული და მეთოდოლოგიური საფუძვლები	
5	
ნაშრომის მეცნიერული სიახლე	6
ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა	7
ნაშრომის აპრობაცია	8
სადოქტორო ნაშრომის სტრუქტურა	9
დისერტაციის ძირითადი შინაარსი	10
გამოქვეყნებული შრომები	23

თემის აქტუალობა

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის, ფინანსური რისკებისა და საქმიანობის ფინანსური შედეგების ობიექტურად შეფასების საუკეთესო საშუალებაა.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის შედეგად შესაძლებელია გაკეთდეს პროგნოზი საწარმოს შემდგომი სტაბილურობის ან პირიქით, მოსალოდნელი გაკოტრების რისკის შესახებ. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი წარმოადგენს გონივრული ეკონომიკური გადაწყვეტილებების მიღების საფუძველს, რომელიც ეყრდნობა საწარმოს ქონებრივი მდგომარეობის, მიმდინარე ლიკვიდობის, ფინანსური სტაბილურობის, კაპიტალის სტრუქტურის, აქტივების ბრუნვადობის, საქმიანობის რენტაბელობის, ფულადი სახსრების მოძრაობის და სხვა მაჩვენებელთა შეფასებას.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის უმთავრეს საინფორმაციო წყაროს ფინანსური ანგარიშგების პაკეტი წარმოადგენს, რომლის მომზადებისა და წარდგენის რეკომენდაცია საწარმოებს ეძლევათ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნების თანახმად. ცხადია, აღნიშნული მიდგომა ბინათმშენებელ დეველოპერულ კომპანიებზეც ვრცელდება.

საქართველოში ბინათმშენებლობის დეველოპერულ ბიზნესს საფუძველი ჯერ კიდევ მე-20 საუკუნის მიწურულს ჩაეყარა, როდესაც ქვეყანაში მეტ-ნაკლებად მოწესრიგდა საბანკო სისტემა და მოსახლეობისთვის ხელმისაწვდომი გახდა კრედიტით სარგებლობა. ბინათმშენებლობის ბიზნესი განსაკუთრებით გააქტიურდა 2003 წლის შემდეგ. მოსახლეობის მხრიდან საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების და ცხოვრების სტანდარტის ამაღლების სურვილთან ერთად დღითიდღე იზრდებოდა ბინათმშენებლობის მასშტაბები, რამაც პიკს 2007 წელს მიაღწია და ეს დარგის მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებზეც აისახა.

2008 წლის მსოფლიო ფინანსური კრიზისისა და რუსეთ-საქართველოს ომის შემდეგ, ბინათმშენებლობის ბიზნესი ჩიხში მოექცა. გაკოტრდა ბაზრის არა ერთი ლიდერი დეველოპერული საწარმო, რისი ძირითადი მიზეზიც ის პირამიდული სქემა იყო, რომელსაც თითქმის ყველა ბინათმშენებელი კომპანია იყენებდა. საქმე ეხება დარგში ფინანსების მოზიდვისა და განკარგვის არასწორ მექანიზმს, რომელიც ბინათმშენებლობის კონკრეტული პროექტისთვის მომხმარებელთა მიერ წინასწარ ჩარიცხული თანხების არამიზნობრივ გამოყენებას უკავშირდებოდა და ხშირ შემთხვევაში ახალი პროექტების წამოწყება-გაპიარებას ან/და დეველოპერულ კომპანიათა დამფუძნებლების ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას ხმარდებოდა.

მიგვაჩნია, რომ დეველოპერული კომპანიების გაკოტრების გამომწვევი ერთ-ერთი მიზეზი საწარმოში ფინანსური მენეჯმენტის სისტემის მოუწესრიგებლობასა და ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის პრაქტიკისა და გამოცდილების ფაქტობრივად არარსებობას უკავშირდება. არადა, საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერული ბიზნესი, სადაც ბრუნავს მოსახლეობის ფულადი დანაზოგების მნიშვნელოვანი ნაწილი მიზანშეწონილია შეფასდეს როგორც ფინანსური ინსტიტუტი, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი ჩვენი შეხედულებით უნდა წარმოადგენდეს ფინანსური მდგომარეობის სტაბილურობის შეფასების სავალდებულო ინდიკატორს.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის კულტურის დანერგვა ზოგადად ბიზნესში და არა მხოლოდ ბინათმშენებლობის დეველოპმენტის სფეროში საწარმოს ინფორმაციის გამჭვირვალობის საფუძველია, რაც თავის მხრივ, ბიზნესის ჭეშმარიტი განვითარების ერთ-ერთი ფუნდამენტური და თანამედროვე კონცეფციაა. საკითხის აქტუალობა კიდევ უფრო გაზრდილია ახლა, როცა ჩვენი ქვეყნის თანამედროვე ისტორიაში ხელი მოეწერა “საქართველო-ევროკავშირის ასოცირების შესახებ შეთანხმებას” და საქართველოს მიეცა უცხოელ პარტნიორებთან თანამშრომლობის შესაძლებლობა.

კვლევის მიზანი და ამოცანები

სადისერტაციო კვლევის მიზანს წარმოადგენს ბინათმშენებელი დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიმართულებების შემუშავება და დეველოპერულ საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების პრაქტიკული ანალიზის საფუძველზე შესაბამისი დასკვნებისა და სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებების ჩამოყალიბება. აღნიშნული მიზნის განსახორციელებლად დასახულ იქნა შემდეგი ამოცანები:

- მშენებლობის, მათ შორის ბინათმშენებლობის სპეციფიკის გაცნობა, რაც გამოიხატება დარგის თავისებურებების შესწავლაში;
- ბინათმშენებლობის დეველოპერული ბიზნესის განვითარების ზოგადი ტენდენციების გამოვლენა და შეფასება;
- საკვლევი ობიექტების შერჩევა და ფინანსური ანგარიშგების მოძიება;
- ფინანსური ანგარიშგების ანალიზთან დაკავშირებული ქართველი და უცხოელი ავტორების შრომების გაცნობა და სიღრმისეული დამუშავება;
- დეველოპერული ბიზნესის თავისებურებების გათვალისწინებით ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის საკითხების შემუშავება და სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებების ჩამოყალიბება;
- შერჩეული ბინათმშენებელი დეველოპერული საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტების გაანალიზება და შესაბამისი დასკვნების გაკეთება;

კვლევის საგანი და ობიექტი

სადისერტაციო კვლევის საგანს წარმოადგენს ბინათმშენებელი დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტების ანალიზური მნიშვნელობა და მისი სრულყოფის ძირითადი მიმართულებები.

