

შპს „ემკვადრატი იპოდრომთან“

ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობის ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

გვერდი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ	1
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2-4
ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის:	
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. შესაბამისობის ანგარიში	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	9
4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები	10
5. შემოსავალი	18
6. გაყიდვების თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	18
7. მოგების გადასახადი	19
8. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	19
10. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	20
11. ფინანსური ინსტრუმენტები	21
12. საკუთარი კაპიტალი	22
13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	23
14. პირობითი ვალდებულებები	24
15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარესთან	25
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	26

შპს „ემკვადრეტი იზოდრომთან“

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ემკვადრეტი იზოდრომთან“-ს („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიკური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე და ისეთი შიდა კონტროლის არსებობაზე რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია თაღლითობისა თუ შეცდომებით გამოწვეული მცდარი ინფორმაციისგან თავისუფალი მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მზადდება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას;
- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია, ყველა არსებითი თვალსაზრისით, შეესაბამება 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2020 წლის 20 სექტემბერს.



დირექტორი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

2020 წლის 21 სექტემბერი
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ემკვადრეტი იპოდრომთან“-ს მფლობელსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ემკვადრეტი იპოდრომთან“-ის (შემდგომში „კომპანია“) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მოკლე მიმოხილვას (ერთობლივად „ფინანსური ანგარიშგება“).

ჩვენი მოსაზრებით ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავცნოთ სხვა ინფორმაციას და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულ ინფორმაციასთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე ხელმძღვანელობისა და ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა ვალდებულია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფასს-ების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა მოვალეა, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს ფუნქციონირებად საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები მოვალენი არიან, ზედამხედველონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერსიების რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერსიების რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე მოსაზრების გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას ხელმძღვანელობის მხრიდან ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის აღრიცხვის წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის განუსაზღვრელობა ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ექვეყნოს კომპანიის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის ობიექტურად წარმოდგენის პრინციპს.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების თაობაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების („კანონი“) შესაბამისად მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე და ისეთი შიდა კონტროლის არსებობაზე რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია თაღლითობისა თუ შეცდომებით გამოწვეული მცდარი ინფორმაციისგან თავისუფალი მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად.

ჩვენ ჩავატარეთ პროცედურები იმის შესამოწმებლად, არის თუ არა მმართველობის ანგარიში მომზადებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და მოიცავს თუ არა იგი კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

პროცედურები შევასრულეთ და ჩავატარეთ საკუთარი შეფასებების საფუძველზე მათ შორის, გამოკითხვების, დოკუმენტაციის ანალიზისა და შემოწმების, კანონის მოთხოვნებთან კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების,

მეთოდოლოგიებისა და ანგარიშგებული ინფორმაციის შედარებით, აგრეთვე რაოდენობრივი მონაცემებისა და სხვა ინფორმაციის გადათვლის, შედარებისა და შეჯამების საფუძველზე.

ჩვენი აზრით:

- 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში შესულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- მმართველობის ანგარიშში შესული ინფორმაცია ყველა არსებითი თვალსაზრისით შეესაბამება 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს "ალგი აუდიტი"-ს სახელით

კახაბერ თეთრუაშვილი



2020 წლის 21 სექტემბერი
თბილისი, საქართველო

შპს „ემკვადრეტი იპოდრომთან“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	5,825	54,834
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(6,179)	(47,710)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული (ზარალი)/მოგება		(354)	7,124
საიჯარო შემოსავალი		27	-
საერთო მოგება გაწეული მომსახურებიდან		(327)	7,124
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება		-	222
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		-	222
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(447)	(16)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(311)	(903)
სხვა შემოსავალი		46	67
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (ზარალი)/მოგება		(1,039)	6,494
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით გაანგარიშებული საპროცენტო შემოსავალი	11	5,682	5,408
წმინდა საკუროსო მოგება/(ზარალი)		55	(244)
ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან	9	(303)	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	11	(543)	(65)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩამოწერა		(895)	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩამოწერა		1,173	-
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		4,130	11,593
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	-	-
წლის მოგება		4,130	11,593
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება		4,753	1,677
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას			
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		8,883	13,270

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 21 სექტემბერი.

დირექტორი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

შპს „ემკვადრეტი იპოდრომთან“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	9	-	7,553
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	11	42,883	
		42,883	7,553
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	1,760	7,096
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	2,121	4,353
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	11	26,317	60,648
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	5	883	364
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში		79	241
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	925	1,108
		32,085	73,810
სულ აქტივები		74,968	81,363
საკუთარი კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		32,874	39,067
დამატებითი შეტანილი კაპიტალი		3,457	3,457
საკუთრო სხვაობის რეზერვი		12,961	8,208
გაუნაწილებელი მოგება		25,299	21,169
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		74,591	71,901
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	-	7,616
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	11	295	1,811
სხვა ვალდებულებები		82	35
		377	9,462
სულ ვალდებულებები		377	9,462
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		74,968	81,363

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 21 სექტემბერი:

დირექტორი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი



შპს „ემკვადრეტი იპოდრომთან“

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	საკუთრო სხვაობის რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	44,286	3,457	6,531	9,576	63,850
წლის მოგება	-	-	-	11,593	11,593
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	1,677	-	1,677
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	1,677	11,593	13,270
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-12 შენიშვნა)	(5,219)	-	-	-	(5,219)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,067	3,457	8,208	21,169	71,901
წლის მოგება	-	-	-	4,130	4,130
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	4,753	-	4,753
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	4,753	4,130	8,883
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	320	-	-	-	320
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-12 შენიშვნა)	(6,513)	-	-	-	(6,513)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	32,874	3,457	12,961	25,299	74,591

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 21 სექტემბერი:

დირექტორი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი



შპს „ემკვადრეტი იპოდრომთან“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		4,130	11,593
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	9	-	(222)
საკუროს სხვაობით გამოწვეული ზარალი		(55)	244
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(5,682)	(5,408)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		543	65
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩამოწერა		895	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩამოწერა		(1,173)	-
ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		303	-
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		(1,039)	6,272
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		5,336	8,754
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(7,616)	(23,418)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში		(515)	8,439
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		1,073	(3,154)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(2,761)	(3,107)
გადახდილი პროცენტი		14	303
მიღებული პროცენტი		-	(172)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,747)	(2,976)
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები		8,283	-
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში		163	(241)
გაცემული სესხების დაფარვებიდან მიღებული შემოსავალი		(1,573)	(25)
სესხების გაცემა		1,748	5,169
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		8,621	4,903
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	12	-	4,648
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	12	-	(4,988)
აღებული სესხები	11	320	-
ნასესხები სახსრების დაფარვა	12	(6,513)	(5,219)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(6,193)	(5,559)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		136	(56)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(183)	(3,688)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	11	1,108	4,796
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	11	925	1,108

დირექტორი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ემკვადრეტი იზოდრომთან“ (შემდგომში, „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2015 წლის 6 ივლისს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას #10, 0177, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა თბილისში საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია არის შპს „მ2 დეველოპმენტ“, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კი იყო შპს მ2 ჯგუფი. კომპანიის საბოლოო მფლობელს წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“. ამ ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ იწოდება კომპანიის მშობელ კომპანიად. მშობელი კომპანიის მესაკუთრე და მკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

2. შესაბამისობის ანგარიში

მომზადების საფუძვლები.

წინამდებარე ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2019 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

2019 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა ახალი სტანდარტი - ფასს 16 „იჯარა“, თუმცა იჯარის მოკლევადიანობის გამო, კომპანიამ გამოიყენა ამ სტანდარტის მე-5 პუნქტის (ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული გათვალისწინება, რომ „მოიჯარეს უფლება აქვს გადაწყვიტოს, რომ არ გამოიყენებს 22-49-ე პუნქტების მოთხოვნებს: ა) მოკლევადიან იჯარასთან მიმართებით; და ბ) იჯარის მიმართ, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს (როგორც აღწერილია 33-38 პუნქტებში).“

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

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ პერიოდში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. ისეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს კომპანიაზე ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, არის შემდეგი:

- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება);

- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);

- ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები.

ამჟამად, კომპანია აფასებს ცვლილებების მოსალოდნელ გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

კომპანიას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასს-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც განსხვავდება სამუშაო ვალუტისგან.

რიცხვები ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ათას ლარამდე დამრგვალებით, თუ სხვაგვარად არის არის აღნიშნული.

შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.
კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობასა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის ბიზნესი საქართველოში. როგორც მე-16 შენიშვნაშია განხილული ხელმძღვანელობამ მიმოიხილა კორონა ვირუსის - COVID 19 -ის გავლენა კომპანიის ფუნქციონირებაზე და შეიმუშავა სამოქმედო გეგმა. ამ გეგმაზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა მოელის გარკვეული სახის უარყოფით გავლენას საკუთარ საქმიანობაზე, მაგრამ ეს არ შეუქმნის რისკს კომპანიის ფუნქციონირებას. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება საფუძვლიანია.

