

შპს მ2

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
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	9-29
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. შესაბამისობის ანგარიში	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	10
4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები	17
5. შემოსავალი	18
6. გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	19
7. მოგების გადასახადი	19
8. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	20
9. საინვესტიციო ქონება	20
10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	21
11. ავანსები	23
12. ფინანსური ინსტრუმენტები	23
13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	26
14. კაპიტალი	27
15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29

შპს მ2

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 „მ2-ის“ („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 სპეციფიური 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 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მზადდება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2019 წლის 31 დეკემბრის 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 დეკემბრის დასრულებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ირაკლი ბურდილაძის მიერ.

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

2020 წლის 21 სექტემბერი
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს მ2-ის მფლობელსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენ ჩავატარეთ შპს მ2-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, უზედამხედველონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძველიანი 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 ექვეყნე დააყენოს 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
საქართველო, თბილისი

შპს მ2

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

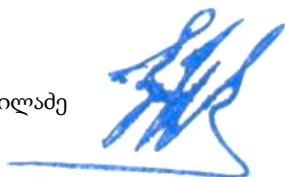
ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	29,623	22,981
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(26,414)	(23,234)
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მოგება/(ზარალი)		3,209	(253)
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან		-	5,151
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება		-	(3,206)
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან		-	1,945
შემოსავალი იჯარიდან		3,619	-
ქონების მართვასთან დაკავშირებული ხარჯები		(626)	-
საერთო მოგება გაწეული მომსახურებიდან		2,993	-
შემოსავალი გაწეული სხვა მომსახურებიდან		197	3
გაწეული სხვა მომსახურების ხარჯი		(163)	(3)
საერთო მოგება გაწეული მომსახურებიდან		34	-
წმინდა (ზარალი)/მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		(2,824)	1,301
სხვა ხარჯები		(2,118)	(1,034)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი		-	(314)
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		(651)	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(191)	(197)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები		(949)	(722)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (ზარალი)/მოგება		(497)	726
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		71	232
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(1,567)	(1,891)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა მოგება		104	324
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		(1,889)	(609)
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	-	-
წლის ზარალი		(1,889)	(609)
სხვა სრული (ხარჯი)/შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკურო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(395)	2,471
წმინდა მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		-	14,276
წლის მთლიანი სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(2,284)	16,138

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

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე



შპს მ2

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	10	-	25,238
საინვესტიციო ქონება	9	47,397	46,276
ავანსები და სხვა აქტივები	11	75	70
		47,472	71,584
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	8	4,356	15,749
ავანსები და სხვა აქტივები	11	2,010	20,506
გაცემული სესხები		3,770	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	1,286	40
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებაში		1,830	2,191
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	12	1,748	1,993
		15,000	40,479
სულ აქტივები		62,472	112,063
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	13,924	45,358
გადაანგარიშების რეზერვი		20,405	20,800
გაუნაწილებელი მოგება		1,401	3,290
სულ აქციონერთა კაპიტალი		35,730	69,448
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	12	22,040	23,300
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	12	-	2,856
		22,040	26,156
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	12	2,382	771
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	993	2,781
გადავადებული შემოსავალი		86	10,441
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	12	771	2,396
სხვა ვალდებულებები	12	470	70
		4,701	16,459
სულ ვალდებულებები		26,741	42,615
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		62,472	112,063

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

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

9-29 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მ2

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	სააქციო კაპიტალი	გადაანგარიშების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვარს	48,900	4,053	3,899	56,852
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(609)	(609)
მოგება ვალუტის	-	16,747	-	16,747
გადაანგარიშებიდან				
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	48,900	20,800	3,290	72,990
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	4,527	-	-	4,527
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(8,069)	-	-	(8,069)
2018 წლის 31 დეკემბერს	45,358	20,800	3,290	69,448
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(1,889)	(1,889)
ზარალი ვალუტის გადაანგარიშებიდან	-	(395)	-	(395)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	45,358	20,405	1,401	67,164
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	4,283	-	-	4,283
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(35,717)	-	-	(35,717)
2019 წლის 31 დეკემბერს	13,924	20,405	1,401	35,730