სადისერტაციო კვლევის ობიექტად შერჩეულ იქნა საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ორი ლიდერი დეველოპერული საწარმო: სს “მ² უძრავი ქონება” და შპს “აქსისი”. ამასთან, სს “მ² უძრავი ქონებას” მიერ მოწოდებულ იქნა ფინანსური ანგარიშგების სრული პაკეტი. შპს “აქსისის” მიერ მოწოდებულ იქნა: ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ბალანსი) და მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგების საჯაროობისა და ხელმისაწვდომობის სერიოზული შეზღუდულობის გამო, ჩვენი დიდი სურვილის და ძალისხმევის მიუხედავად ვერ მოხერხდა სხვა ბინათმშენებელი დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების მოძიება.

კვლევის თეორიული და მეთოდოლოგიური საფუძვლები

კვლევა ეყრდნობა საერთო-სამეცნიერო მეთოდოლოგიურ მიდგომებს: ანალიზი და სინთეზი, დედუქცია და ინდუქცია, ანალოგია, მოდელირება, აბსტრაგირება და დინამიკური მეთოდი.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის პროცესში გამოყენებულ იქნა ეკონომიკური ანალიზის ხერხები. ასევე, საკუთრივ, ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის მეთოდები: ფინანსური ანგარიშგების დროითი (დინამიკური) ანალიზი;

ფინანსური ანგარიშგების ვერტიკალური (სტრუქტურული) ანალიზი; ფინანსური კოეფიციენტების (ფარდობით მაჩვენებელთა) ანალიზი; შედარებითი (სივრცითი) ანალიზი; ფაქტორული ანალიზი;

სადისერტაციო ნაშრომზე მუშაობის პროცესში გამოყენებულ იქნა ეკონომიკური და ფინანსური ანალიზის და უშუალოდ ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის საკითხებისადმი მიძღვნილი ქართველ და უცხოელ ავტორთა შრომები. ასევე, სტატისტიკური მასალები, საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტები, საგაზეთო სტატიები, ინტერნეტ-ინფორმაციები და სხვა.

ნაშრომის მეცნიერული სიახლე

1. დისერტანტის მიერ შემოთავაზებულია წინადადება ფინანსური ანგარიშგების საანალიზო მაჩვენებლების მთელი სისტემის შემდეგ ჯგუფებად კატეგორიზაციასთან დაკავშირებით:
 - ფინანსური ანგარიშგების მოცულობითი მაჩვენებლების ანალიზი (ამ ჯგუფში განიხილება ფინანსური ანგარიშგების ელემენტების დინამიკური და სტრუქტურული ანალიზი);
 - ფინანსური ანგარიშგების ვერტიკალური მაჩვენებლების ანალიზი (ამ ჯგუფში განიხილება ყველა იმ კოეფიციენტის ანალიზი, რომლის გაანგარიშებაც შესაძლებელია ფინანსური ანგარიშგების მხოლოდ ერთი კომპონენტის ბაზაზე);
 - ფინანსური ანგარიშგების კომბინირებული მაჩვენებლების ანალიზი (ამ ჯგუფში შეიტანება ყველა იმ კოეფიციენტის ანალიზი, რომლის გამოთვლაც შეუძლებელია ფინანსური ანგარიშგების რომელიმე ერთი კომპონენტის ინფორმაციაზე დაყრდნობით);
2. დისერტანტის მიერ შემოთავაზებული მეთოდის საფუძველზე ჩატარებულია საანალიზო საწარმოთა რამდენიმე წლის ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი და გაკეთებულია შესაბამისი დასკვნები;
3. ბინათმშენებლობის დეველოპერული ბიზნესის თავისებურებების გათვალისწინებით შემოთავაზებულია დისერტანტის ხედვა და წინადადებები ბინათმშენებელი დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიმართულებებთან დაკავშირებით;
4. ბინათმშენებლობის დეველოპერული ბიზნესის განვითარების ტენდენციების ობიექტურად შეფასების მიზნით, შემოთავაზებულია სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადება მშენებლობის დარგის ოფიციალური სტატისტიკური მონაცემების წარმოდგენასთან დაკავშირებით;

5. შემოთავაზებულია დისერტანტის ხედვა ფინანსური ანგარიშგების საჯაროობასთან დაკავშირებული პრობლემის დარეგულირების შესახებ;

ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის შედეგად გაკეთებული დასკვნები და ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის წინადადებები აქტიურად შეიძლება იქნეს გამოყენებული როგორც წმინდა, ასევე შერეული ტიპის დეველოპერულ კომპანიათა მმართველი რგოლის მიერ.

სადისერტაციო ნაშრომის თეორიული ნაწილით შესაძლებელია იხელმძღვანელონ არამარტო ბინათმშენებლობის, არამედ ნებისმიერ სხვა სფეროში დაკავებულმა პირებმა: კომპანიათა დამფუძნებლებმა და დირექტორებმა, ანალიტიკოსებმა, აუდიტორული კომპანიების წარმომადგენლებმა, ფინანსურმა მენეჯერებმა, საკრედიტო ინსტიტუტებმა – ყველამ, ვინც რაიმე ფორმით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ დაინტერესებულია საწარმოს ფინანსური მდგომარეობისა და შედეგების შეფასებით და საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების გაანალიზებას.

ნაშრომის გამოყენება ასევე შესაძლებელია ბაკალავრიატის, მაგისტრატურის და დოქტორანტურის საფეხურის სტუდენტთა მიერ.

ნაშრომის აპრობაცია

სადისერტაციო ნაშრომი აპრობირებულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის, ბუღალტრული აღრიცხვის და აუდიტის კათედრაზე, რაც დასტურდება 2015 წლის, 27 მაისის, 11 ოქმის ამონაწერით.

სადოქტორო თემის ირგვლივ გამოქვეყნდა სტატიები ქართულ სამეცნიერო-რეფერირებად ჟურნალებსა და კონფერენციის მასალებში. კვლევის შედეგებზე

გაკეთდა მოხსენება კაუნასის ტექნოლოგიების უნივერსიტეტის მიერ ორგანიზებულ საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენციაზე. გამოქვეყნდა სტატია საერთაშორისო უცხოენოვან სამეცნიერო ჟურნალში “ECONOMICS AND MANAGEMENT”: 2013. 18 (1).