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის საიჯარო ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უმრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 2.8677 და 2.6766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების კლიენტებისთვის მიწოდების ასახვისთვის იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც კლიენტი მოიპოვებს კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი პასუხისმგებელი პირია მათში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ასევე სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურების და საკრედიტო რისკების საფრთხის წინაშე დგას.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების გარკვეული კრიტერიუმები.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან) გამოყენებით. ვალდებულების შესრულების პროცენტული მაჩვენებელი, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღრიცხვისთვის. აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები ჩვეულებრივ მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და მშენებლობის განმავლობაში კლიენტის მიერ განხორციელებულ პერიოდულ გადახდებს. ამგვარი სახელშეკრულებო ვალდებულებები აღიარდება, როგორც გადავადებული შემოსავალი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

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

საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე.

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა რეზიდენტები საქართველოში. ამგვარი მოგება დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმპერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა, აღიარდება როდესაც მოხდება ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვლენები. ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვლენები წარმოადგენენ მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობენ გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. გადასახადები გაანგარიშებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. წინასწარ გადახდილი გადასახადები აღიარებულია როგორც აქტივები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიამ გადასახადები უნდა გადაიხადოს ერთიანი სახაზინო კოდით. შედეგად კომპანია წარადგენს საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე, როგორც საგადასახადო აქტივი ან ვალდებულება.

საინვესტიციო ქონება

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და შესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით (ან დაწყების მყარი ვალდებულებით). საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც (კონკრეტული ქონების მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე) სამართლიანი ღირებულების ობიექტურად განსაზღვრა არ შეიძლება, რა დროსაც ის თვითღირებულებით ფასდება. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით ეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორების და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ შესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

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

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

ავანსები

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები – შეფასების ძირითადი ტერმინები

მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ.

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან რომელიც გადახდილია ვალდებულების დასაფარად გაანგარიშების დღეს მოქმედი ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ კანონიერ კომერციულ გარიგებაში იმის მიუხედავად, შეიძლება თუ არა ფასზე პირდაპირ დაკვირვება, თუ იგი შეფასების სხვა ტექნიკით ფასდება. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების გაანგარიშებისას, გაზომვის დღეს აქტივის ან ვალდებულების შეფასების პროცესში კომპანია ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედ ბაზარზე არსებული ფასი. მოქმედი ბაზარი ისეთი ბაზარია, რომელზეც აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებული გარიგებები იმ სიხშირითა და მოცულობით ხორციელდება, რომლებიც საკმარისია ფასის შესახებ ინფორმაციის უწყვეტი წესით მისაღებად.

გარდა ამისა, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, რეალური ღირებულების გაზომვა იყოფა პირველი, მე-2 და მე-3 დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რეალური ღირებულების რომელი კომპონენტებია დაკვირვებადი და რა მნიშვნელობის მატარებელია ეს კომპონენტები მთლიანად რეალური ღირებულების მოცულობის დადგენაში. აღნიშნული კატეგორიებია:

- პირველი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კვოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება პირველ დონეში მოცემული კვოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და
- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ითვლება, რომ ფინანსური ინსტრუმენტი აქტიურ ბაზარზე კვოტირდება, თუ კვოტირებული ფასები რეგულარულად და პირდაპირ ხელმისაწვდომია ბირჟიდან თუ სხვა დაწესებულებიდან და თუ ეს ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად ჩატარებულ, პატიოსანი გარიგების ტრანზაქციებს.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, რომელთან დაკავშირებითაც არ მოიპოვება ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასის შესახებ, გამოიყენება ისეთი შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან ბოლოდროინდელი კომერციული გარიგებების მოდელები ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების განხილვა. შეფასების ტექნიკის გამოყენება შეიძლება გულისხმობდეს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში ისეთი დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემებით არ არის გამაგრებული, თუ ამ რომელიმე დაშვების გონივრულად შესაძლო ალტერნატივით შეცვლა გამოიწვევდა მნიშვნელოვნად განსხვავებულ მოგებას, შემოსავალს, მთლიან აქტივებსა და ვალდებულებებს.

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. საოპერაციო ხარჯი მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს და გასხვების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. საოპერაციო ხარჯი არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკაუნტებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი და, ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, მინუს გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებული ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი მოიცავს თავდაპირველი აღიარებისას გადავადებული საოპერაციო ხარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერი დაფარვის თანხის პრემიის ან დისკაუნტის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის, აღიარებისას გადავადებული საკომისიოები (თუ ასეთი არსებობს) არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შეტანილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდში განაწილების მეთოდი.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო გაცემულ ან მიღებულ ფულად ნაკადებს (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულად ნაკადებს პროცენტის მომდევნო დადგენის დღისთვის პრემიის ან დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს აღნიშნულ ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე საკრედიტო სპრედს, ან სხვა ცვალებებს, რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო განაკვეთებზე. ამგვარი პრემიები ან დისკონტების ამორტიზაცია ხორციელდება ინსტრუმენტის მთელი პერიოდის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა იმ საკომისიოს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ერთი პირის ფინანსურ აქტივს და სხვა პირის ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მოლოდ მიჩნეული თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

კომპანიის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს საქონლის და სერვისის გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას. ეს კომპანიის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად კომპანიას კუთვნილი ფინანსური ინსტრუმენტები არასოდეს გაუყიდა. წარსული გამოცდილების საფუძველზე, ყველა ფინანსური ინსტრუმენტის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ისინი პირველი ბიზნეს-მოდელით - „ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა“ (H2C) კლასიფიცირდება.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით მისაღები ფულადი ნაკადები SPPI ტესტს აკმაყოფილებს, რადგან ამ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო განაკვეთი არ ვრცელდება.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (1) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (2) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია.

კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა იმისა, რომ სრულად გაყიდოს აქტივი არადაკავშირებულ მესამე პირზე ამ გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები შეფასების შემდეგ კატეგორიებად იყოფა: (ა) სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები, რომლებშიც ასევე შედის ფინანსური წარმოებულები და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება შესაბამისი წლის მოგებაში ან ზარალში (ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით) მათი დადგომის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდწილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს ბანკში რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვეზე ნაკლებია.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ კვოტირდება აქტიურ ბაზარზე. სესხები და მოთხოვნები (მათ შორის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ბალანსები ბანკებში) აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების გამოკლებით. საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული არ ეხება მოკლევადიან მოთხოვნებს, სადაც დისკონტირების ეფექტი უმნიშვნელოა.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვებს ყველა სავალ ინსტრუმენტისათვის აღრიცხავს ამორტიზებული ღირებულებით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები (მსდ) ეფუძნება სხვაობას მოსალოდნელ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს შორის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოებული მაჩვენებლით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფლობილი უზრუნველყოფის გაყიდვით მიღებული ან ხელშეკრულების პირობებში ჩადებული, კრედიტის გამაძლიერებელი სხვა ინსტრუმენტით წარმოშობილი ფულადი ნაკადები.

მიმდინარე სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. კომპანია საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. სავაჭრო მოთხოვნები აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპოდენციით, რომელიც აღიარებულია ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. კომპანია სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს, რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

ფული და ფულის ეკვივალენტები არის ისეთი აქტივები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცვლება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ფულს გზაში, ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე და მოთხოვნამდე დეპოზიტებს, რომელთა ვადიანობა არის 3 თვემდე. 3 თვეზე მეტი ვადით შეზღუდული სახსრები არ ჩაირთვება ფულში და ფულის ეკვივალენტებში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ყველა შემთხვევაში კომპანია მიიჩნევს, რომ 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული საკონტრაქტო გადახდები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას.

ფინანსური აქტივი დეფოლტად ითვლება, სახელშეკრულებო გადახდების 90 დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვევაში, დეფოლტად შეიძლება აგრეთვე ჩაითვალოს ისეთი ფინანსური აქტივი, რომელზეც, შიდა თუ გარე ინფორმაცია მიუთითებს, რომ ნაკლებ მოსალოდნელი იქნება დარჩენილი სახელშეკრულებო თანხის სრულად მიღება კომპანიის მიერ ფლობილი კრედიტის გამაძლიერებელი მექანიზმების გაუთვალისწინებლად.

მიუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოიწერება შესაბამისი გაუფასურების ზარალის რეზერვის ხარჯზე – ამგვარი თანხები ჩამოიწერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ. მანამდე ჩამოწერილი თანხების შემდგომში ამოღებული ნაწილი მიუკუთვნება მოგება-ზარალის უწყისში გაუფასურების ზარალის ანგარიშს.

