

შპს „ემკვადრატის პარკი“

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1.	ზოგადი მიმოხილვა.....	5
2.	მომზადების საფუძველი.....	5
3.	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა.....	6
3.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	13
4.	სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	14
5.	შემოსავალი.....	15
6.	გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება.....	16
7.	მოგების გადასახადი.....	16
8.	მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	17
9.	საინვესტიციო ქონება	18
10.	ავანსები და სხვა აქტივები	19
11.	ფინანსური ინსტრუმენტები.....	19
12.	კაპიტალი.....	22
13.	სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	24
14.	ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	25
15.	ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ემკვადრატის პარკის“ მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ემკვადრატის პარკის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IESBA) „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ (საერთაშორისო დამოუკიდებლობის სტანდარტების ჩათვლით) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA-კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

კომპანიის 2020 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის 2020 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. კომპანიის 2020 წლის მმართველობითი ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით, ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის შესახებ ჩვენს ანგარიშში.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, შესწევს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით, აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტის შესაბამის შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ექვის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო ოპერაციებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას სამართლიან წარდგენას.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის აუდიტის პროცესში გამოვლენილ შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგებები, შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებებთან; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2021 წლის 29 ოქტომბერი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	34,957	19,888
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(28,366)	(15,927)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		6,591	3,961
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(1,020)	(1,045)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	11	(4,669)	-
სხვა საოპერაციო (ხარჯი) შემოსავალი		(58)	7
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		844	2,923
ფინანსური შემოსავალი		844	7
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(2,952)	(10)
წმინდა საკუროსო (ზარალი) შემოსულობა		(525)	13
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(1,789)	2,933
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი) მოგება		(1,789)	2,933
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად			
ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		7,473	10,337
სხვა სრული შემოსავალი, სულ		7,473	10,337
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,684	13,270

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

დირექტორი

2021 წლის 29 ოქტომბერი



ნიკოლოზ მემმარიაშვილი



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2020	2019	2019 წლის 1 იანვარი
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	47,479	65,296	54,178
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	11	21,920	–	–
მომხმარებელბთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	11	3,435	5,545	–
საინვესტიციო ქონება		20,860	–	7,383
		93,694	70,841	61,561
მიმდინარე აქტივები				
ავანსები და სხვა აქტივები	10	18,263	6,888	5,512
მომხმარებელბთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	11	4,771	–	–
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	11	1,273	2,306	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	3,382	–	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	12,807	4,814	49
		40,496	14,008	5,561
სულ აქტივები		134,190	84,849	67,122
კაპიტალი	12			
საწესდებო კაპიტალი		–	28,752	37,750
საკუროს სხვაობის რეზერვები		17,810	10,337	–
სხვა რეზერვები		(1,532)	–	–
გაუნაწილებელი მოგება		25,078	26,867	29,307
		41,356	65,956	67,057
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	5	47,692	9,914	–
		47,692	9,914	–
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	11	6,887	2,185	–
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	11	6,150	598	–
გადავადებული შემოსავალი	5	20,850	–	–
სხვა ვალდებულებები	11	11,255	6,196	65
		45,142	8,979	65
სულ ვალდებულებები		92,834	18,893	65
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		134,190	84,849	67,122

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საკუთარი სხვაობის რეზერვი	სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2019 წლის 1 იანვარს	37,750	–	–	29,307	67,057
წლის ზარალი	–	–	–	2,933	2,933
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	10,337	–	(5,373)	4,964
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	10,337	–	(2,440)	7,897
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-12 შენიშვნა)	(10,193)	–	–	–	(10,193)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	1,195	–	–	–	1,195
2019 წლის 31 დეკემბერს	28,752	10,337	–	26,867	65,956
წლის მოგება	–	–	–	(1,789)	(1,789)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	7,473	–	–	7,473
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	7,473	–	(1,789)	5,684
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-12 შენიშვნა)	(28,752)	–	(1,532)	–	(30,284)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	–	–	–	–	–
2020 წლის 31 დეკემბერს	–	17,810	(1,532)	25,078	41,356