სადოქტორო ნაშრომის სტრუქტურა

შესავალი	3
თავი 1. ბინათმშენებლობის ბიზნესის განვითარების ტენდენციები	
საქართველოში	13
1.1 მშენებლობის ინდუსტრიის ტექნოლოგიური და ფინანსურ- ეკონომიკური თავისებურებები	13
1.2 ბინათმშენებლობის დეველოპმენტის განვითარების დინამიკა საქართველოში	25
თავი 2. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის როლი ეკონომიკური გადაწყვეტილების მიღების პროცესში	42
2.1 ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის თეორიულ-მეთოდოლოგიური და მეთოდური საფუძვლები	42
2.2 ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის საინფორმაციო უზრუნველყოფა: ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტები და მათი ანალიზური მნიშვნელობა.	57
2.3 ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის თეორიული ასპექტები და მისი საჯაროობის პრობლემები დეველოპერულ კომპანიებში	76
თავი 3. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი და მისი სრულყოფის	

	ძირითადი საკითხები ბინათმშენებელ დეველოპერულ კომპანიებში	91
3.1	საანალიზო საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშების ანალიზი და მისი სრულყოფის საკითხები	91
3.2	საანალიზო საწარმოს სრული შემოსავლის ანგარიშების ანალიზი და მისი სრულყოფის საკითხები	128
3.3	საანალიზო საწარმოს ფულადი ნაკადების და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშების ანალიზი და მისი სრულყოფის საკითხები . .	155
	დასკვნა	175
	გამოყენებული ლიტერატურა	189
	დანართები	196

დისერტაციის ძირითადი შინაარსი

თავი 1. ბინათმშენებლობის ბიზნესის განვითარების ტენდენციები საქართველოში

ნაშრომის პირველ თავში დახასიათებულია მშენებლობის ინდუსტრია. ქართულ და უცხოურ წყაროებზე დაყრდნობით, ასევე სხვადასხვა ტიპის მშენებლობაზე გაცემული ნებართვებისა და მშენებლობადამთავრებული ობიექტების დანიშნულების გაანალიზებით, შემუშავებულია მშენებლობის დარგის სტრუქტურული სქემა, რომელიც ითვალისწინებს მშენებლობის ინდუსტრიის წარმოდგენას შემდეგი მიმართულებების მიხედვით: 1) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა; 2) საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა; 3) ინფრასტრუქტურული მშენებლობა (საინჟინრო ნაგებობები). გარდა ამისა, შესწავლილია ბინათმშენებლობის სპეციფიკა, რაც მის ტექნოლოგიურ, ტექნიკურ და ფინანსურ თავისებურებებში ვლინდება.

ნაშრომის პირველ თავში ასევე გამოკვლეულია ბინათმშენებლობის დეველოპმენტის განვითარების ტენდენციები საქართველოში 2003-2014 წლებში. კვლევის პროცესში გამოყენებულია, ოფიციალურად დეკლარირებული სტატისტიკური მონაცემები. ასევე, ჩატარებულია დამოუკიდებელი კვლევა, რომლის ფარგლებშიც შემუშავებულია კითხვარი და ორგანიზებულია ინტერვიუები დეველოპერულ კომპანიათა მფლობელებსა და დირექტორებთან. კვლევის შედეგად ირკვევა, რომ 2003-2014 წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერული ბიზნესი განვითარების არასტაბილური ტენდენციით ხასიათდებოდა. 2004 წლიდან ბინათმშენებლობაში მიმდინარე პროცესები სწრაფი ზრდის ტემპით გამოირჩეოდა. 2007 წელს კი პიკს მიაღწია და ეს პერიოდი სამშენებლო ბიზნესში ბუმის პერიოდად იქნა აღიარებული. 2008 წლიდან ბინათმშენებლობის დეველოპერული ბიზნესი ჩიხში მოექცა და 2012

წლამდე ერთგვარი რეაბილიტაციის რეჟიმში იმყოფებოდა. 2013 წლიდან შეინიშნება ბინათმშენებლობის პროცესების გააქტიურება, რასაც ხელი კომერციული ბანკების მიერ იპოთეკურ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთების შემცირებამ და შესაბამისად სესხების მოცულობის ზრდამ შეუწყო. 2014 წელი წინა წელთან შედარებით ამ თვალსაზრისით ნაკლებად აქტიურია, რაც ვფიქრობთ ნაწილობრივ უკავშირდება დოლარის კურსის გამყარებას ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებით. ბინათმშენებლობის დეველოპერული ბიზნესის განვითარების ტენდენციების შესწავლის სრულყოფის მიზნით შემოთავაზებულია სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადება სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ მშენებლობის დარგის მაკროეკონომიკური მაჩვენებლების წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

თავი 2. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის როლი ეკონომიკური გადაწყვეტილების

მიღების პროცესში

ნაშრომის მეორე თავში განხილულია ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის მეთოდოლოგიური და თეორიული საფუძვლები. შესწავლილი და დამუშავებულია ქართველ და უცხოელ მეცნიერთა შრომები ამ მიმართულებით. ჩამოყალიბებულია ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის როლი და მნიშვნელობა ეკონომიკური გადაწყვეტილების მიღების პროცესში.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი ეკონომიკური ხასიათის მოვლენათა შედეგების გაანალიზებას უკავშირდება და ამ თვალსაზრისით ის ეკონომიკური ანალიზის შემადგენელი ნაწილია. თავად ეკონომიკური ანალიზი არის საწარმოს სამეურნეო საქმიანობის კომპლექსური, სიღრმისეული ანალიზი, რომელიც საჭიროებს როგორც ფინანსური, ასევე მმართველობითი ინფორმაციის დეტალურ შესწავლას და დამუშავებას. ამდენად, ეკონომიკური ანალიზი მიუთითებს ბიზნესის სრულფასოვან

განალიზებაზე. ეკონომიკური ანალიზი წარმოადგენს ფინანსური და მმართველობითი ანალიზის ერთობლიობას.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი ეკონომიკური ანალიზის ერთი მიმართულების – ფინანსური ანალიზის შემადგენელი ნაწილია. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის ცალკე დისციპლინად ჩამოყალიბებას ხელი შეუწყობს მოთხოვნამ საწარმოთა საქმიანობის შესახებ გარკვეული ინფორმაციის გასაჯაროვებასთან დაკავშირებით, რაც განსაკუთრებით აქტუალური მე-20 საუკუნის ბოლოდან გახდა. ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც საწარმოს გარე მომხმარებელთათვის მზადდება – ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის ჩატარების ერთადერთ წყაროს წარმოადგენს. სწორედ ამიტომ, ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი ლიტერატურაში მოიხსენიება, როგორც გარე ფინანსური ანალიზი.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი ემსახურება საწარმოს წარსული და მიმდინარე ფინანსური მდგომარეობის და საქმიანობის ფინანსური შედეგების ობიექტურ შეფასებას და პროგნოზების გაკეთებას საწარმოს შემდგომი სტაბილურობის ან პირიქით, მოსალოდნელი გაკოტრების რისკის შესახებ. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის შედეგად შესაძლებელია შეფასდეს: საწარმოს ქონებრივი მდგომარეობა, მიმდინარე ლიკვიდობა, ფინანსური სტაბილურობა, კაპიტალის სტრუქტურა, აქტივების ბრუნვადობა, საქმიანობის რენტაბელობა, ფულადი სახსრების მოძრაობა და სხვა. ასევე, შესაძლებელია განისაზღვროს საწარმოს ფინანსურ მაჩვენებლებზე მოქმედი ფაქტორები და გაიზომოს მათი ცვლილების გავლენა საანალიზო მაჩვენებლის ცვლილებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი, როგორც ეკონომიკური ანალიზის ერთ-ერთი კერძო მიმართულება, აქტიურად იყენებს ეკონომიკური ანალიზის მეთოდებს და ხერხებს. გარდა ამისა, ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის მეთოდიკა მოიცავს საკუთრივ ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის მეთოდებს. მათ შორის: ფინანსური ანგარიშგების ჰორიზონტალური ანალიზი; ფინანსური ანგარიშგების ტრენდული