ფინანსური ვალდებულებები და წილობრივი ინსტრუმენტები

კლასიფიცირება სესხად ან წილობრივ ინსტრუმენტად

კომპანიის მიერ გამოშვებული სავალო და წილობრივი ინსტრუმენტები ფინანსურ ვალდებულებად ან წილობრივ ინსტრუმენტად კლასიფიცირდება საკონტრაქტო პირობების, ასევე ფინანსური ვალდებულებისა და წილობრივი ინსტრუმენტის განსაზღვრების შესაბამისად.

წილობრივი ინსტრუმენტები

წილობრივი ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ცხადყოფს დარჩენილი წილის არსებობას რომელიმე პირის აქტივებში ყველა ვალდებულების გამოკლების შემდეგ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტები აღიარდება მიღებული შემოსავლით, ემისიის პირდაპირი ხარჯების გამოკლებით.

კომპანიის საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა აღიარდება პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში. კომპანიის საკუთარი ინსტრუმენტების შესყიდვაზე, გაყიდვაზე, გამოშვებასა თუ გაუქმებაზე მოგება-ზარალში არაფერი აღირიცხება.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე კომპანია მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. კომპანიას ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო ვალდებულებებს და სხვა მიმდინარე ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

პრივილეგირებული აქციები

პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

აქტივების შენატანები

მშობელ კომპანიას ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს კომპანიის აქციების სანაცვლოდ ზოგჯერ მიწის ნაკვეთები და შენობები შეაქვთ კომპანიის კაპიტალში. კომპანია მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას, რომლებიც აღწერილია შენიშვნაში #3, ხელმძღვანელობას ევალება შეფასებების, ვარაუდებისა და დაშვებების გაკეთება აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების თაობაზე, რომლებიც სხვა წყაროებში მკაფიოდ არ ჩანს. შეფასებები და დაშვებები ეფუძნება ისტორიულ გამოცდილებას და სხვა შესაბამის ფაქტორებს. რეალური შედეგები შეფასებებისგან შეიძლება განსხვავდებოდეს.

შეფასებები და შესაბამისი დაშვებები რეგულარულად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასებების კორექტირება აღიარდება ამ კორექტირების გაკეთების პერიოდში, თუ კორექტირება მხოლოდ იმ პერიოდზე მოქმედებს, და აღიარდება კორექტირების და შემდგომ პერიოდებში, თუ კორექტირება მოქმედებს მიმდინარე და მომავალ პერიოდებზე.

შეფასებათა განუსაზღვრელობის ძირითადი წყაროები

ქვემოთ ჩამოთვლილია მომავალთან დაკავშირებული ის ძირითადი დაშვებები და შეფასებათა განუსაზღვრელობის სხვა ძირითადი წყაროები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლებსაც პოტენციურად შეუძლია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მნიშვნელოვანი კორექტირების გამოწვევა მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში.

გაცემული სესხების გაუფასურება

გაცემული სესხების გაუფასურების ზარალის ფასს 9-ის შესაბამისად შეფასება საჭიროებს განსჯის გამოყენებას, კერძოდ, სამომავლო ფულადი ნაკადების ოდენობისა და ვადების პროგნოზირებას გაუფასურების ზარალის განსაზღვრისას და საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის შეფასებას. ეს პროგნოზები ეყრდნობა რამდენიმე ფაქტორს, რომელთა ცვლილებამ შეიძლება განაპირობოს რეზერვების სხვადასხვა დონე. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების ის ელემენტები, რომლებიც ბუღალტრულ განსჯად და ვარაუდად მიიჩნევა, მოიცავს განსჯას და ვარაუდებს საკრედიტო რისკის ზრდის დადგენის, დებიტორის საკრედიტო ხარისხისა და დეფოლტის შესაბამისი ალბათობის შეფასების შესახებ და აგრეთვე განსჯას მაკროეკონომიკური სცენარების მიხედვით საპროგნოზო ინფორმაციის მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე გავლენის მნიშვნელობის შესახებ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებული სესხის გაუფასურების რეზერვის ოდენობა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 1,216 ლარი (2018 წ.: 673 ლარი). დაწვრილებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-11 შენიშვნაში.

საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა

საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა დიდწილად ინტერპრეტაციებზეა დამოკიდებული და შეიძლება ეჭვქვეშ დადგეს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. საგადასახადო შემოწმებას შეიძლება დაექვემდებაროს საგადასახადო შემოწმების წლამდე სამი კალენდარული წლის ტოლი ფისკალური პერიოდები. გარკვეულ ვითარებაში, შემოწმებამ შეიძლება მოიცვას უფრო დიდი პერიოდიც. ამოსაღებია თუმცა, კომპანია დარწმუნებულია, რომ მას შესრულებული აქვს ყველა საგადასახადო ვალდებულება საგადასახადო კანონმდებლობის მისეული გაგების საფუძველზე, ზემოაღნიშნულს შეუძლია კომპანიისათვის დამატებითი ფინანსური რისკების შექმნა.

შპს „ემკვადრეტი იზოდრომთან“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

5. შემოსავალი

	2019	2018
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	5,825	54,834
საცხოვრებელი ფართი	2,218	52,405
ავტოსადგომი	3,607	2,429
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	5,825	54,834
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	5,825	54,834
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	-	-
საიჯარო და სხვა შემოსავალი	73	67
შემოსავალი	5,898	54,901

კომპანიამ 2019 წელს დაასრულა ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტი 100%-ით.

გადავადებული შემოსავალი

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

	2019	2018
ახალი იზოდრომი	-	7,616
სულ გადავადებული შემოსავალი	-	7,616

სახელშეკრულებო აქტივი

სახელშეკრულებო აქტივების შეჯერება 2019 წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

1 იანვარი	-
აღიარებული შემოსავლის გადაჭარბება მისაღებ ანაზღაურებასთან მიმართებაში	883
31 დეკემბერი	883

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებამ შეადგინა არაარსებითი თანხა.

6. გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6,179	47,710
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	2,502	45,100
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	3,677	2,610
სულ თვითღირებულება	6,179	47,710

7. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების

7. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

კომპანიას არ გაუნაწილებია დივიდენდები 2019 და 2018 წლებში და შესაბამისად, არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა.

8. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების მოძრაობა:

	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	7,096	16,339
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	410	38,383
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	433	84
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(6,179)	(47,710)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,760	7,096

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	6,292	1,261	7,553
გაყიდვა	(6,217)	(1,246)	(7,463)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(75)	(15)	(90)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	-

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	6,351	744	7,095
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი (შემოსულობა)	(188)	410	222
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	129	107	236
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,292	1,261	7,553

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ორი კლასი - მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები და საბავშვო ბაღები. ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა:

შპს „ემკვადრეტი იზოდრომთან“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	6,292	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.9–1.6 (1.3)
		შემოსავლის მეთოდი	1 კვ.მ.-ის იჯარის ფასი აშშ დოლარში, კაპიტალიზაციის ნორმა	0.57 (0.57)
საბავშვო ბაღები	1,261	(დისკონტირებული ფულადი ნაკადები)		10% (10%)
სულ	7,553			

კომპანიამ 2019 წლის თებერვალში დაკავშირებულ მხარეზე გაყიდა მშენებარე საინვესტიციო ქონება რომლის გაყიდვიდანაც კომპანიამ მიიღო ზარალი 303 ლარის ოდენობით.

10. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	125	591
ჩასატვლედი დღე	-	870
სხვა მიმდინარე აქტივები	1,996	2,892
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	2,121	4,353

11. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები მოიცავდნენ:

მსესხებელი	სესხის ვალუტა	ვადა	2019	2018
მშობელი კომპანია	აშშ დოლარი	დასაფარი 2020/2021 წლებში	70,381	61,292
მესამე მხარე	აშშ დოლარი	დასაფარი 2021 წელს	35	29
მთლიანი საერთო საბალანსო ღირებულება			70,416	61,321
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი			(1,216)	(673)
საბალანსო ღირებულება			69,200	60,648
მოკლევადიანი ნაწილი			26,317	60,648
გრძელვადიანი ნაწილი			42,883	-

მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებს 10%-იანი საპროცენტო განაკვეთი აქვს. სესხების გაცემიდან საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა არ დაფიქსირებულა. ცვლილებები მთლიან საბალანსო ღირებულებაში, რომლებმაც ყველაზე მეტად იმოქმედა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ცვლილებაზე, წარმოდგენილია გაცემული ახალი სესხებით და საკურსო სხვაობებით. პერიოდის განმავლობაში გაცემულ სესხებთან მიმართებით აღიარებული საპროცენტო შემოსავალი შეადგენდა 5,682 ლარს (2018 წ.: 5,408 ლარი). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი პერიოდის განმავლობაში 543 ლარს გაუტოლდა (2018 წ.: 65 ლარი).