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

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

შპს მ2

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი დაზღვევამდე		(1,889)	(609)
<i>კორექტირებები:</i>		-	-
წმინდა ზარალი/(მოგება) მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		2,824	(1,301)
საკუროსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		(104)	(324)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(70)	(232)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		1,567	1,891
ფულადი სახსრები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		2,327	(575)
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში		11,393	(4,603)
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(11,027)	(3,730)
ცვლილება მშენებლისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		(4,778)	560
ცვლილება ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში		11,626	4,854
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(2,159)	185
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,270)	6
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		387	63
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული (გახარჯული) ფულადი ნაკადები		6,499	(3,240)
გადახდილი პროცენტი		(1,220)	(2,710)
მიღებული პროცენტი		-	70
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული/(გახარჯული) წმინდა ფულადი ნაკადები		5,279	(5,880)
საინვესტიციო საქმიანობა			
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებაში არსებულ ვადიან დეპოზიტებზე		361	(2,191)
ცვლილება გრძელვადიან ავანსებში		(5)	-
საინვესტიციო ქონების გაყიდვა		30,525	-
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		-	(8,604)
გრძელვადიანი სესხების გაცემა	12	(3,744)	6,746
საინვესტიციო საქმიანობიდან შემოსული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		27,137	(4,049)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ამონაგები სესხებიდან	12	48,484	30,682
მიღებული სესხების დაფარვა	12	(49,826)	(21,342)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდიდან მიღებული ამონაგები	14	4,283	4,527
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		(35,717)	(8,069)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(32,776)	5,798
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ		115	629
ეკვივალენტებზე			
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(245)	(3,502)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	12	1,993	5,495
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,748	1,993

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე



შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს მ2 (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2014 წლის 12 თებერვალს, როგორც სააქციო საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია: თბილისი, საქართველო, 0179, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 29. ისტორიულად, კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავდა საცხოვრებელი ბინების განვითარებას და რეალიზაციას და საინვესტიციო ქონების მართვას. 2016 წელს კომპანიამ მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება სასტუმრო ბიზნესში გაფართოების მიზნით და დაიწყო სასტუმროების მშენებლობა საქართველოში.

2015 წლის 22 დეკემბერს კომპანიამ შეცვალა თავისი რეგისტრაციის სტატუსი სააქციო საზოგადოებიდან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებად. შესაბამისად, კომპანიას სახელი გადაერქვა და გახდა შპს მ2.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია შპს საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი, რომლის საბოლოო მშობელი არის სს საქართველოს უძრავი ქონება. 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია იყო შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი, რომელსაც, თავის მხრივ, 100%-ით ფლობდა სს საქართველოს უძრავი ქონება. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის სს საქართველოს უძრავი ქონება კომპანიის მშობლად მოიხსენიება.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია იყო დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“). 2018 წელს ბიჯეოს მიერ საინვესტიციო მიმართულების გამოყოფის შემდეგ კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“.

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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

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, განაგრძონ 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 უძრავი 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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.

შემოსავალი სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურებიდან

შემოსავალი სასტუმროსთან დაკავშირებული ოპერაციებიდან წარმოიქმნება სასტუმროს ნომრის და შეხვედრებისთვის განკუთვნილი ფართების იჯარიდან და საკვების და სასმელების გაყიდვიდან. შემოსავლის აღიარება ხდება კომპანიის მიერ შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილებისას, ანუ იმ დროის მიხედვით, რომელსაც კლიენტი სასტუმროში დაყოფს და საკვებისა და სასმელების რაოდენობის საფუძველზე იმ ოდენობით, რომელიც ასახავს საზღაურს, რომლის მიღების უფლებასაც კომპანია მოელის საქონლის ან მომსახურების კლიენტისთვის გადაცემით.

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.

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 შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 საბაზინო 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.