(ტენდენციის) ანალიზი; ფინანსური ანგარიშგების ვერტიკალური (სტრუქტურული) ანალიზი; ფინანსური კოეფიციენტების (ფარდობით მაჩვენებელთა) ანალიზი; შედარებითი (სივრცითი) ანალიზი; ფაქტორული ანალიზი;

ნაშრომის მეორე თავში დახასიათებულია ფინანსური ანგარიშგების ცალკეული კომპონენტის ანალიზური მნიშვნელობა და შესაძლებლობები.

ფინანსური ანგარიშგების საანალიზო მაჩვენებლები სისტემატიზირებულია ახლებურად, რაც ითვალისწინებს მათ წარმოდგენას შემდეგი თემატური მიმართულებებით:

1. ფინანსური ანგარიშგების მოცულობითი მაჩვენებლების ანალიზი - ამ ჯგუფში განიხილება ფინანსური ანგარიშგების ელემენტების დინამიკური და სტრუქტურული ანალიზი;
2. ფინანსური ანგარიშგების ვერტიკალური მაჩვენებლების ანალიზი - ამ ჯგუფში განიხილება ყველა იმ კოეფიციენტის ანალიზი, რომლის გაანგარიშებაც შესაძლებელია ფინანსური ანგარიშგების მხოლოდ ერთი კომპონენტის ბაზაზე;
3. ფინანსური ანგარიშგების კომბინირებული მაჩვენებლების ანალიზი - ამ ჯგუფში შეიტანება ყველა იმ კოეფიციენტის ანალიზი, რომლის გამოთვლაც შეუძლებელია ფინანსური ანგარიშგების რომელიმე ერთი კომპონენტის ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

ნაშრომის ამავე თავში განხილულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის თეორიული ასპექტები და მისი საჯაროობის პრობლემები დეველოპერულ კომპანიებში.

დღევანდელი მდგომარეობით, საქართველოში ბინათმშენებლობის დეველოპერულ ბიზნესში საწარმოთა მიერ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და მომხმარებლამდე მიწოდების პრაქტიკა ფაქტობრივად არ არსებობს. ამის თქმის საფუძველს გვაძლევს ის გარემოება, რომ ჩვენი მრავალმხრივი ძალისხმევის მიუხედავად, პრობლემატური აღმოჩნდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის

უმსხვილესი დეველოპერული კომპანიებისგანაც კი ფინანსური ანგარიშგების მოწოდება. კვლევისთვის საჭირო ინფორმაციის მოსაპოვებლად გამოყენებულ იქნა ჩვენს ხელთ არსებული ყველა რესურსი ელექტრონული ფოსტით მიმართვის წერილის გაგზავნიდან დაწყებული პირადი კონტაქტების ჩართვით დამთავრებული. წერილზე არცერთი კომპანიისგან პასუხი არ მიგვიღია. პირადი კომუნიკაციის შედეგად კი გაირკვა, რომ საწარმოთა უმრავლესობაში ფინანსური ანგარიშგების ცნება გაიგივებულია საგადასახადო დეკლარაციებთან. შედარებით მოწესრიგებული მენეჯმენტის მქონე კომპანიების წარმომადგენლებმა უარი განგვიცხადეს ფინანსური ანგარიშგების მოწოდებაზე, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული ინფორმაცია კონფიდენციალურია.

საკანონმდებლო ბაზის მიმოხილვის შედეგად ირკვევა, რომ დღეს მოქმედი არცერთი კანონი არ ავალდებულებს მეწარმე სუბიექტს (გარდა სააქციო საზოგადოებისა და კონკრეტული რეგულირების ფარგლებში მოქცეული იურიდიული პირებისა), მოამზადოს და წარადგინოს ფინანსური ანგარიშგება. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტები კი, მიუხედავად იმისა, რომ ჩვენი ქვეყნის ეროვნულ სტანდარტებად არის აღიარებული, სარეკომენდაციო ხასიათის მატარებელია და არა ვალდებულებითი.

ჩვენი შეხედულებით, ფინანსური ანგარიშგების მომზადების, წარდგენის და ანალიზის კულტურის დანერგვა ზოგადად ბიზნესში და არა მხოლოდ ბინათმშენებლობის დეველოპმენტის სფეროში მრავალმხრივი სარგებლის მომტანია და ამავდროულად ბიზნესის ჭეშმარიტი განვითარების ერთ-ერთი ფუნდამენტალური საფუძველია. აქედან გამომდინარე, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია ქვეყანაში დარეგულირდეს საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების გასაჯაროების საკითხი, რისი მიღწევაც შემდეგი ამოცანების განხორციელებით გვესახება:

- (1) საქართველოს კანონში “მეწამეთა შესახებ” შევიდეს ცვლილება და ყველა ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის სამეწარმეო სუბიექტს (მიუხედავად მისი სიდიდისა) დაევალოს ყოველწლიური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა

სტატისტიკის ეროვნულ სამსახურში, სპეციალურ განყოფილებაში. ამასთან, სააქციო საზოგადოებებს მოეთხოვოთ დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ აუდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა. დანარჩენი ტიპის საწარმოები კი შემოიფარგლონ ხელმძღვანელის, მთავარი ბუღალტრისა და შიდა აუდიტორის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიერ ხელმოწერილი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენით;

- (2) ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სტატისტიკის ეროვნულ სამსახურში შეიქმნას სპეციალური დეპარტამენტი, რომლის კომპეტენციაც იქნება საწარმოთა მიერ ყოველწლიურად მოწოდებული ფინანსური ანგარიშგების დამუშავება და დარგის საშუალო მაჩვენებლების (Industry Average) გაანგარიშება. ამასთან, საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგება ხელმისაწვდომი უნდა იყოს უფასოდ. დამატებითი ინფორმაციის გაცემაზე კი შესაძლოა დაწესდეს გადასახადი.
- (3) აღნიშნული ცვლილების შესახებ მოხდეს მეწარმეთა სწორი ინფორმირება მათთვის სემინარებისა და ტრენინგების შეთავაზების გზით.