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

	2019	2018
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	6	1,641
სხვა კრედიტორული დავალიანება	289	170
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	295	1,811

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოწვეული რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას კომპანიის ხელმძღვანელობის ზედა რგოლი ზედამხედველობს.

საკრედიტო რისკი

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფული ბანკში

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 925 ლარი (2018 წ.: 1,033 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 78 ლარი (2018 წ.: 75 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული.

გაცემული სესხი

კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რეიტინგის შიდა სისტემა, რომ შეაფასოს კლიენტებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ხარისხი. 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები არ იყო ვადაგადაცილებული. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ შეაფასა გაცემული სესხების დეფოლტის ალბათობა 0.5%-დან 2%-მდე დიაპაზონით (2018 წ.: 0.5%-დან 2%-მდე).

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ ვერ შეძლო ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ვალდებულებების დაკმაყოფილება. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

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

შპს „ემკვადრავი იზოდრომთან“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური მოთხოვნები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
სახელმწიფო აქტივი	-	-	883	-	883
გაცემული სესხები	-	26,317	41,883	-	69,200
ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	295	-	-	-	295
სულ	295	-	-	-	295
ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,811	-	-	-	1,811
სულ	1,811	-	-	-	1,811

12. საკუთარი კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

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

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

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

საწესდებო კაპიტალის ოპერაციები

2019 წელს კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 320 ლარით მშობელი კომპანიის მიერ.

2019 წელს კომპანიამ გადაუხადა 6,513 ლარი თავის მშობელ კომპანიას საწესდებო კაპიტალის შემცირებით.

2018 წელს კომპანიამ გადაუხადა 5,219 ლარი თავის მშობელ კომპანიას საწესდებო კაპიტალის შემცირებით.

შპს „ემკვადრეტი იზოდრომთან“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

31 დეკემბერი 2019	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
გაცემული სესხები	-	-	73,647	73,647	69,200	4,448
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	883	-	883	883	-
ვადიანი დეპოზიტები	-	78	-	78	78	-
საკრედიტო დაწესებულებებში ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	925	-	925	925	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	295	-	295	295	-
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	7,553	7,553	7,553	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
გაცემული სესხები	-	-	62,299	62,299	60,648	1,651
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	364	-	364	364	-
ვადიანი დეპოზიტები	-	241	-	241	241	-
საკრედიტო დაწესებულებებში ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	1,108	-	1,108	1,108	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	1,811	-	1,811	1,811	-

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის წესი დაწვრილებით არის აღწერილი მე-8 შენიშვნაში.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით.

- *აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას -* როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც.
- *ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები -* ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

14. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადით დაბეგვრა

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

საიჯარო ვალდებულებები

კომპანიის, როგორც მემკვიდრის ვალდებულებებია:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)		
1 წლამდე	-	151
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	-	531
5 წელზე მეტი	-	615
სულ	-	1,297

კომპანიამ თავისი შემოსავლიანი აქტივების უმეტესობა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ გაყიდა (მე-16 შენიშვნა) და ასევე გადასცა შესაბამისი საიჯარო ხელშეკრულებები

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარესთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2019 წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

შპს „ემკვადრავი იზოდრომთან“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარესთან (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი, 2019 წ.		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	70,381	-	-
გაცემული სესხები (მე-11 შენიშვნა)	(1,216)	-	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (მე-11 შენიშვნა)			
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	-	-	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	543	-	-
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	5,682	-	-
პროექტის მართვის ხარჯად გატარებული გასამრჯელო	298	-	-
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	3	-

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2018 წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	61,292	-	-
გაცემული სესხები (მე-11 შენიშვნა)	(673)	-	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (მე-11 შენიშვნა)			
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	-	166	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	65	-	-
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	5,149	238	-
პროექტის მართვის ხარჯად გატარებული გასამრჯელო	758	-	-
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	2,628	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	76	-

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის ბოლოს ჩინეთში გავრცელდა ახალი კორონა ვირუსი (COVID-19). მიუხედავად იმისა, რომ მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციისათვის ცნობილი იყო გარკვეული შემთხვევების შესახებ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათ კორონავირუსი, როგორც გლობალური საფრთხე შეაფასეს მხოლოდ 2020 წლის 31 იანვარს, რადგან ვირუსის მნიშვნელოვანი განვითარება-გავრცელება არ მომხდარა 2020 წლის იანვრამდე.

მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციამ კორონა ვირუსის დაავადების სწრაფად გავრცელების გამო პანდემია გამოაცხადა.

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

ამის საფუძველზე, კორონავირუსის ეფექტი, ფასს-ების შესაბამისად, არის 'არა-მაკორექტირებელი მოვლენა', და აქედან გამომდინარე 2019 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში გამოყენებული პროგნოზები და შესაბამისი დაშვებები არ განიცდის ცვლილებას კორონავირუსთან დაკავშირებით. 2020 წლის 21 მარტს საქართველოს მთავრობის მიერ ვირუსის - კოვიდ-19-ის (COVID-19) გავრცელების პრევენციის მიზნით ქვეყნის მასშტაბით გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა. თუმცა, რადგან მ2 იპოდრომთან წარმოადგენს სამშენებლო კომპანიას გარკვეულ შეზღუდვებს მის საქმიანობაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია. ანგარიშგების თარიღისთვის, კომპანიაზე ვირუსის შესაძლო ეფექტის განსაზღვრა შეუძლებელია, თუმცა კომპანიის ხელმძღვანელობა არ მოელის არსებით უარყოფით ეფექტს კომპანიის ფუნქციონირებაზე.

შპს „ემკვადრატი იპოდრომთან“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
2. კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	10
3. არაფინანსური ანგარიშგება.....	13

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია შპს ემკვადრატი იპოდრომთან წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ ჯგუფის წევრს, ის სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ2 უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ2“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 33 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი.

სს „ჯორჯია კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“, რომლის აქციები პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესერთულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- **საბინაო მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს კომპანიის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან (პირველი სართული), სარფიანად შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

საქართველოს უძრავი ქონების აქტიური ბაზარი აქვს. 2019 წელს უძრავი ქონების ბიზნესი გაუტოლდა მშპ-ის 11.5%-ს, ანუ ხუთ მილიარდ ლარს, რაც 12.9%-იანი წლიური ზრდაა (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა (SNA) 2008). გაერთიანებული ერების 2017 წლის კვლევის მიხედვით, საქართველოში საშუალო ოჯახი შედგება 3.3 ადამიანისგან, რაც ევროკავშირის 2.3-იან საშუალო მაჩვენებელზე საგრძნობლად მაღალია. მოსახლეობის 2014 წლის აღწერის მიხედვით, 2-4 ადამიანისგან შემდგარ ოჯახებზე ქვეყნის ოჯახების მთლიანი რაოდენობის 57% მოდის. ქონების ფლობის წამყვანი ფორმა საკუთრებაა - ოჯახების 93% საკუთრებაში ფლობს იმ სახლს, რომელშიც ცხოვრობს. ბინების ფართის ზრდა, ქართველების დამოკიდებულება ბინის საკუთრებისადმი, უწყვეტი ურბანიზაცია და მზარდი განკარგავადი შემოსავალი მომავალ წლებშიც განაპირობებს ამ სექტორის სოლიდურ ზრდას.

ბოლო რამდენიმე წელიწადში m2-მა თავი დაიმკვიდრა, როგორც საბინაო მშენებლობის ერთ-ერთმა ყველაზე ცნობადმა და სანდო ბრენდმა ქვეყანაში. m2-ის ბიზნესმოდელში სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაცია კომპანიას საშუალებას აძლევს, მშენებლობის მართვის საკომისიო შემოსავალი მიიღოს ფრანშიზული გარიგებებიდან და მესამე მხარის სამშენებლო პროექტებიდან. m2-

ის საქმიანობა კონცენტრირებულია m2-ის ბრენდის ფრანშიზით და თავის ფრანშიზულ პლატფორმას იყენებს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად თავისი „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის ფარგლებში. 2010 წლიდან m2-ს გაყიდული აქვს \$276,3 მილიონის ღირებულების 3,225 ბინა 358,000 კვ.მ. მთლიანი სამშენებლო ფართობით. ბინების 100% გაყიდულია ათი წარმატებულად დასრულებული პროექტის ფარგლებში და გაყიდვების 34.8% მოდის მიმდინარე პროექტზე.

m2-ის, როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერის, სამიზნე ჯგუფია მასობრივი ბაზრის მომხმარებლები, რომლებსაც, თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. 2019 და 2018 წლებში კომპანია წარმოდგენილი იყო ოთხი გაყიდვების ოფისით თბილისსა და ბათუმში.