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 სესხით 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;
- ▶ საშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორების და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა

დაკავშირებული ხარჯები.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 სასაქონლო-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.

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 მოქმედი 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 გადახდაც არ

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 გასხვისების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. საოპერაციო ხარჯი არ მოიცავს სავალ 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.

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 ცვლადებს, 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 „მხოლოდ ძირითადი 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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 სავალო 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 მოთხოვნაზე დეპოზიტებს, რომელთა ვადიანობა არის 3 თვემდე. 3 თვეზე მეტი ვადით შეზღუდული სახსრები არ ჩაირთვება ფულში და ფულის ეკვივალენტებში.

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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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.

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.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი

კომპანია, კლიენტების გადახდისუნარიანობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად, ქმნის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგს. მისი საკმარისობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს მიმდინარე ზოგად ეკონომიკურ პირობებს, სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის კრედიტსაიმედოობასა და გადახდის პირობების ცვლილებას. ეკონომიკის, დარგის თუ კლიენტის მდგომარეობის ცვლილებამ შეიძლება მოითხოვოს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მოდიფიცირება.

საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა

საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა დიდწილად ინტერპრეტაციებზეა დამოკიდებული და შეიძლება ექვექცეშ დადგეს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. საგადასახადო შემოწმებას შეიძლება დაეკვემდებაროს 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 მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

5. შემოსავალი

	2019	2018
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	29,623	22,981
საცხოვრებელი ფართი	27,277	22,006
ავტოსადგომი	2,347	975
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან *	-	5,151
ოთახები	-	3,907
საკვები და სასმელები	-	1,188
სხვა	-	56
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან – სამშენებლო მომსახურება	-	-
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	29,623	28,132

*კომპანიამ 2018 წლის 18 დეკემბერს იჯარით გასცა მის ბალანსზე რიცხული სასტუმრო, შესაბამისად კომპანიას შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან აღარ აქვს და 2019 წლის განმავლობაში კომპანია იღებს შემოსავალს საოპერაციო იჯარიდან.

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან და გაწეული მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება დროთა განმავლობაში ხდება.

ქვემოთ ცხრილში წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომავალში იმ ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე	5-დან 10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია კლიენტებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	86	-	-	-	-	86
	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე	5-დან 10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია კლიენტებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	10,441	-	-	-	-	10,441

კომპანია იყენებს ფასს-15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპს და არ წარმოადგენს ინფორმაციას დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ, რომელთა თავდაპირველი მოსალოდნელი ვადაც მაქსიმუმ ერთი წელია.

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

კომპანიამ აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2019	2018
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,286	40
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან გადავადებული შემოსავალი	86	10,441

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში შესულმა გაუფასურების რეზერვმა არაარსებითი თანხა შეადგინა. 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება საცხოვრებელი ფართისა და ავტოსადგომების შესასყიდად მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსებისგან (დღგ-ს გამოკლებით). პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში მნიშვნელოვანი ცვლილებები უმეტესად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, დინამიკაში შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემდეგ, ასევე სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადახდილ ავანსებს.

6. გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	26,414	23,234
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	24,348	21,936
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,065	1,298
სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურების ღირებულება	-	3,206
საკვები და სასმელები	-	381
ხელფასები	-	1,293
სხვა დანარჩენი	-	1,532
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	26,414	26,440

7. მოგების გადასახადი

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

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მთლიანად შემოაბრუნა თავისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს (IAS) 12-ის (მოგებიდან გადასახადები) შესაბამისად, რათა გადავადებული გადასახადები შეაფასოს 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვრიდან მოქმედებს. კომპანიას არ აღუწილებია დივიდენდები 2018 და 2017 წლებში და შესაბამისად, არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა.