თავი 3.ფინანსური ანგარიშგების ანალიზი და მისი სრულყოფის ძირითადი

საკითხები ბინათმშენებელ დეველოპერულ კომპანიებში

ნაშრომის მესამე თავში წარმოდგენილია საანალიზო საწარმოთა რამდენიმე წლის ფინანსური ანგარიშგების ცალკეული კომპონენტების ანალიზი. შეფასებულია საწარმოთა ქონებრივი მდგომარეობა, კაპიტალის სტრუქტურა. შემოსავლებისა და ხარჯების დინამიკა და სტრუქტურა. მოგების მაჩვენებელთა ცვლილება. საქმიანობის რენტაბელობა, ლიკვიდობა, აქტივობა და ფინანსური სტაბილურობა.გაანალიზებულია

საწარმოს ფულადი ნაკადების მოძრაობა და შეფასებულია საწარმოს გადახდისუნარიანობის შესაძლებლობები. ასევე, ჩატარებულია ზოგიერთი ფინანსური მაჩვენებლის ფაქტორული ანალიზი და გამოვლენილია ფაქტორთა გავლენის სიძლიერე რეზულტატურ ცვლადებზე. დეველოპერული საქმიანობის სპეციფიკის გათვალისწინებით შემოთავაზებულია ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიმართულებები.

საანალიზო საწარმოთა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების (ბალანსის) ანალიზით ირკვევა, რომ სს “მ² უძრავი ქონება” ნორმალური ფინანსური მდგომარეობის მქონე საწარმოა. მისი ქონებრივი მდგომარეობა საანალიზო პერიოდში (2010-2014წწ) გაუმჯობესების ტენდენციით ხასიათდებოდა, რაც ძირითადად მიმდინარე აქტივების ზრდით იყო განპირობებული. დაფინანსების წყაროების ანალიზით ირკვევა, რომ 2010 წელს აქტივების დაფინანსების ძირითად წყაროს (92%) საკუთარი კაპიტალი წარმოადგენდა. 2011-2014 წლებში დაფიქსირდა ვალდებულებების ხვედრითი წილის ზრდის დინამიკა. ეს განპირობებული იყო ერთის მხრივ, მიღებული ავანსების ზრდით, მეორეს მხრივ, კი საკუთარი კაპიტალის ზრდის ტემპის მნიშვნელოვანი ჩამორჩენით ვალდებულებების ზრდის ტემპთან შედარებით, რაც გარკვეულწილად უკავშირდება წმინდა დეველოპერულ ბიზნესში შემოსავლების აღიარების თავისებურებას. კომპანიის მოკლევადიანი და გრძელვადიანი გადახდისუნარიანობის მაჩვენებელთა ანალიზი მიუთითებს საწარმოს სტაბილური განვითარების შესაძლებლობებზე. საქმიანი აქტივობის მაჩვენებელთა შედეგები საოპერაციო ციკლის ხანგრძლივობიდან გამომდინარე თავისებური და განსხვავებულია, რაც გამოიხატება იმაში, რომ თითქმის ყველა კოეფიციენტი 1-ს ქვემოთ ფიქსირდება. შესაბამისად, დადებით ტენდენციად უნდა მივიჩნიოთ მაჩვენებლის 1-თან მიახლოება. ამ თვალსაზრისით, საუკეთესო პერიოდად ხასიათდება 2012 და 2014 წლები, როცა დასრულდა და ექსპლუატაციაში შევიდა ბინათმშენებლობის ორი პროექტი.

შპს “აქსისის” საბალანსო მონაცემების ანალიზით ირკვევა, რომ მისი ქონებრივი მდგომარეობა საანალიზო პერიოდში არაერთგვაროვანი ცვლილების

ტენდენციით ხასიათდებოდა, რაც გამოიხატება 2009-2011 წლებში მთლიანი აქტივების შემცირებით საბაზისო 2007 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით, 2012-2013 წლებში კი ზრდით. აქტივების დაფინანსების ძირითად წყაროს (საშუალოდ 90%) მთელი საანალიზო პერიოდის განმავლობაში ვალდებულებები წარმოადგენდა. ამასთან, ყოველწლიური პროცენტი იმდენად მაღალი იყო, რომ საწარმო წლების განმავლობაში ვერ ახერხებდა მის დაფარვას. ბოლო პერიოდში სიტუაციის მეტ-ნაკლებად გამოსწორების მიუხედავად, ჩვენ შპს “აქსისს” განვიხილავთ ე.წ. “Over Leveraged” სტატუსის მქონე კომპანიების კატეგორიაში. ამის საფუძველს გვადლევს ერთი მხრივ, აბსოლუტური ლიკვიდობისა და ფუნქციონირებადი სამუშაო კაპიტალის მანევრირების მაჩვენებელთა დინამიკა, რაც ფულადი რესურსის სერიოზულ დეფიციტზე მიუთითებს. მეორე მხრივ, კი ფინანსური დამოკიდებულების კოეფიციენტების ძალიან მაღალი ნიშნულები. შპს “აქსისის” საქმიანი აქტივობის მაჩვენებელთა ანალიზით ირკვევა, რომ 2008-2013 წლებში ამ კატეგორიის კოეფიციენტები არ გაუმჯობესებულა საბაზისო 2007 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით. გამონაკლისს წარმოადგენს სასაქონლო მარაგების ბრუნვის მაჩვენებელი, რომელიც მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2013 წელს. ვფიქრობთ, ეს განპირობებული იყო ვადაგადაცილებული მშენებლობების დასრულებით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების (ბალანსის) ანალიზის სრულყოფის მიზნით, შემოთავაზებულია შემდეგი წინადადებები:

- ისეთი მოცულობითი მუხლი, როგორცაა გადახდილი (ჩათვლილი) დღგ, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ იქნეს ცალკე და არა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ან წინასწარ გადახდილი ხარჯების შემადგენლობაში.
- შენარჩუნდეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მუხლების წარმოდგენის და განმარტებით შენიშვნებში ინფორმაციის გახსნის ერთნაირი სტილი, რაც ხელს შეუწყობს საანალიზო ინფორმაციის აღქმადობას და შესადარისობას.

- შერეული ტიპის ბინათმშენებელი დეველოპერული კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში დაფიქსირდეს ორიდან ერთი: სავაჭრო მოთხოვნები ან მიღებული ავანსები იმის მიხედვით, თუ რომელი ჭარბობს: ძირითადი საწარმოს მიერ შესრულებული და მიწოდებული სამუშაო თუ შვილობილი კომპანიების მიერ ბინების წინასწარი გაყიდვების შედეგად ჩარიცხული ფულადი თანხები.