m2-ის ძირითადი საქმიანობა არის თავისი ცნობადი ბრენდის ფრანშიზა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად და საკომისიო შემოსავლის მისაღებად. თავისი „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის თანახმად, m2 მოახდენს კაპიტალიზაციას შემდეგზე:

- ძლიერი საფირმო სახელწოდება - m2-ს საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის 92%-იანი ბრენდის ცნობადობა აქვს.
- ფასწარმოქმნის უნარი - m2-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m2-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც იზრდება შემოსავალი და მარჟა. ამასთან, სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით, m2-ს კონტროლი აქვს დეველოპმენტის თვითღირებულების ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც მას საშუალებას აძლევს, მიაღწიოს მშენებლობის და პროექტის შემუშავების ეფექტიანობას.
- გაყიდვები - m2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი.
- განხორციელება - m2-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- წვდომა ფინანსებზე - m2 წარმატებით თანამშრომლობს განვითარების ფინანსურ ინსტიტუტებთან, ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლის ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოშვებული აქვს აშშ დოლარში გამოხატული ობლიგაციები. 2012 წლიდან m2-ს მოზიდული აქვს დაახლოებით \$160 მილიონის ნასესხები სახსრები, საიდანაც \$45 მოზიდულია საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან.

m2 წარსულში ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და კონცენტრირდებოდა პროექტების მართვასა და გაყიდვებზე. 2017 წელს m2-მა შეისყიდა შპს “ბიქეი ქონსტრაქშენი“, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, სამშენებლო სამუშაოების შიდა მიმართულებად ქცევისა და დანახარჯებისა და პროექტის განვითარების მხრივ ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. m2 გეგმავს ვერტიკალური ინტეგრაციის უპირატესობების სრულად გამოყენებას და ფრანშიზული გარიგებებიდან და მესამე მხარის მშენებლობებიდან საკომისიო შემოსავლის მიღების გაზრდას.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საბინაო მშენებლობის განვითარების საერთო მოგება ბინების გაყიდვებიდან მერყეობს პროექტების ციკლთან და ხელმისაწვდომი საბინაო მშენებლობის ბაზარზე არსებულ მოთხოვნასთან ერთად. მან მიაღწია მთლიანი გაყიდვების 87%-იან ზრდას მიმდინარე პროექტებში და მოახერხა თავისი მარაგების დიდი ნაწილის ამოყიდვა უფრო მაღალ ფასად მშენებლობის დამამთავრებელი ეტაპის მოახლოების გამო. ერთი კვადრატული მეტრის საშუალო ფასმა 2019 წელს, 2018 წელთან შედარებით, 15%-ით იკლო. ცხრილში ასახულია ბინების გაყიდვების დინამიკა შესაბამის პერიოდებში (სახელშეკრულებო გაყიდვების მთლიანი (დაქვითვამდე) ღირებულებები):

	2019 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2018 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2019 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)	2018 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)
გაყიდული ფართი კვადრატული მეტრობით	27,081	15,872	27,081	15,872
გაყიდული ბინების რაოდენობა	403	146	403	146
გაყიდვების საერთო ღირებულება	31,682	22,342	90,854	64,070
ბინების გასაყიდი ღირებულება	30,062	20,652	86,209	59,224
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	1.11	1.30	3.18	3.73

2019 წლის ივნისის ბოლოს ქალაქ თბილისის საკრებულომ დაამტკიცა საბინაო მშენებლობის ყველაზე დიდი პროექტის გენგეგმა, რომლის მიხედვითაც ხუთ წელიწადში დაახლოებით 2,500 ბინის ჩაბარება იგეგმება. დიდი პროექტი სამ ეტაპად აშენდება და 132,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი და 35,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართების მშენებლობა და განვითარება გაგრძელდება დაახლოებით ოთხი წლის განმავლობაში. პირველი ეტაპის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან, სადაც მთლიანი გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 22,000 კვადრატული მეტრია. ცხრილში წარმოდგენილია დიდმის პროექტის პირველ ეტაპზე ბინების გაყიდვის შესახებ ინფორმაცია 2019 წლის ბოლოსთვის (სახელშეკრულებო გაყიდვების მთლიანი (დაქვითვამდე) ღირებულება):

	2019 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2019 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)
გაყიდული ბინების ფართი კვადრატული მეტრობით	16,980	16,980
გაყიდული ფართი კვადრატული მეტრობით, როგორც მთლიანი ხელმისაწვდომი ფართის %	77%	77%
გაყიდვების საერთო ღირებულება	17,880	51.274
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	1.05	3.02

სამშენებლო მომსახურების შედეგად მიღებული საერთო მოგება 2019 წელს 7.6 მილიონი ლარი იყო (2018 წელს: 5.3 მილიონი ლარი), რომლის 34% მოდიოდა მესამე მხარის პროექტებზე. მშენებლობის

საკომისიოს ძირითადად წარმოქმნიდა წლის განმავლობაში მასშინძლობის ბიზნესში ექვსი მიმდინარე სასტუმროს პროექტი და ორი სამშენებლო ხელშეკრულება მესამე მხარესთან: (i) თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის რეგიონში. 2017 წელს მ2-მა შეისყიდა შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენი“, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, სამშენებლო სამუშაოების შიდა მიმართულებად ქცევისა და დანახარჯებისა და პროექტის განვითარების მხრივ ეფექტურობის მიღწევის მიზნით.

საოპერაციო ხარჯები 2019 წელს 19.3 მილიონ ლარს შეადგენდა (76.6%-იანი წლიური ზრდა). საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ახალ პროექტებში საწყის კაპიტალდაზანდებებს. ზრდა ასახავს კომპანიის მუდმივ განვითარებას, და საცხოვრებელ და საწარმოო პროცესში სამშენებლო პროექტების ჩაშვების მოლოდინს.

საბინაო მშენებლობის მიმართულება ამჟამად ფლობს 1.6 მილიონ ლარის (2018 წ.: 8.7 მილიონი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს სამომავლო განვითარებისთვის, რაც მნიშვნელოვნად შემცირდა დიღმის მიწის გენგეგმის დამტკიცების შედეგად (შესაბამისი მიწა გადავიდა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში). მიწის ბანკი, სავარაუდოდ, მომდევნო წლებში კიდევ უფრო შემცირდება აქტივების შემსუბუქების სტრატეგიის შესაბამისად, რადგან იგეგმება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრანშიზის ხელშეკრულებებით.

საბინაო მშენებლობამ 2019 წელს 59.3 მილიონი ლარის დივიდენდები გაანაწილა.

ფულადი ნაკადების მაჩვენებლები

დიღმის პროექტის მშენებლობის დაწყების შემდეგ, 2019 წლის მეორე ნახევარში საბინაო მშენებლობიდან მიღებული იქნა 7.8 მილიონი ლარის საოპერაციო ფულადი ნაკადები. თუმცა, 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულადი ნაკადები უარყოფითი იყო და 8.9 მილიონ ლარს შეადგენდა, 2019 წლის პირველ ნახევარში მარაგების დაბალი დონეების გამო. 2019 წლის ნოემბერში საბინაო მშენებლობის განვითარებამ წარმატებით განათავსა 35 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები ადგილობრივ ბაზარზე, 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით. განთავსებიდან მიღებული შემოსავალი გამოყენებული იქნა 2016 წელს გამოშვებული 25 მილიონი აშშ დოლარის ადგილობრივი ობლიგაციების რეფინანსირებისთვის. დანარჩენი შემოსავალი გადაიღო დიღმის პროექტის მშენებლობის დასაფინანსებლად, სადაც ფულადი ნაკადები, მშენებლობის ნებართვის დაგვიანების გამო, მოსალოდნელზე 42%-ით დაბალი იყო.

2020 წლის პროგნოზი

2020 წლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ გააგრძელოს თავისი უმსხვილესი საბინაო პროექტის განხორციელება დიღმში, რაც განაპირობებს შემოსავლის ზრდას და, მოსალოდნელი მასშტაბის ეკონომიის გამო, საერთო მარჟის მატებას. COVID-19-ის მიუხედავად, საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ ჯამში 5,741 კვ.მ.-ის ფართის ბინები გაყიდა და გაყიდვებიდან მიიღო 5.2 მილიონი აშშ დოლარის შემოსავალი დიღმის მიმდინარე პროექტის პირველი ორი ფაზის განმავლობაში, 2020 წლის 31 მარტით დასრულებული სამთვლიანი პერიოდის განმავლობაში. ეს წარმოადგენს გაყიდვების დაახლოებით 45%-იან ზრდას ამ ორ ფაზაზე. COVID-19-ის გავრცელების შემდეგ ბიზნესმა შემოიღო ერთჯერადი 20%-25%-იანი ფასდაკლება თავისი ფულადი გაყიდვებისთვის და მარტის განმავლობაში 2.5 მილიონი ლარის ღირებულების 54 ბინა გაყიდა. აქედან 77% ნაღდი ფულის სახით მიიღო. წარმატებული გაყიდვების შედეგად, საოპერაციო ფულადი ნაკადები გაუტოლდა 10.7 მილიონ ლარს 2020 წლის I კვარტალში და, სავარაუდოდ, დანახარჯების

ოპტიმიზაციის სტრატეგიების წყალობით, კიდევ უფრო გაიზარდა. 2020 წლის I კვარტალში მშენებლობის მართვიდან მიღებულმა საერთო მოგებამ გაორმაგებულზე მეტ მაჩვენებელს მიაღწია, რაც, ძირითადად, მესამე მხარის ორმა ახალმა პროექტმა განაპირობა. COVID-19-ის გავრცელების მიუხედავად, ყველა არსებული სამშენებლო პროექტი გეგმიურად წარიმართა და 2020 წლის I კვარტალშიც მიმდინარეობს.