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ბიზნესის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები		100,792	22,361
ფულადი სახსრების გადინება ბიზნესის განვითარებისთვის		(34,982)	(9,341)
საოპერაციო ხარჯების დასაფარად გადახდილი ფულადი სახსრები		(402)	(783)
გადახდილი არა მოგების გადასახადი		(9,300)	(1,900)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		56,108	10,337
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სხვა აქტივების გაყიდვიდან შემოსავალი	15	–	5,216
გადატანა ვადიან ანაზღაურებზე		(21,920)	–
საპროცენტო შემოსავალი		288	–
გაცემული სესხები		(2,405)	(2,700)
გაცემული სესხების დაფარებიდან მიღებული შემოსავალი		–	400
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(24,037)	2,916
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
სესხის აღება	11	6,569	1,144
ნასესხები სახსრების დაფარვა	11	(602)	(550)
მიღებულ სესხებზე გადახდილი პროცენტი	11	(438)	–
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	12	–	1,195
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	12	(30,284)	(10,193)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(24,755)	(8,404)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		677	(84)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		7,993	4,765
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	11	4,814	49
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	11	12,807	4,814

(ათას ლარში)

1. ზოგადი მიმოხილვა

შპს „ემკვადრატის პარკი“ (შემდგომში „კომპანია“, რეგისტრაციის ნომერი: 405116716) 2015 წლის 15 სექტემბერს შეიქმნა. კომპანიის იურიდიული მისამართია: მარშალ გელოვანის გამზ. #1, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი კომპანიაა შპს „მ2 დეველოპმენტი“. შპს „მ2 დეველოპმენტი“ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 100%-იანი შვილობილი კომპანიის შპს „მ2 ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიაა, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „GCAP“), რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

კომპანიას შეზღუდული ოპერაციები ჰქონდა 2019 წლამდე. 2019 წლიდან კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო საქმიანობები მარშალ გელოვანის გამზირზე (მ³ საბურთალო), რომელიც ხუთ ეტაპად არის დაგეგმილი და მოიცავს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას და განვითარებას.

2. მომზადების საფუძველი

შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების გარდა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება პირველი ანგარიშგებაა, რომელიც კომპანიამ ფასს-ის მიხედვით მოამზადა. კომპანიას ადრე არ მოუზადებია ფინანსური ანგარიშგება. კომპანიას არ გამოუყენებია ნებაყოფლობითი გათავისუფლების უფლება, რომლებსაც ფასს (IFRS) 1 („ფასს სტანდარტის პირველად მიღება“) განსაზღვრავს, გარდა საკურსო სხვაობის ერთობლივი რეზერვის ნულამდე გაქვითვისა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებულ იქნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, აღწერილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ საგანგებოდ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი

2020 წელს კოვიდ-19-ის პანდემიის სწრაფი გავრცელების გამო, ბევრი ქვეყნის მთავრობამ, მათ შორის საქართველოს მთავრობამაც, შემოიღო ზომები პანდემიასთან საბრძოლველად. ეს ზომები მოიცავს მოგზაურობაზე შეზღუდვებს, კარანტინს, ბიზნესების დახურვას და გარკვეული ადგილების მასშტაბურ ჩაკეტვას. ამ ღონისძიებებმა იმოქმედა საერთაშორისო მიწოდების ჯაჭვზე, საქონლის და მომსახურებების მოთხოვნაზე და ბიზნეს-საქმიანობების მასშტაბზე. მოსალოდნელია, რომ პანდემია და მასთან დაკავშირებული საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის დაცვისა და სოციალური ღონისძიებები გავლენას მოახდენენ ინდუსტრიების ფართო სპექტრის საწარმოების საქმიანობაზე.

მხარდაჭერის ღონისძიებები გატარდა მთავრობის და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, კოვიდ-19-ის პანდემიით გამოწვეული ეკონომიკურ ვარდნასთან გამკლავების მიზნით. სხვა მრავალთან ერთად, ეს ღონისძიებები მოიცავს სესხების სუბსიდირებას დაზარალებული ინდუსტრიებისთვის, ფიზიკური პირების იპოთეკური სესხების სუბსიდირებას, სესხის დაფარვაზე საშეღავათო პერიოდების შეთავაზებას, ქონების გადასახადის და მოგების გადასახადის გადავადებას და/ან გაუქმებას კონკრეტული საწარმოებისა და თანამშრომელთა კატეგორიებისთვის, რათა ბიზნესებმა შეძლონ ლიკვიდურობით გამოწვეულ დეფიციტთან გამკლავება კოვიდ-19-ის შემთავსებელი ღონისძიებების შედეგად.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი (გაგრძელება)