- მოდიფიცირებულ იქნეს სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტის ტრადიციული ფორმულა შემდეგნაირად:

$$\text{სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი} = \frac{\text{ფული} + \text{მოკლევადიანი ინვესტიციები} + \text{წმინდა მოთხოვნები}}{\text{მოკლევადიანი ვალდებულებები} - \text{მიღებული ავანსები}}$$

- დაზუსტდეს აბსოლუტური ლიკვიდობის კოეფიციენტი, რაც გულისხმობს მისი შემდეგი სახით წარმოდგენას:

$$\text{აბსოლუტური ლიკვიდობა} = \frac{\text{ფული} + \text{სასწრაფოდ რეალიზებადი ფასიანი ქაღალდები}}{\text{მიმდინარე ვალდებულებები} - \text{მიღებული ავანსები}}$$

- ფინანსური ლევერიჯის მაჩვენებლებს შორის განხილულ იქნეს მიღებული ავანსების საკუთარ კაპიტალთან და სავაჭრო მოთხოვნების საკუთარ კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტები:

$$\text{Overbillings/Equity} = \frac{\text{მიღებული ავანსები}}{\text{საკუთარი კაპიტალი}} \quad \text{Underbillings/Equity} = \frac{\text{სავაჭრო მოთხოვნები}}{\text{საკუთარი კაპიტალი}}$$

- საქმიანი აქტივობის მაჩვენებლებს შორის განხილულ იქნეს მიღებული ავანსების შემოსავლებთან თანაფარდობის კოეფიციენტი. წმინდა დეველოპერული ბიზნესისთვის აღნიშნული მაჩვენებლის დადებით შედეგად მიჩნეულ იქნეს შედეგი ერთამდე (ჯერებში). საჭიროების შემთხვევაში ფორმულაში გათვალისწინებულ იქნეს მიღებული ავანსების როგორც მოკლევადიანი, ისე გრძელვადიანი მუხლები.

$$\text{მიღებული ავანსების ბრუნვალობა (ჯერებში)} = \frac{\text{შემოსავალი რეალიზაციიდან}}{\text{მიღებული ავანსების (გრძლვ. + მოკლვ.) საშუალო ნაშთი}}$$

- დაზუსტდეს მარაგების ბრუნვალობის მაჩვენებელი იმ შემთხვევისთვის, როცა წმინდა დეველოპერული საწარმო მარაგების კლასიფიკაციას ახდენს მიმდინარე და გრძელვადიან მუხლებად.

$$\text{მარაგების ბრუნვალობა (ჯერებში)} = \frac{\text{რსთ}}{\text{მარაგების (გრძლვ. + მოკლვ.) საშუალო ნაშთი}}$$

- დაზუსტდეს მთლიანი აქტივების ბრუნვალობის მაჩვენებელი რაც გულისხმობს ფორმულის მნიშვნელში კორექტირების შეტანას და მისი შემდეგი სახით წარმოდგენას:

$$\text{მთლიანი აქტივების ბრუნვალობა} = \frac{\text{შემოსავალი რეალიზაციიდან}}{(\text{მთლიანი აქტივები} - \text{ინვესტიციები}) - \text{ის საშუალო ნაშთი}}$$

საანალიზო საწარმოთა სრული შემოსავლის ანგარიშგების ანალიზით ირკვევა, რომ სს “მ² უძრავი ქონება” საანალიზო პერიოდში მომგებიანობით ხასიათდებოდა. განსაკუთრებულად კარგი შედეგები დაფიქსირდა 2012 და 2014 წლებში, როცა საწარმომ გამოიმუშავა ყველაზე მაღალი შემოსავალი და “რეალური” საოპერაციო და წმიდა მოგება. მოგების მაჩვენებლების ამგვარი დახასიათების საფუძველს გვაძლევს ის გარემოება, რომ საანალიზო პერიოდის განმავლობაში შეინიშნებოდა ფინანსურ შედეგებზე მანიპულირება სხვადასხვა მუხლებით. ამ მხრივ საყურადღებოა საოპერაციო მოგების მაჩვენებელი, რომლის გაანგარიშებაშიც ჩართული იყო საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება-ზარალი და საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით შეფასების ცვლილებით გამოწვეული მოგება-ზარალი. მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული მუხლები მანიპულირებას ახდენს საწარმოს ძირითად საქმიანობასთან დაკავშირებული მოგების გაანგარიშებაზე და ზღუდავს საწარმოს მომგებიანობის ობიექტურად შეფასების შესაძლებლობას. სს “მ² უძრავი ქონებას” მოგების და რენტაბელობის მაჩვენებელთა თვალსაზრისით საუკეთესოდ ფასდება 2014 წელი. ამ წელს დაფიქსირდა საოპერაციო და წმინდა მოგების, ასევე აქტივების, საკუთარი კაპიტალისა და მთლიანად გამოყენებული კაპიტალის უკუგების მაჩვენებლების ყველაზე მაღალი შედეგები. მომგებიანობისა და საქმიანი აქტივობის

ურთიერთკავშირის ფაქტორული ანალიზით ირკვევა რომ, მთლიანი აქტივების რენტაბელობის ცვლილებაზე ყველაზე ძლიერ გავლენას საანალიზო პერიოდში მარაგების ბრუნვადობა ახდენდა. საკუთარი კაპიტალის უკუგების ცვლილებაზე გავლენის სიძლიერით კი საოპერაციო მოგების მარჟა გამოირჩეოდა.

შპს “აქსისის” სრული შემოსავლის ანგარიშგების ანალიზით ირკვევა, რომ 2007 წლის შემდეგ მნიშვნელოვნად შემცირდა შემოსავლებისა და მოგების მაჩვენებლები. კლების ტენდენცია დაფიქსირდა საოპერაციო ხარჯების თვალსაზრისითაც. 2008-2010 წლებში საწარმო ზარალს გამოიმუშავებდა, რაც განპირობებული იყო იმით, რომ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება ვერ უზრუნველყოფდა სესხის პროცენტის დაფარვას. 2011 წლიდან სიტუაცია ამ მხრივ შედარებით გამოსწორდა და საწარმომ შეძლო წმინდა მოგების გამოიმუშავება. მიუხედავად ამისა, წმინდა მოგების მარჟა 2011-2013 წლებშიც ჩამოუვარდებოდა საბაზისო 2007 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს. შპს “აქსისის” რენტაბელობის მაჩვენებლები არათანაბარი ცვლილების ტენდენციით ხასიათდებოდა. აქტივებსა და საკუთარ კაპიტალზე რენტაბელობამ მაქსიმალურ ნიშნულს 2013 წელს მიაღწია, თუმცა ვერ გაუთანაბრდა 2007 წლის ანალოგიურ მაჩვენებლებს. მთლიანად გამოყენებული კაპიტალის უკუგების კოეფიციენტის ტემპი 2011 წლის შემდეგ დაეცა, რაც განპირობებული იყო საოპერაციო მოგების შემცირებითა და საპროცენტო ხარჯების ზრდით. შპს “აქსისის” მომგებიანობისა და საქმიანი აქტივების ურთიერთკავშირის ფაქტორული ანალიზით ირკვევა, რომ აქტივების რენტაბელობის ცვლილებაზე გავლენის სიძლიერით მარაგების ბრუნვადობა გამოირჩეოდა. საკუთარი კაპიტალის რენტაბელობის უკუგების ცვლილებას კი ყველაზე ხშირად საოპერაციო მოგებასთან დაბეგვრამდე მოგების ფარდობის კოეფიციენტის ცვლილება ახდენდა.