<i>ათასი ლარი</i>	2020 წლის I კვარტალი	2019 წლის I კვარტალი
საერთო მოგება უძრავი ქონებიდან	6,277	1,553
<i>აქედან ბინების გაყიდვა</i>	3,604	472
<i>აქედან მშენებლობის მართვა</i>	2,809	1,032
შემოსავალი პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე (EBITDA)	2,381	(1,558)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	10,679	(14,822)

დიდომი საბინაო მშენებლობის ყველაზე მსხვილი მიმდინარე შიდა პროექტია. დაახლოებით 132,000 კვ.მ. საცხოვრებელი და დაახლოებით 35,000 კვ.მ. კომერციული ფართის მშენებლობა და განვითარება 2023 წლის ბოლოსთვის დასრულდება. პროექტის განვითარების მესამე ეტაპი ყველაზე დიდია, 63,014 კვ.მ.-ზე მეტი საცხოვრებელი ფართით. მესამე ეტაპის წინასწარი გაყიდვების დაწყება 2020 წლის IV კვარტალიდან არის მოსალოდნელი.

თეთრი კვადრატი (w2) – გარკვეული მოსაპირკეთებელი სამუშაოების ახალი „თვითონ გააკეთე“ კონცეფცია, რომელსაც „თეთრი კვადრატი“ სთავაზობს მომხმარებლებს, ბინებს მათთვის უფრო ხელმისაწვდომად და ხარჯთეფექტურად აქცევს. ეს m2 ჯგუფს საშუალებას აძლევს, წინა პროექტებთან შედარებით, მომხმარებლების უფრო ფართო ჯგუფები მოიზიდოს. ამ დეველოპერული ხაზის მეშვეობით, კომპანიამ ჩაიბარა უძრავი ქონების გაკოტრებული დეველოპერის, „სვეტის“, სამი დაუმთავრებელი საცხოვრებელი ბინების პროექტი: ჭყონდიდელის, მირცხულავას და ნუცუბიძის ქუჩებზე. სვეტის პროექტების მეშვეობით კომპანია გეგმავს მიმდინარე მშენებლობების დასრულებას და ახალი საბინაო და კომერციული ფართის შემდგომ განვითარებას ამავე პროექტების ფარგლებში. m2 ჯგუფი ცდილობს მოიზიდოს 10 მილიონი აშშ დოლარის სესხი თბილისის ორი მიმდინარე პროექტის განვითარების პირველი ფაზისთვის, რომლებიც ჭყონდიდელის და მირცხულავას ქუჩებზე მდებარეობს. COVID-19-ით გამოწვეული კრიზისის პერიოდში ამ პროექტების განხორციელებით, m2-ს მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს უძრავი ქონების განვითარებისა და მშენებლობის სექტორებში სამუშაო ადგილების შენარჩუნებასა და ახალი სამუშაო ადგილების შექმნაშიც კი.

მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

კომერციული უძრავი ქონებით ვაჭრობას ქვეყნის მშპ-ში ყველაზე დიდი წილი აქვს (14.4%). საბითუმო და საცალო ვაჭრობის სექტორისთვის დამატებული მთლიანი ღირებულება წლიური 15.5%-ით გაიზარდა 6.2 მილიარდ ლარამდე 2019 წელს (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა 2008 წ.) გალტ & თაგარტის მიხედვით, საოფისე უძრავი ქონება თითქმის მთლიანად თბილისშია კონცენტრირებული და 2019 წელს დაახლოებით ერთი მილიონი კვ.მ. შეადგინა. იგი თითქმის თანაბრად არის გადანაწილებული მესაკუთრის მიერ დაკავებულ და საიჯარო ოფისებზე. საიჯარო ფართი ასევე აერთიანებს ტრადიციულ (28%) და თანამედროვე (22%) საოფისე მარაგს. 2019 წლისთვის თანამედროვე ოფისების მთლიანი საიჯარო ფართი 215,000 კვ.მ.-ით შეფასდა. თანამედროვე ოფისების დეფიციტის გამო თბილისის ერთ-

ერთი ყველაზე მაღალი პრემიუმ კლასის ოფისების იჯარა აქვს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებს შორის. თბილისის საოფისე და საცალო ფართებიდან შემოსავლიანობა 9%-ია.

სასტუმროები 2019 წელს ღამისთევით ვიზიტორების რაოდენობა 5.1 მილიონი იყო, რაც, წინა წელთან შედარებით, 6.8%-ით მეტია, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა კი 3.3 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც, წინა წელთან შედარებით, 1.4%-იანი ზრდაა. საცხოვრებლით უზრუნველყოფისა და კვებით მომსახურების სექტორის წილი მშპ-ში 2.1 მილიარდ ლარს შეადგენდა 2019 წელს, რაც, წინა წელთან შედარებით 15%-ზე მეტი ზრდაა (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა, 2008 წ.). თბილისი საქართველოში ყველაზე პოპულარული ტურისტული ადგილია. გალტ & თაგარტის კვლევის მიხედვით, თბილისში დროებითმა საცხოვრებელმა ფართმა 2015 წლიდან 2019 წლის პირველ ცხრა თვის ჩათვლით პერიოდში გაორმაგებულზე მეტ ზრდას მიაღწია და 10,000-ზე მეტი ოთახი შეადგინა. სასტუმროს ბაზარზე დომინირებს საერთაშორისო ქსელები, რომლებზეც დედაქალაქის ოთახების საერთო რაოდენობის 24% მოდის. საერთაშორისო მაღალი და საშუალო ხარისხის ქსელებს მსგავსი დატვირთვის მაჩვენებელი და ფასები აქვთ დასავლეთ ევროპის ქალაქებში. 2019 წელს საერთაშორისო მაღალი კატეგორიის ბრენდების საშუალო დღიური ფასი 153 აშშ დოლარი იყო და დატვირთვა 62%-ს მიაღწია. რაც შეეხება საერთაშორისო საშუალო კატეგორიის ბრენდებს, საშუალო დღიური ფასი 108 აშშ დოლარს შეადგენდა და დატვირთვა 65%-ს გაუტოლდა. ამის ფონზე, ჩვენი მასპინძლობის ბიზნესი ცდილობს საქართველოს რეგიონებში აუთვისებელი ბაზრების ათვისებას. კორონავირუსი ექვევმ აყენებს 2020 წლის პროგნოზს, მაგრამ გვჯერა, რომ ეს სექტორი გააგრძელებს ზრდას საშუალო ვადიან პერსპექტივაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ მართავს შემოსავლიანი უძრავი ქონების აქტივების პორტფელს, რომლის აკუმულირებასაც ახდენს თავისი საბინაო მშენებლობის განვითარების საქმიანობის, ასევე სარფიანი ინვესტიციების მეშვეობით. ტურიზმის სექტორმა საქართველოში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა და აქვს პოტენციალი, რომ საქართველო მსოფლიო რუკაზე მაღალი ხარისხის ტურისტულ ადგილად აქციოს. ქვეყანაში მზარდ ტურიზმზე კაპიტალიზაციის მიზნით, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ გეგმავს მასპინძლობის სექტორში უფრო აქტიურად იყოს წარმოდგენილი და ჯამში 1,000-ზე მეტი ოთახის რაოდენობას მიაღწიოს. კომპანია გააგრძელებს თავისი შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის ზრდას შემდეგი ღონისძიებებით:

- კომერციული ფართის გაზრდა შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის გაფართოებით, რისთვისაც კომერციულ ელემენტებს შეიტანს თავისი საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის პროექტებში და ცენტრალური ქუჩების საცალო ვაჭრობის, კომერციული და საოფისე ფართების სარფიანი შესყიდვით ან/და განვითარებით. საიჯარო შემოსავლის გარდა, ამ აქტივებით ასევე შესაძლებელია კაპიტალის ღირებულების ზრდა. ბიზნესის მიზანი არის საიჯარო კომერციული აქტივების 10%-იანი შემოსავლიანობა და 90%-იანი დატვირთვა (2019 წ.: 9.5% საერთო შემოსავლიანობა და დატვირთვის 87.1%-იანი მაჩვენებელი).
- სასტუმროს განვითარება. ჩვენმა მასპინძლობის ბიზნესმა, Wyndham-თან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, 2018 წლის მარტში თბილისში სასტუმრო Ramada Encore-ის მშენებლობა დაიწყო. მასპინძლობის ბიზნესმა 2019 წლის 13 დეკემბერს მეორე მოქმედი სასტუმრო გახსნა გუდაურში, კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, რითაც მოქმედი სასტუმრო ოთახების პორტფელს 121 ოთახი დაამატა „გუდაური ლოჯის“ ბრენდის ქვეშ. ბიზნესს აქვს ხუთი მშენებარე სასტუმროს პროექტი, ჯამში 460 ოთახით - (ა) პრემიუმ-კლასის სასტუმრო გერგეტის ქუჩაზე თბილისში, (ბ) მელიქიშვილის გამზირის სასტუმრო თბილისში, (გ) სეტის მოედნის სასტუმრო მესტიაში, (დ) სასტუმრო ქუთაისში და (ე) კახეთი ვაინ ენდ სპა, სასტუმრო სოფელ ახაშენში, აღმოსავლეთ საქართველოში. გარდა ამისა, ოთხი

სასტუმრო პროექტირების ეტაპზე: (ა) სასტუმრო თელავში, (ბ) სასტუმრო შოვეში, რაჭაში, (გ) სასტუმრო ზუგდიდში, დასავლეთ საქართველოში და (დ) სასტუმრო მთიან სვანეთში. არსებული სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებისთვის საჭირო მთლიანი კაპიტალი შეფასებულია 76.9 მილიონი აშშ დოლარით. ბიზნესი მიზნად ისახავს საშუალოდ დაახლოებით 14% აშშ დოლარის უკუგების მიღებას ინვესტირებულ კაპიტალზე.

მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საერთო მოგება საოპერაციო იჯარიდან 2019 ფინანსურ წელს წლიური 40.8%-ით გაიზარდა კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო, რაც განაპირობა დატვირთულობის მაღალმა დონეებმა. ჯორჯია კაპიტალმა გაანაწილა 49.3 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-იანი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. კომერციული პორტფელი 76.5%-ით გაიზარდა და 2019 წელს 44.9 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (2018 წ.: 25.3 მილიონი აშშ დოლარი), ხოლო დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი 87.1%-ს (2018 წ.: 90.1%) და 9.5%-ს (2018 წ.: 9.9%) გაუტოლდა, შესაბამისად. პორტფელის ეს ზრდა განაპირობებს სტაბილურ დატვირთვის და შემოსავლიანობას 2020 წელს. მთლიანი კომერციული აქტივების პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის, ხოლო დარჩენილი 20% - საცხოვრებელ და საწარმოო ფართს.

მასპინძლობის ბიზნესის ფარგლებში, სასტუმროს ოთახების დატვირთვა 2018 წლის 44%-დან 2019 წელს 54%-მდე გაიზარდა სასტუმრო Ramada Encore-ში, ჩვენს პირველ სასტუმროში, რომელიც 2018 წლის მარტში გაიხსნა. 2019 წლის დეკემბერში Amber ჯგუფმა გახსნა პირველი შიდა ბრენდის სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“, რომელმაც 121 საოპერაციო ოთახი შესძინა მასპინძლობის ბიზნესის პორტფელს. Amber ჯგუფის ინვესტიცია სასტუმროში, მიწის ღირებულების ჩათვლით, 16.0 მილიონი აშშ დოლარია.

2019 წელს მასპინძლობის ბიზნესმა აღრიცხა სასტუმრო და კომერციული აქტივების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა 22 მილიონი ლარის ოდენობით, საიდანაც 8 მილიონი ლარი წარმოადგენს შემოსულობას მშენებარე სასტუმრო „კემპინსკის“ გადაფასებიდან. სასტუმროების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად ხელმძღვანელობა ქირაობს საერთაშორისო ასპარეზზე აღიარებულ დამოუკიდებელ კომპანიას მას შემდეგ, რაც მიიღწევა მშენებლობის წინასწარ განსაზღვრული ეტაპი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების მთლიანი აქტივები შეადგენდა 462.3 მილიონ ლარს (2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ 56.8%-იანი ზრდა) და ძირითადად კონცენტრირებული იყო საინვესტიციო ქონებაში. ყაზბეგის გამზირზე ახალი საცხოვრებელი კომპლექსის დასრულების შედეგად კომერციული უძრავი ქონება 2019 წელს 76.5%-ით გაიზარდა, რის შედეგადაც საოფისე ფართმა 7,770 კვ.მ.-ით, ხოლო საცალო ფართმა 1,537 კვ.მ.-ით მოიმატა.

ბიზნესმა გააგრძელა თავისი 1,222 სასტუმრო ოთახების პორტფელის გაფართოება, რისთვისაც შეიძინა 8,964 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დასავლეთ საქართველოს ისტორიულ რეგიონში, ზუგდიდში, ჯამში 7.3 მილიონ ლარად და 7,500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კავკასიის მთიანი რეგიონის გამაჯანსაღებელ კურორტ შოვეში, რაჭაში, ჯამში 0.9 მილიონ აშშ დოლარად. 2019 წელს მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესმა ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა 30 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით.

ბიზნესს ხუთი მშენებარე სასტუმროს პროექტი აქვს - (ა) პრემიუმ კლასის სასტუმრო გერგეტის ქუჩაზე თბილისში, სავარაუდოდ, 99 ოთახით, (ბ) მელიქიშვილის გამზირის სასტუმრო თბილისში, სავარაუდოდ, 125 ოთახით, (გ) სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, სავარაუდოდ, 52 ოთახით, (დ)

პრემიუმ კლასის სასტუმრო კახეთში, აღმოსავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 60 ოთახით და (ე) სასტუმრო ქუთაისში, დასავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 124 ოთახით. გარდა ამისა, ოთხი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზე: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ, 110 ოთახით, (ბ) სასტუმრო შოვეში, რაჭაში, სავარაუდოდ, 109 ოთახით, (გ) სასტუმრო ზუგდიდში, დასავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 130 ოთახით და (დ) სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, სავარაუდოდ, 140 ოთახით. არსებული სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებისთვის საჭირო მთლიანი კაპიტალი შეფასებულია 76.9 მილიონი აშშ დოლარით და შეჯამებულია შემდეგ ცხრილში:

სასტუმრო	ოთახები	მიმდინარე ეტაპი	მთლიანი ხარჯი, დღგ-ის გარეშე (მილიონი აშშ დოლარი)
Ramada Encore ყაზბეგი, თბილისი	152	მოქმედი	12.1
გუდაური ლოჯი	121	მოქმედი	16
სეტის მოედანი მესტიაში, სვანეთი	52	მშენებლობა	4.9
Ramada მელიქიშვილი, თბილისი	125	მშენებლობა	13.5
გერგეტი, თბილისი	99	მშენებლობა	26.4
Ramada ქუთაისი	124	მშენებლობა	9.4
კახეთი ვაინ ენდ სპა	60	მშენებლობა	12.8
მესტია, სვანეთი	140	პროექტირება	11.7
თელავი	110	პროექტირება	15.6
ზუგდიდი	130	პროექტირება	13.7
შოვი, რაჭა	109	პროექტირება	5.6
სულ	1,222		141.7

მშენებლობის და პროექტირების ეტაპზე მყოფი სასტუმროები შეჩერდა COVID-19-ის გავრცელების გამო, ვიდრე გაირკვევა COVID-19-ის გავლენა ბიზნესგარემოზე და საქართველოს ეკონომიკაზე.

ფულადი ნაკადების მაჩვენებლები

პირველმა მოქმედმა სასტუმრომ Ramada Encore 1.9 მილიონი ლარი მოუტანა 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულად ნაკადებს, ხოლო საიჯარო აქტივების წილი 6.1 მილიონი ლარი იყო. 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულადი ნაკადების კლება წინა წელთან შედარებით ასახავს საოპერაციო ხარჯების ზრდას მშენებარე სასტუმროების მოსალოდნელ გახსნასთან დაკავშირებით. 2019 წელს ბიზნესმა გასწია 101 მილიონი ლარი კაპიტალურ დანახარჯებზე და მიწის ნაკვეთების შეძენაზე ახალი სასტუმროების ასაშენებლად. Amber ჯგუფის მიზანია მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის 70%:30% თანაფარდობა სასტუმროების გახსნის შემდეგ და 50%:50% თანაფარდობა მშენებლობის ეტაპზე. აღებული სესხები, ძირითადად, მოხმარდება სასტუმროების მიმდინარე განვითარებას, მშენებლობას და ზრდას.