კომპანია განაგრძობს პანდემიის და ეკონომიკური პირობების ცვლილების ეფექტი მის საქმიანობებზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფინანსურ შედეგებზე. კომპანიას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მისთვის ხელმისაწვდომ ინფორმაციაზე დაყრდნობით ასახული აქვს მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების შეცვლილი შეფასება მის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში (მე-11 შენიშვნა) და ფუნქციონირებადი საწარმოს ხელმძღვანელობისეულ შეფასებაში.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანია მომგებიანია, მას დადებითი საოპერაციო ფულადი ნაკადები აქვს და არ აქვს არსებითი გარე ნასესხები სახსრები. პროგრესულ შეფასებაზე დაყრდნობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა იმასთან დაკავშირებით, რომ კომპანიამ განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის 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 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3,2766 და 2,8677 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულისგან და საკრედიტო დაწესებულებებისადმი მოთხოვნებისაგან, რომელთაც აქვთ ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან სამი თვის ვადა, თავისუფალნი არიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან და მარტივად კონვერტირდებიან ფულადი სახსრების ცნობილ თანხებად.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება

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

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაზრცხად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ შემოსავალში (შემოსავალში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ ხარჯებში ნამატის სახით.

ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) 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 არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით, იმ პერიოდში, როდესაც ხდება დივიდენდების გამოგზავნა, მიუხედავად გადახდის ფაქტური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო კრედიტორული დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის პარტნიორებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის დავალიანება კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგების სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს 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 საქსპლუტაციო 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, მაგალითად საოპერაციო იჯარის დაწყებით (ან დაწყების მყარი ვალდებულებით) დამტკიცებული სარგებლობა. საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება

ფასს (IFRS) 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ ბიზნეს-მოდელებზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგება-ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს (IFRS) 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და მოხდეს მისი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება.

კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ორგანიზაცია ის საკუთარ ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დავაყოფილებულია ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

კომპანიის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება, მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებშია შესული.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულების საფუძველზე ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა ფულად ნაკადს შორის, რომლის მიღებასაც მოელის კომპანია, თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოების დისკონტირებით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი აღიარდება ორ ეტაპზე. კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენებით გამოწვეული საკრედიტო ზარალისთვის, რაც შესაძლებელია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში (12 თვეში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოთხოვნილია ზარალის რეზერვი საკრედიტო ზარალისთვის, რომელიც მოსალოდნელია დარჩენილ ვადაზე, გადაუხდელობის ვადის მიუხედავად (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 90 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ კომპანია სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, კომპანიის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება მოგება-ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა, ან
- ▶ კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულებით შეფასება ეყრდნობა იმ ვარაუდს, რომ ადგილი აქვს აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგებას:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- ▶ მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

კომპანიას შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან მისი მიყიდვით ბაზრის სხვა მონაწილისათვის, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად – არასაბაზრო ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

კომპანია ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს განსაზღვრავს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიას აქვს ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები, რომლებიც თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)**მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)**

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.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილ ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგ არის მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი 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.

სააქციო კაპიტალი*საწესდებო კაპიტალი*

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალის ცვლილებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღირიცხულია, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან. საწესდებო კაპიტალის ზრდის ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც დამატებითი შეტანილი კაპიტალი.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შემენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. კომპანიის მიერ შემუშავებული მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, სესხით სარგებლობის დანახარჯების კაპიტალიზება არ ხდება, გარდა საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოების დაწყებასა და წინა სავაჭრო პერიოდის დაწყებას შორის პერიოდის გარდა.

ვინაიდან კომპანია სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის მოსალოდნელი დაწყების თარიღი ანგარიშგების თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში ხდება. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო თარიღით. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

შეფასებისგან განსხვავებული განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, რომლებიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია მნიშვნელოვან მსჯელობას იყენებს იმის განსაზღვრისთვის ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, თუ მარაგებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად სასტუმროებს, საოფისე და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ან კომპანიის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც კომპანია ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.