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

8. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების მოძრაობა:

	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	15,749	15,434
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში	(90)	(2,486)
გაწეული სამშენებლო ხარჯები	12,694	22,606
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	187
პროექტის მართვის საფასური კაპიტალიზებულია	999	1,757
გასავალი აღიარდება გაყიდვების თვითღირებულებაში (მე-6 შენიშვნა)	(26,414)	(23,248)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,417	1,500
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,356	15,749

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს ყაზბეგის გამზირზე, #15 მიმდინარე მშენებლობის პროექტს.

9. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 და 2019 წლების განმავლობაში:

	2019	2018
1 იანვრის მდგომარეობით	46,276	-
გადაფასების შედეგი წარდგენილი მოგება ან ზარალში (მოგება/(ზარალი))	(2,824)	-
კაპიტალური დანახარჯი	439	201
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები		322
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან/(ძირითად საშუალებებში)		44,198
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	3,506	1,555
31 დეკემბრის მდგომარეობით	47,397	46,276

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და შენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2019 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და თავად შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მიდგომა

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღირიცხა გაყიდვების რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება სხვაობით სამიზნე ქონების და საცნობარო ქონების მდგომარეობასა და ადგილმდებარეობაში.

შემოსავლის მეთოდი

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით,

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

9. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზების“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2019 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2019 წელს	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმრო	47,397	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დატვირთვის მაჩვენებელი დისკონტის სარგებელი	75-105 (93.9) 55%-68% (66%) 11.3%-11.3% (11.3%)
სულ	47,397			

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2018 წელს	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმრო	46,276	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დატვირთვის მაჩვენებელი დისკონტის სარგებელი	75-105 (94) 55%-70% (68%) 12.2%
სულ	46,276			

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	21,721	1,712	1,804	25,237
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი	(156)	(12)	(13)	(181)
გასვლა	(21,565)	(1,700)	(1,791)	(25,056)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	-	-

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	18,845	707	1,533	21,085
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	341	960	-	1,301
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/(უძრავ ქონებაში)	2,304	-	182	2,486
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	230	46	90	366
31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,720	1,713	1,805	25,238

სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნების მიზნით, კომპანიამ გამოავლინა მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, ოფისები, საბავშვო ბაღი და მშენებარე ავტოსადგომი. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემების აღწერილობა შეფასებისთვის, ისევე როგორც მონაცემების მგრძნობელობა 2018 წლისთვის.

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2018 წელს	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,411	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ-ის ფასი, აშშ დოლარი	0.81-0.81 (0.81)
	11,017	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ-ის იჯარა, აშშ დოლარი	9.90-12.6 (11.17)
	9,293	საბაზრო მიდგომა / შემოსავლის მიდგომა	კვ.მ-ის იჯარა, აშშ დოლარი კაპიტალიზაციის ნორმა	19.5-31.2 (24.54) 10.00%-10.00% (10.00%)
	21,721			
საბავშვო ბაღები	1,712	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ-ის ფასი, აშშ დოლარი	0.58 (0.58)
	1,712			
სხვა	1,805	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ-ის ფასი, აშშ დოლარი	10.43 (10.43)
	1,805			

მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან ბაზრის მონაწილეებს შორის რეგულარული გარიგების დროს შეფასების თარიღით. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მშენებარე საინვესტიციო ქონების უახლესი შეფასების თარიღი იყო 2018 წლის 30 სექტემბერი. შეფასება განახორციელა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციით და გამოცდილებით შეფასებული საინვესტიციო ქონების ადგილმდებარეობებში და კატეგორიებში. შეფასების მოდელები შეფასების

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული მეთოდების შესაბამისად გამოყენებულია და შესაბამისობაშია ფასს-13-თან. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე - 3 დონეს.

საინვესტიციო ობიექტების შესაფასებლად გამოყენებული იყოსაბაზრო მიდგომა. ეს მეთოდი ემყარება ერთი ობიექტის მეორე ობიექტთან შედარებას, რომელიც გაიყიდა ან შესულია გაყიდვების რეესტრში. ღირებულების ცვლილებები განისაზღვრება ქონების მდგომარეობისა და ადგილმდებარეობის განსხვავების საფუძველზე.