სრული შემოსავლის ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიზნით, შემოთავაზებულია შემდეგი სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებები:

- საოპერაციო მოგების მაჩვენებლის გაანალიზებისას უგულებელყოფილ იქნეს ის მუხლები, რომელიც თავისი შინაარსით არ მიესადაგება საწარმოს ძირითად

საქმიანობას ან/და მანიპულირებას ახდენს საოპერაციო საქმიანობიდან (და არა მარტო) მიღებულ შედეგზე.

- იმ შემთხვევაში, თუ დეველოპერული კომპანია საინვესტიციო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ოპერაციებს განიხილავს საოპერაციო საქმიანობის კონტექსტში, აუცილებელია რეალიზაციამდე მოხდეს ქონების რეკლასიფიკაცია მოკლევადიან აქტივად (საქონელი), ხოლო სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში უმჯობესია დაფიქსირდეს საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალიც და რეალიზებული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებაც და არა პირდაპირ მოგება ან ზარალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან. ეს უზრუნველყოფს მოგების მარჟების ობიექტური სიდიდით წარმოდგენას ყველა დონეზე.
- საოპერაციო ხარჯების წარმოდგენა ფინანსურ ანგარიშგებაში მიზანშეწონილია განხორციელდეს უფრო დეტალურად. საქველმოქმედო და სხვა მსგავსი ტიპის ხარჯები, რომლებიც არ უზრუნველყოფს საოპერაციო შემოსავლების გამომუშავებას – არ უნდა იქნეს განხილული საოპერაციო ხარჯების კატეგორიაში.
- მიზანშეწონილად მიგვაჩნია აქტივების უკუგების კოეფიციენტი გაანგარიშებულ იქნეს არა წმინდა მოგების, არამედ დაბეგვრამდე მოგების საფუძველზე, რადგან მოგების გადასახადის ხარჯი არ წარმოადგენს უშუალოდ ბიზნესით წარმოქმნილ ხარჯს.

$$ROA = \frac{\text{მოგება დაბეგვრამდე}}{\text{საშუალო მთლიანი აქტივები}} \times 100$$

- დაზუსტდეს საკუთარი კაპიტალის რენტაბელობის მაჩვენებლის სახელწოდება (ROE) და ეწოდოს ჩვეულებრივ აქციონერთა კაპიტალის რენტაბელობის მაჩვენებელი (ROCSE).
- დაზუსტდეს მთლიანად გამოყენებული (ინვესტირებული) კაპიტალის უკუგების კოეფიციენტი შემდეგნაირად:

$$ROCE = \frac{\text{მოგება დაბეგვრამდე (1 - Tr) + საპროცენტო ხარჯი}}{\text{საკუთარი კაპიტალისა + პროცენტო ვალდებულებების საშუალო სიდიდე}} \times 100$$

აღნიშნული კოეფიციენტის ამ სახით წარმოდგენის ლოგიკურობა მდგომარეობს იმაში, რომ ფორმულის მრიცხველში დაფიქსირებული სიდიდე ზუსტად ახასიათებს აქციონერთა და კრედიტორთა საერთო ინტერესს. მიგვაჩნია, რომ ფორმულის ტრადიციული ვარიანტის გამოყენება მიზანშეწონილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა საწარმოს არ გააჩნია არასაოპერაციო შემოსავლები და ხარჯები.

- ჩატარებულ იქნეს მომგებიანობისა და საქმიანი აქტივობის ურთიერთკავშირის ფაქტორული ანალიზი, რისთვისაც მიზანშეწონილად მიგვაჩნია შემდეგი ფაქტორული მოდელების გამოყენება:

ა) *აქტივების უკუგების (ROA) ფაქტორული მოდელი:*

$$ROA = \frac{\text{საერთო მოგება}}{\text{შემოსავალი}} \times \frac{\text{შემოსავალი}}{\text{რსთ}} \times \frac{\text{რსთ}}{\text{საშუალო სასაქონლო მარაგი}} \times \frac{\text{საშუალო სასაქონლო მარაგი}}{\text{საშუალო მთლიანი აქტივები}}$$

ბ) *ჩვეულებრივ აქციონერთა კაპიტალზე უკუგების (ROCSE) ფაქტორული მოდელი:*

$$ROCSE = \frac{\text{საშ. მთლიანი აქტივები}}{\text{ჩგ. აქციონერთა კაპიტალი}} \times \frac{\text{შემოსავალი}}{\text{საშ. მთლიანი აქტივები}} \times \frac{\text{საოპერაციო მოგება}}{\text{შემოსავალი}} \times \frac{\text{მოგება დაბეგვრამდე}}{\text{საოპერაციო მოგება}}$$

სს "მ² უძრავი ქონებას" ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ანალიზით ირკვევა, რომ საანალიზო პერიოდში საწარმოს წმინდა ფულადი ნაკადები ზრდის ტენდენციით ხასიათდებოდა. ფულის დეფიციტი საწარმოში მხოლოდ 2010 წელს დაფიქსირდა. 2011-2014 წლებში კომპანია ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდს გამოიმუშავებდა, რაც ძირითადად განპირობებული იყო საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი სახსრების შემოდინებით. საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებით ფულადი გასავლების დიდი ნაწილი მარაგების ზრდით იყო განპირობებული. მიღებული ავანსებისა და სასაქონლო მარაგების ზრდის დინამიკა და მჭიდრო კორელაცია ცხადყოფს, რომ

საანალიზო საწარმო საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად თანხებს მიზნობრივად ხარჯავდა და ბინების მშენებლობას ახმარდა.