კომპანიას დროდადრო შეუძლია მოახდინოს მიწის ნაკვეთების რეკლასიფიცირება საინვესტიციო ქონებად ან მარაგებად, ამგვარ ქონებასთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობის განზრახვიდან გამომდინარე, მათი მიღების, მიღების გეგმების შეჩერების, შესაბამისი მშენებლობის, სხვა ნებართვების, ან საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოების დაწყების ან შეჩერების გზით. იმის განსაზღვრად, მტკიცებულება შესაბამისია თუ არა კონკრეტულ ქონებასთან დაკავშირებით (რაც მისი ფინანსურ ანგარიშგებაში რეკლასიფიცირების გარანტიას წარმოადგენს) ხელმძღვანელობის განზრახვის ცვლილების დემონსტრირებისთვის საჭიროა მნიშვნელოვანი მსჯელობის გამოყენება (მე-8 შენიშვნა).

შეფასებები

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-9 შენიშვნაში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა ემპირიული და არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების შეფასება

კომპანია ინდივიდუალურ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან მიმართებაში. კომპანია იყენებს მსჯელობას იმის განსასაზღვრად, სესხის თავდაპირველი აღიარებიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა საკრედიტო რისკი, ან სესხი ხომ არ გაუფასურდა, ასევე არსებობს თუ არა გონივრული მოლოდინი მთლიანი აქტივის, ან მისი ნაწილის აღდგენასთან დაკავშირებით. ამგვარ შეფასებაში კომპანია ითვალისწინებს ხელმისაწვდომ გონივრულ და მხარდამჭერ ინფორმაციას (მათ შორის პროგრესულ ინფორმაციას). 2020 წელს, სასტუმრო და სხვა ბიზნეს-სექტორებზე კოვიდ-19-ის გავლენის გათვალისწინებით, კომპანიამ აღიარა 4,669 ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან მიმართებაში (მე-11 შენიშვნა).

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღებას შეძლებისდაგვარად აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ბასს (IAS) 1-ის ცვლილება „ვალდებულებების მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიცირება“

2020 წლის იანვარში ბასსს-მა გამოცა ბასს (IAS) 1-ის 69-დან 76-მდე პუნქტების ცვლილება – მოკლე და გრძელვადიანი ვალდებულებების კლასიფიცირების მოთხოვნების განსასაზღვრად. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რას გულისხმობს ანგარიშსწორების დაფარვის უფლება;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის;
- ▶ ამ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს შესაძლებლობა იმისა, რომ საწარმო ისარგებლებს გადავადების უფლებით;
- ▶ რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში განივთებული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად იქნება წილობრივი ინსტრუმენტი, ვალდებულების ვადები არ იმოქმედებს მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს დაწყებული და მისი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მისი გამოყენება რეტროსპექტულად უნდა მოხდეს. დღეისათვის კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მიმდინარე პრაქტიკაზე და დასჭირდება თუ არა არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს ხელახალი შეთანხმება.

„დამამძიმებელი ხელშეკრულებები – ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი“ – ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება

2020 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება იმის განსასაზღვრად, საწარმოს რომელი ხარჯი საჭიროებს გათვალისწინებას იმის განსაზღვრისას ხელშეკრულება დამამძიმებელია, თუ ზარალის მომტანი.

ეს ცვლილება „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების მეთოდზე“ ვრცელდება. საქონლის ან მომსახურებების მიწოდების ხელშეკრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯები მოიცავს ზღვრული ხარჯებს და სახელშეკრულებო საქმიანობებთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და ისინი გამოირიცხება, სანამ გარკვევით არ იქნება განსაზღვრული, რომ ისინი ერიცხება ხელშეკრულების კონტრაქტს.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. კომპანია ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში, რომლისთვისაც მას ჯერ არ შეუძლებია ყველა ვალდებულება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც მან პირველად გამოიყენა ხსენებული ცვლილებები.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ▶ „ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე“ – ბასს (IAS) 16-ის ცვლილება;
- ▶ ფასს (IFRS) 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ – შვილობილი კომპანია, რომელიც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები – გადასახდელები „10-პროცენტიანი“ ტესტის ფარგლებში, ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის“;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები: შიდა საბანკო განაკვეთის (IBOR) რეფორმის მე-2 ეტაპის კლასიფიკაცია და შეფასება“;
- ▶ ბასს (IAS) 41 „სოფლის მეურნეობა“ – დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებაში;
- ▶ ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“;
- ▶ ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება „კონცეპტუალური მიდგომა“.