კომპანიამ 2019 წლის იანვარ-თებერვალში დაკავშირებულ მხარეზე გაყიდა მშენებარე საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით.

11. ავანსები

	2019	2018
ძირითად საშუალებებზე გადახდილი ავანსები	75	70
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	75	70
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	1,685	15,143
პროექტის განხორციელების გეგმისა და პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯები	976	900
დღგ-ს ავანსი	-	4,140
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	-	322
გაუფასურების რეზერვი	(651)	-
ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	2,010	20,506
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	2,085	20,576

12. ფინანსური ინსტრუმენტები

მიღებული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული სესხები მოიცავდნენ:

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2019	2018
საერთაშორისო ფინანსური ორგანიზაცია	USD	29-Dec-28	24,421	-
მშობელი კომპანიისგან სესხები	USD	6-Jun-24	-	24,071
მიღებული სესხები			24,421	24,071
მიმდინარე ნაწილი			2,382	771
არამიმდინარე ნაწილი			22,039	23,300

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

კომპანია სხვადასხვა მექანიზმებს იყენებს თავისიგენერალური კონტრაქტორების მუშაობის უზრუნველსაყოფად, როგორიც არის, მაგალითად, საბანკო გარანტიების მოთხოვნა და გადახდების შეკავებადროის შეთანხმებულ მომენტამდე.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები მოიცავდნენ დაკავებულ თანხებს, რომელიც უკავშირდება კომპანიის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს, საცხოვრებელ კომპლექსებს და ყაზბეგის #15-ზე მდებარე სასტუმროს.

შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხა წარმოადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც კომპანია იკავებს და რომელიც გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღით. იგი განკუთვნილია სამშენებლო საქმიანობის დასრულების გარანტიად. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხის მიმდინარე ნაწილი შეადგენდა 771 ლარს (2018 წელს: 2,396 ლარი).

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხა წარმოადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც კომპანია იკავებს და რომელიც გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. იგი წარმოადგენს გარანტიას შესრულებულ პროექტში გამოვლენილი ნებისმიერი ხარვეზის შემთხვევაში. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხის არამიმდინარე ნაწილი შეადგენდა 0 ლარს (2018 წელს: 2,856 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2019	2018
მშობელი კომპანიისთვის გადასახადი ადმინისტრაციული პერსონალის ხარჯები	359	279
მშენებლობის ხარჯები	347	2,282
სხვა ვალდებულებები	287	220
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	993	2,781

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2019	2018
ფინანსური მოთხოვნები		
მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარესთან	1,113	40
სხვა მოთხოვნები	173	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,286	40

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გაუფასურებულა, რადგანაც მოსალოდნელმა საკრედიტო ზარალმა შეადგინა არაარსებითი თანხა.

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოწვეული რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო, ლიკვიდურობის და პროცენტული განაკვეთის რისკს. კომპანიის უფროსი ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას. 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება სავალუტო რისკს.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, რაც ფინანსურ ზარალს იწვევს.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფული ბანკში

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,734 ლარი (2018 წელი: 1,861) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody's“-სგან და „BB-“ შეფასება – „Fitch“-ის სარეიტინგოსააგენტოსგან. 14 ლარი (2018 წელს: 134 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ B1/NP (FC) და Ba3/NP (LC) შეფასება „Moody's“-გან და BB-/B შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2019 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიურიპროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზრები საკრედიტო ინსტიტუტებში 1,830 ლარის ოდენობით განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. ამ ბანკებს ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody's“-სგან და „BB-“ შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია ჯგუფის ფულად სახსრებთან და ბანკებში ვადიან ანაზრებთან მიმართებაში.

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

გაცემული სესხი

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რამდენიმე სესხი გაეცა მშობელ კომპანიას და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიას, რომელიც არც ვადაგასული და არც გაუფასურებული იყო. კომპანიას ყველა სესხი გაცემული აქვს საბაზრო პროცენტში. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ ჰქონდა გაცემული სესხები.