2020 წლის პროგნოზი

კომერციული უძრავი ქონების შემოსავალმა იმატა 67.7%-ით, ძირითადად, პორტფელის 73%-იანი წლიური ზრდის გამო, რამაც 2020 წლის 31 მარტისთვის 151 მილიონი ლარი (46 მილიონი აშშ დოლარი) შეადგინა და განპირობებული იყო დატვირთვის მაღალი დონეებით. ამ პერიოდში საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ გაანაწილა 31 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-იანი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი შეადგენდა 91.6%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 83.5%) და 9.8%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 9.0%), შესაბამისად. საიჯარო შემოსავლის ზრდა არ არის მოსალოდნელი, გარდა სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასთან დაკავშირებული ზრდისა, რომლის შესაბამისად გაიზრდება საიჯარო ფართი, ასევე გაიზრდება არსებული უძრავი ქონების დატვირთვის მაჩვენებელი და საიჯარო შემოსავალი. ეს ზრდა საიჯარო შემოსავალში შეესაბამება m2-ის სამომავლო სტრატეგიას, რომელშიც შედის არსებული აქტივების აქტიური მართვა და პროდუქტულობის ზრდა.

თუმცა, COVID-19-ის გათვალისწინებით, ოპერაციები არსებულ ორ სასტუმროში დროებით შეჩერდა მარტის შუა რიცხვებიდან და ორივე სასტუმრო გაქირავებულია მთავრობაზე კარანტინისთვის, რაც მიმდინარე ოპერაციების ხარჯებს ფარავს. ამავდროულად, შეჩერდა ახალი სასტუმროების მშენებლობა. COVID-19-ის ანტიკრიზისული გეგმის ფარგლებში, მასპინძლობის სექტორის მხარდასაჭერად, მთავრობამ მოახდინა საბანკო სესხების პროცენტის გადახდების 80%-ის სუბსიდირება მაისიდან მომდევნო ექვსი თვის განმავლობაში, სასტუმროებს მთლიანად მოეხსნათ ქონების გადასახადი 2020 წელს და მოგების გადასახადის გადახდაც 2020 წლის ბოლომდე გადაიდო.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო აქციონერთა საერთო კრებაა (შემდგომში „საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება აქვს, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

კომპანიის საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე კრება, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის 10%-ზე მეტი წილი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს.

კომპანიის საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ოთხი დირექტორისგან. ესენი არიან: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი 15 მოადგილე. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 15 მოადგილიდან რვა ქალია და მათი ასაკი 26-დან 49 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის განურჩევლად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლის ვადით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან

გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებულნი არიან მკაცრად დაიცვან დუმილი კომპანიის კონფიდენციალურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი წევრებისგან ირჩევს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს კომპანიის წესდების შესაბამისად. არსებულ წესდებაში ცვლილებების შეტანას ამტკიცებენ აქციონერები საერთო კრებაზე.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

კომპანია მხარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქვეყნის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოსგან და, თავის მხრივ, უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის ანგარიშგების გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური

დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს ანალიზებენ მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსები და ფინანსური განყოფილების უფროსი.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას ცალკე განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ მხარდაჭერაზე. განყოფილების ძირითადი მიზნებია, მიიღოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. განყოფილება დაკომპლექტებულია მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით, რომლებსაც აქვთ საჯარო სექტორში, განსაკუთრებით, თბილისის მერიაში, მუშაობის გამოცდილება, შესაბამისად კარგად იცნობენ ყველა საჭირო პროცედურას, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენის წესის ჩათვლით.

საიჯარო გადასახადის შეგროვება - კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან საიჯარო გადასახადის მიღება, თუ მსხვილი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ შეასრულებენ ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულების შესრულებას. ამ რისკის შემცირების მიზნით კომპანია ცდილობს მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია და მოერიდოს მეიჯარეებს შორის მაღალ კონცენტრაციას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 13%-ს (2018 წ.: 16%). გარდა ამისა, კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება საიჯარო გადასახადის მოკრებისთვის, რომელიც აქტიურად ამოწმებს მოიჯარეებისგან მიღებულ გადახდებს და, გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ ახდენს რეაგირებას.

კონკურენცია საქართველოს მასპინძლობის ბაზარზე - საქართველოში მასპინძლობის ბიზნესის ბაზარი კონკურენტულია. ვინაიდან საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შევიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდის შედეგად, შეიძლება, შემცირდეს, საშუალო დღიური მაჩვენებელი და გაათანაბროს დატვირთვის დონეები, რამაც, შესაძლოა, მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და, შესაბამისად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად არის ჩართული მარკეტინგულ კამპანიებში და აფორმებს მართვის სხვადასხვა ხელშეკრულებას ცნობილ ბრენდებთან, რის გამოც ჩვენი სასტუმროები უფრო მიმზიდველი ხდება მომხმარებლებისთვის. 2019 წელს კომპანიამ ხელი მოაწერა მართვის ხელშეკრულებას Kempinski Hotels S.A.-სთან, რომელიც მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს მართვის ჯგუფია. ეს პარტნიორობა სრულყოფილად ერგება კომპანიის ბიზნესგეგმას, რომელიც გულისხმობს თავის პორტფელში ერთი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს განვითარებას.

რეგულაციები - 2018 წელს ძალაში შევიდა ახალი რეგულაცია იპოთეკური სესხების გაცემის თაობაზე. რეგულაციით შეიზღუდა მომხმარებლებისთვის იპოთეკური სესხების გაცემის პროცედურები. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგი მომხმარებელი ჩვენს ბინებს ყიდულობს იპოთეკური სესხებით, კომპანია თავის კლიენტებს შიდა განვადებას სთავაზობს. შესაბამისად, ამ ალტერნატივამ შეიძლება შეამციროს გაყიდვების კლების რისკი.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

კომპანია მუდმივად ცდილობს, შექმნას სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, პასუხისმგებლობით მიუდგეს ჩვენს ბიზნესოპერაციებს და განახორციელოს სპონსორობა და საქველმოქმედო საქმიანობა.

საბინაო მშენებლობა ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m2“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m2-ს ჯერჯერობით 10 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მოიჯარეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე m2-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m2-მა დაიწყო სრულიად ახალი უბნის „m3 საბურთალოს“ მშენებლობა, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m3 საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის დასრულება 2023 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m2 რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. 2019 წელს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების სატრენინგო საათების რაოდენობამ დაახლოებით 120 საათი შეადგინა. გარდა ამისა, m2 აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს m2-ის სამუშაო ობიექტებზე.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაციის ინიციატივის ფარგლებში, m2 გახდა საქართველოს რაგბის კავშირის გენერალური სპონსორი. m2-მა და „საქართველოს რაგბის კავშირმა“ თანამშრომლობის მემორანდუმს ხელი 2019 წელს მოაწერეს. m2 უკვე რამდენიმე წელია, აფინანსებს რაგბის კლუბ „ლელოს“ და ასევე რეგიონულ ფეხბურთს თელავსა და ზუგდიდში.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში m2-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და

მეცნიერების სამინისტროსთან 2017 წელს გაფორმებული თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, ყოველწლიურად 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/მუშაკს. m2 კოლეჯის კურსდამთავრებულების უმეტესობის დასაქმებას თავის სამშენებლო ბიზნესში აპირებს.

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2019 წელს m2-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

2017 წელს m2-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. m2-ის ყველა შენობა მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2020 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 100,000 ლარი ახალ კორონავირუსთან (COVID-19) საბრძოლველად. „m2 დეველოპმენტი“ ასევე დაეხმარა ოჯახებს, რომლებმაც დაკარგეს სამუშაო ადგილი და მათ საკვები პროდუქტები და პირველადი მოხმარების სხვა ნივთები გადასცა.

გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საბინაო მშენებლობის საქმიანობის განუყოფელი ნაწილია. m2 ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m2 ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m2 ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2019 წელს m2-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო დაახლოებით 500 ხე მდინარე მტკვრის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებზე მწვანე ლანდშაფტის კამპანიის ფარგლებში. კამპანიის მონაწილეებმა ქალაქის დამატებით ერთი ჰექტარი ფართობი გააწვანეს.

m2 არის სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ებრძვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კოგნიტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, კლიენტის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს m2-მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში. m2-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m2-მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად m2-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2019 წლისთვის 22.95%-ს შეადგენდა (2018 წ.: 6.94%).

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებათა დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. იგი ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- შევიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;
- საჩივრების პოლიტიკა.

ჩვენ გაცნობიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნესსაქმიანობა ყოველთვის ატარებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შევუქმნათ და არ დავუშვათ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს სამუშაოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურები და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურები, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში

მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიული განვითარების და კარიერული წინსვლის პროცესებთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „საქართველოს უძრავ ქონებაზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-03/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი

2020 წლის 21 სექტემბერი