5. შემოსავალი

	2020	2019
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	33,786	19,763
ავტოსადგომი	756	125
კომერციული ფართი	415	–
სულ შემოსავალი	34,957	19,888

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე პერიოდში	5-დან 10 წლამდე პერიოდში	სულ
2020 წლის 31 დეკემბერი						
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებელბთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	13,878	15,343	7,334	7,227	–	43,782

	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე პერიოდში	5-დან 10 წლამდე პერიოდში	სულ
2019 წლის 31 დეკემბერი						
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებელბთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	7,981	10,372	11,916	3,691	–	33,960

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

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)**სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები**

კომპანიამ აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2020	2019
სახელშეკრულებო აქტივები	8,206	5,545
გადავადებული შემოსავალი	68,542	9,914

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ეს აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვიდან 3 წლამდე პერიოდს.

მნიშვნელოვანი ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ახალ ხელშეკრულებებს პირობითი განვადების პირობებით.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2020	2019
დილომი 1-ლი ეტაპი	–	9,436
დილომი მე-2 ეტაპი	39,820	478
დილომი მე-3 ეტაპი	7,872	–
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	47,692	9,914
დილომი 1-ლი ეტაპი	20,850	–
მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	20,850	–

6. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება

	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*		
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	27,415	15,827
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	614	100
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	337	–
სულ გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	28,366	15,927

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 პარტნიორებზე 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. 2020 და 2019 წლებში მოგების გადასახადის წარმომქმნელ დივიდენდების გადანაწილებას ადგილი არ ჰქონია.

(ათას ლარში)

7. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, კომპანიამ მისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები შეაფასა ბასს (IAS) 12-ის (მოგებიდან გადასახადები) 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებულია მოკლევადიანი ან გადავადებული მოგების გადასახადის ხარჯი, აქტივები და ვალდებულებები.

8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	2020	2019	2019 წლის 1 იანვარი
დილომი 1-ლი ეტაპი	–	1,376	7,535
დილომი მე-2 ეტაპი	11,944	63,920	46,643
დილომი მე-3 ეტაპი	35,535	–	–
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	47,479	65,296	54,178
დილომი 1-ლი ეტაპი	3,382	–	–
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი უძრავი ქონება	3,382	–	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	50,861	65,296	54,178

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2020	2019
ნაშთი 1 იანვარს	65,296	54,178
საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-8 შენიშვნა)	–	7,920
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	27,071	14,911
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-8 შენიშვნა)	(20,860)	–
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(28,366)	(15,927)
სხვა ცვლილებები	7,720	4,214
ნაშთი 31 დეკემბერს	50,861	65,296

(ათას ლარში)

9. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში:

	<i>თავისუფალი მიწის ნაკვეთი</i>
2019 წლის 1 იანვარს	7,383
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-8 შენიშვნა)	(7,920)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	537
2019 წლის 31 დეკემბერს	-
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (მე-8 შენიშვნა)	20,860
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	-
2020 წლის 31 დეკემბერს	20,860

კომპანია დროდადრო გადახედავს მის ბიზნეს-სტრატეგიას მისი თავისუფალი მიწის ნაკვეთების გამოყენებასთან დაკავშირებით დილოში (თბილისი). ამგვარ თავისუფალ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ან ქონებიდან გადმოტანები, რომლებზედაც კომპანიამ 2019 წელს დაიწყო და 2020 წელს შეაჩერა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დილმის პროექტის მომავალ ეტაპებზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების 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 ჩატარებული საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2020 წლის სექტემბერი. შეფასება ჩატარა 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 შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მიდგომა

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

სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ საინვესტიციო ქონების თავისუფალი მიწის ნაკვეთის კლასი განსაზღვრა. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა:

<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	20,860	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	179-426 (307)
სულ	20,860			
<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარი</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	7,383	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	170-191 (178)
სულ	7,383			