მსესხებელი	ვალუტა	დაფარვის კადა	2019	2018
მშობელი კომპანია	ლარი	2020 წელი	1,400	-
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანია	აშშ დოლარი	2020 წელი	287	-
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანია	ლარი	2020 წელი	2,084	-
მთლიანი საერთო საბალანსო ღირებულება			3,770	-

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:

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური მოთხოვნები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	172	1,114	-	-	1,286
გაცემული სესხები	-	3,770	-	-	3,770
	172	4,884			5,056
ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
მიღებული სესხები	849	2,547	13,585	14,391	31,372
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	993	-	-	-	993
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	-	-	771
სულ	1,842	3,318	13,585	14,391	33,137
ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
მიღებული სესხები	-	2,211	18,037	14,929	35,177
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,116	-	-	-	3,116
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	2,396	2,856	-	5,252
სულ	3,116	4,607	20,893	14,929	43,545

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი 2019	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2019
მიღებული სესხები	24,071	48,484	(49,826)	1,346	346	24,421
	1 იანვარი 2018	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2018
მიღებული სესხები	12,474	30,682	(21,342)	2,189	68	24,071

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში:

31 დეკემბერი 2019	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული						
საინვესტიციო ქონება	-	-	47,397	47,397	47,397	-
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული აქტივები						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	1,286	-	1,286	1,286	-
გრძელვადიანი გაცემული სესხები	-	3,770	-	3,770	3,770	-
ნაღდი ფული ბანკში	-	1,748	-	1,748	1,748	-
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	-	25,407	-	25,407	24,421	(986)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	993	-	993	993	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	-	771	771	-

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2018	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	25,238	25,238	25,238	-
საინვესტიციო ქონება	-	-	46,276	46,276	46,276	-
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული აქტივები						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	40	-	40	40	-
ნაღდი ფული ბანკში	-	1,993	-	1,993	1,993	-
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	-	25,165	-	25,165	24,071	(1,094)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	3,116	-	3,116	3,116	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	5,252	-	5,252	5,252	-

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 ლიკვიდურია ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამთვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას.
- ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები – ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსური ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთისა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

14. კაპიტალი

2019 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ ფულადი სახსრების სანაცვლოდ კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეამცირეს 35,717 ლარით.

2018 წლის დეკემბერში საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა, მშობელი კომპანიისგან მიღებული ფულადი შენატანებით, 4,282 ლარის ოდენობით.

2018 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ ფულადი სახსრების სანაცვლოდ კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეამცირეს 8,069 ლარით.

2018 წლის დეკემბერში საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა, მშობელი კომპანიისგან მიღებული ფულადი შენატანებით, 4,527 ლარის ოდენობით.

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

14. კაპიტალი (გაგრძელება)

კაპიტალის მართვა

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

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

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

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული მოგება	-	-	254
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	1,921	-
ავანსები	754	267	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	380	-	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	785	-
გაცემული სესხები	1,400	2,337	-
გარიგებები 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	249
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	3,609	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი და სხვა	-	48	-
კაპიტალიზირებული დანახარჯები	-	-	-
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	-	20	-
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	153	-
ფინანსური შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	5	39	-

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გარგელება)

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული მოგება	-	-	34
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	40	-	-
ავანსები	-	776	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	230	-	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	5,252	-
მიღებული სესხები	24,071	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	75
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	19,721	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი და სხვა კაპიტალიზირებული დანახარჯები	1,757	-	-
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	470	-	-
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	1,609	238	-
ფინანსური შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	-	162	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	27	-

16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 365 ლარის ოდენობით.

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.

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 შპს მ2 წარმოადგენს დეველოპერულ 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 „მ2“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

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

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია შპს მ2 წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ ჯგუფის წევრს, ის სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მართველობის 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 განკარგვადი 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 დიდი 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 ექვემდებარება 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

ირაკლი ბურდილაძე

2020 წლის 21 სექტემბერი