საყურადღებოა, რომ საინვესტიციო ქონების ყიდვა-გაყიდვასთან დაკავშირებულ ფულად ნაკადებს საანალიზო საწარმო საინვესტიციო საქმიანობის კონტექსტში განიხილავს და არ მიაკუთვნებს საოპერაციო საქმიანობის განაყოფს. ეს მიუთითებს ფინანსური ანგარიშგების ორ კომპონენტს შორის შეუსაბამობაზე. მხედველობაში გვაქვს სრული შემოსავლის ანგარიშგება და ფულადი ნაკადების ანგარიშგება. საკითხი უდავოდ მოწესრიგებას საჭიროებს.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიზნით, შემოთავაზებულია შემდეგი წინადადებები:

- ფულადი ნაკადების ანგარიშგების საოპერაციო საქმიანობის განაყოფი მომზადდეს პირდაპირი მეთოდით, რაც ანალიტიკური თვალსაზრისით მეტად ინფორმატიული და პროდუქტიულია.
- საწარმოს მოკლევადიანი გადახდისუნარიანობის და ფინანსური ლევერიჯის შეფასების მიზნით განხილულ იქნეს შემდეგი კოეფიციენტები:

-
$$FCF/NOCF \text{ ratio} = \frac{\text{თავისუფალი ფულადი ნაკადები}}{\text{წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები}} \times 100$$

თავისუფალი ფულადი ნაკადის წმინდა საოპერაციო ფულად ნაკადთან თანაფარდობის კოეფიციენტი, რომელიც ახასიათებს საწარმოს განკარგულებაში არსებულ თავისუფალ ფულს და განსაკუთრებულად პროდუქტიულია შერეული ტიპის დეველოპერული საწარმოსთვის.

-
$$\text{Critical Need Coverage} = \frac{\text{წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები} + \text{გადახდილი პროცენტები}}{\text{მიმდინარე ვალდებულებები} - \text{მიღებული ავანსები}}$$

კრიტიკული საჭიროების ფულადი სახსრების კოეფიციენტი, რომელიც სწრაფი ლიკვიდობის მაჩვენებლის მსგავსია, თუმცა ამ შემთხვევაში მიმდინარე ვალდებულებების დაფარვის შესაძლებლობა განისაზღვრება

საწარმოს მიერ საოპერაციო საქმიანობიდან გამომდინარეებული წმინდა ფულადი ნაკადით:

- გადახდისუნარიანობის და რენტაბელობის მაჩვენებლების მრავალმხრივი ანალიზის მიზნით, გაანგარიშებულ იქნეს შემდეგი კოეფიციენტები:
 - მთლიანი ვალების ფულადი დაფარვის კოეფიციენტი (*Cash Debt Coverage*);
 - პროცენტის ფულით დაფარვის კოეფიციენტი (*Cash Interest Coverage*);
 - მთლიანი აქტივების ფულადი უკუგების კოეფიციენტი (*Cash ROA*);
 - ჩვეულებრივ აქციონერთა კაპიტალის ფულადი უკუგების კოეფიციენტი (*Cash ROCSE*);
- საოპერაციო ხარჯების დაფარვის კონტროლის თვალსაზრისით მიზანშეწონილად მიგვაჩნია განხილულ იქნეს ფულადი უსაფრთხოების ინტერვალი (*Cash Burn Rate*);

სს “მ² უძრავი ქონებას” საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგების ანალიზით ირკვევა, რომ საწარმოს საკუთარი კაპიტალი საანალიზო პერიოდში ზრდის ტენდენციით ხასიათდებოდა როგორც წინა წლებთან, ისე საბაზისო წელთან შედარებით. ეს, საწყის ეტაპზე აქციების დამატებითი ემისიის ხარჯზე ხორციელდებოდა. 2012 წლიდან კი საკუთარი კაპიტალის ზრდას მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი საწარმოს მიერ გამომუშავებულმა წმინდა მოგებამ, რომელიც ამავდროულად ამცირებდა წინა წლებში დაგროვილ ზარალს. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში არ ფიქსირდება ინფორმაცია დივიდენდებთან დაკავშირებით, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საანალიზო პერიოდში სს “მ² უძრავი ქონებას” მიერ არ მომხდარა აქციონერებზე დივიდენდების გაცემა.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგების სრულყოფის მიზნით, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული შემდეგი ღონისძიებების გატარება:

- მოხდეს აქციების ნომინალური ღირებულების გაზრდა მათი რაოდენობის შემცირების ხარჯზე. ასეთ შემთხვევაში აქციათა საბაზრო შესაძლებლობებისა

და რენტაბელობის მაჩვენებლები “ნორმალურ” სახეს მიიღებს და მეტად პროდუქტიული გახდება ანალიტიკური თვალსაზრისით.

- გამოშვებული აქციების მომგებიანობისა და საბაზრო შესაძლებლობების შეფასების მიზნით, განხილულ იქნეს შემდეგი კოეფიციენტები:
 - მოგება ერთ აქციაზე (*Earning Per Share*);
 - დივიდენდი ერთ აქციაზე (*Dividend Per Share*);
 - აქცის ფასი/შემოსავალი კოეფიციენტი (*Price-Earning Ratio*);

გამოქვეყნებული შრომები

- იაკობიძე დ., ლომიძე ნ. სამშენებლო ბიზნესის განვითარების ხელისშემწყობი ფაქტორების სრულყოფის მიმართულებები საქართველოში. სამეცნიერო ჟურნალი “თეუსუ”. 2 (10). თბ. 2010
- ლომიძე ნ. საქართველოში სამშენებლო ბიზნესის სამართლებრივი რეგულირების შესახებ. საერთაშორისო-რეგულირებადი ჟურნალი “ეკონომიკა”. 10-12. თბ. 2010
- ლომიძე ნ. ფინანსური შედეგის აღიარების თავისებურებები სამშენებლო კომპანიაში. საერთაშორისო სამეცნიერო ჟურნალი “ეკონომიკა და ბიზნესი”. 2. თბ. 2011
- Lomidze N. CONSTRUCTION BUSINESS DEVELOPMENT TENDENCY IN POST- CRISIS GEORGIA. Scientific Journal “[ECONOMICS AND MANAGEMENT](#)”. #18 (1) 2013. SSN 2029-9338 ONLINE
- ლომიძე ნ., ჩიჩუა შ. სამშენებლო საქმიანობის ტექნოლოგიური და ეკონომიკური თავისებურებები. საერთაშორისო სამეცნიერო-ანალიტიკური ჟურნალი “ეკონომისტი”. თბ. 2014 (ივნისი-ივლისი)
- ლომიძე ნ. ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის ძირითადი თეორიული ასპექტები. საერთაშორისო სამეცნიერო პრაქტიკული კონფერენცია: “თანამედროვე ბიზნესი: სიახლეები, პრობლემები”. შრომების კრებული. თბ. 2014
- ჭილაძე ი., ლომიძე ნ. საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საჯაროობის პრობლემა საქართველოში. საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია: “გლობალიზაცია და სტატისტიკა”. შრომების კრებული. თბ. 2014