(ათას ლარში)

10. ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2020	2019	2019 წლის 1 იანვარი
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	4,915	3,144	4,822
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	12,232	3,132	162
პროექტის მართვაზე გადახდილი ავანსები	1,116	612	528
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	18,263	6,888	5,512
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	18,263	6,888	5,512

11. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა***ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში*

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ვადიან ანაზრებს 21,920 ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვარს: ნული ლარი), რომლებიც ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში იყო განთავსებული, რომლის სრულად გამოსყიდვა ან კომპანიისთვის გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობა მითითებულ საცხოვრებელი ობიექტების განვითარების პროექტებთან დაკავშირებული ეტაპების გადალახვიდან 1-დან 4 წლამდე ვადაშია. პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო ინსტიტუტებში განთავსებული ვადიანი ანაზრებიდან მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 288 ლარი (2019 წ.: ნული).

გაცემული სესხები

31 დეკემბრისთვის გაცემული სესხები მოიცავდა:

	2020	2019
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	1,273	2,306
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები	1,273	2,306
სულ გაცემული სესხები	1,273	2,306
მიმდინარე წილი	1,273	2,306
გრძელვადიანი წილი	-	-

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები ლარშია გამოხატული (2019 წ.: ლარი) და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათზე ვრცელდება საპროცენტო განაკვეთი 12%-ის ოდენობით (2019 წ.: 12%).

გაცემული სესხებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 556 ლარი (2019 წ.: 7 ლარი). 2020 წელს, საქართველოში კოვიდ-19-ის მიერ სასტუმრო სექტორზე არსებული ნეგატიური გავლენის გამო, კომპანიამ სასტუმრო სექტორში მომუშავე დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები გაუფასურებლად მიიჩნია და აღიარა შესაბამისი საკრედიტო ზარალი 4,672 ლარის ოდენობით. კომპანიამ მიიჩნია, რომ 4,672 ლარის ოდენობით სესხებთან დაკავშირებული ანაზღაურების გონივრული მოლოდინი არ არსებობდა და განახორციელა შესაბამისი მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერა, რომელიც დაგროვდა მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან დაკავშირებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე 1,270 ლარის ოდენობით (2019 წ.: 2,306 ლარი) გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით, კომპანიამ განსაზღვრა, რომ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა არ მომხდარა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითია 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
ადგილობრივი კომერციული	აშშ დოლარი	2021 წლის		
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები		დეკემბერი	6,150	–
მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	2020 წლის		
		თებერვალი	–	598
ნასესხები სახსრები, სულ			6,150	598
მოკლევადიანი ნაწილი			6,150	598
გრძელვადიანი ნაწილი			–	–

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2020 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2020 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	598	6,569	(1,040)	(2)	25	6,150
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	598	6,569	(1,040)	(2)	25	6,150
	1 იანვარი, 2019 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2019 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	–	1,144	(550)	(7)	10	598
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	–	1,144	(550)	(7)	10	598

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

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

	2020	2019
კრედიტორული დავალიანება დაკავშირებული მხარეების		
მხრიდან პროექტის მართვის მიზნით	4,475	1,120
მარკეტინგი და რეკლამის კრედიტორული დავალიანება	1,177	280
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	1,231	692
სხვა	4	93
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,887	2,185

სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სხვა ვალდებულებები უმეტესად საგადასახადო ვალდებულებებს მოიცავს. ეს ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 6 თვემდე ვადაში.

	2020	2019	2019 წლის 1 იანვარი
გადასახდელი არა მოგების გადასახადი	11,148	6,196	65
სხვა	107	–	–
სხვა ვალდებულებები	11,255	6,196	65

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები**

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

საკრედიტო რისკი

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

2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 12,807 ლარი (2019 წ.: 4,814 ლარი და 2018 წ.: 49 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი „Moody's“-სგან და „BB-/B+“ „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2020 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზრები საკრედიტო ინსტიტუტებში 21,920 ლარის ოდენობით (2019 და 2018 წ.წ.: ნული) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. ამ ბანკებს ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody's“-სგან და „BB-/B+“ შეფასება - „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია კომპანიის ფულად სახსრებთან და ბანკებში ანაზრებთან მიმართებაში.

სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. კომპანიას შეუძლია გაყიდული უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრება იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის გადახდის ვალდებულებებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებთან და სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში. სამშენებლო მომსახურებებთან და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები არ წარმოადგენენ უზრუნველყოფის საგანებს.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

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

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან	1-დან	5 წელზე	
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	12 თვემდე	5 წლამდე	მეტი	სულ
მიღებული სესხები	114	6,972	–	–	7,086
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,887	–	–	–	6,887
სულ	7,001	6,972	–	–	13,973

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	598	–	–	–	598
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,185	–	–	–	2,185
სულ	2,783	–	–	–	2,783

ლიკვიდაციის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს, რომ კომპანია შეძლებს მისი ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან ფულადი ამონაგების გამოყენების, ვადადამდგარი საკრედიტო ხაზების რეფინანსირების და რესტრუქტურისაციის გზით.

12. კაპიტალი

2019 წლის მაისში მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში 250 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2019 წლის ივნისში, მშობელმა კომპანიაში 50 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2019 წლის ივლისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2.200 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2019 წლის აგვისტოში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 300 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2019 წლის აგვისტოში, მშობელმა კომპანიაში 295 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2019 წლის სექტემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 3,353 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2019 წლის ოქტომბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2,250 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2019 წლის ოქტომბერში, მშობელმა კომპანიაში 400 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2019 წლის ნოემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,890 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2019 წლის ნოემბერში, მშობელმა კომპანიაში 200 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2019 წლის დეკემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 200 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის იანვარში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 3,750 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის თებერვალში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2,900 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

12. კაპიტალი (გაგრძელება)

2020 წლის მარტში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2,890 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის აპრილში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 5,785 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის მაისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,200 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის ივნისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 3,632 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის ივლისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2,359 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის აგვისტოში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,375 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის სექტემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 310 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,160 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის ნოემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 596 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

2020 წლის დეკემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 4,327 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწესდებო.

დივიდენდები

2020 და 2019 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

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

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

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

2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

(ათას ლარში)

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. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2020
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	20,860	20,860	20,860	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სახელშეკრულებო აქტივები	–	–	8,206	8,206	8,206	–
ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	21,920	–	21,920	21,920	–
გაცემული სესხები	–	1,273	–	1,273	1,273	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	12,807	–	12,807	12,807	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	6,887	–	6,887	6,887	–
მიღებული სესხები	–	6,150	–	6,150	6,150	–
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2019	საბალანსო ღირებულება 2019	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2019
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სახელშეკრულებო აქტივები	–	5,545	–	5,545	5,545	–
გაცემული სესხები	–	2,306	–	2,306	2,306	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	4,814	–	4,814	4,814	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	2,185	–	2,185	2,185	–
მიღებული სესხები	–	598	–	598	598	–

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარი	საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 1 იანვარი	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2019 წლის 1 იანვარი
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	7,383	7,383	7,383	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	49	–	49	49	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის წესი დაწვრილებით არის აღწერილი მე-9 შენიშვნაში.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

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

14. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2020	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობა	სხვა ³
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-11 შენიშვნა)	1,145	125	–	–
გადახდილი ავანსები	144	12,898	–	–
სავაჭრო ვალდებულება	4,475	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის				
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	–	8	–	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	4,052	–	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	–	4,672	–	–
ფინანსური შემოსავალი	108	448	–	–

(ათას ლარში)

14. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2019	მშობელი კომპანია¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	სხვა³
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-11 შენიშვნა)	904	1,402	–	–
ნასესხები სახსრები	–	601	–	–
გადახდილი ავანსები	47	3,572	–	–
სავაჭრო ვალდებულება	1,222	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის				
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	–	10	–	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	4,811	–	–
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	5,228	–	–	–
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	4,693	–	–	–
ფინანსური შემოსავალი	–	7	–	–
საიჯარო შემოსავალი	–	23	–	–
2019 წლის 1 იანვარი	მშობელი კომპანია¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	სხვა³
ნაშთები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით				
გადახდილი ავანსები	–	690	–	–

¹ 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანიასთან „ჯორჯია კაპიტალი“, სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, სს „საქართველოს უძრავი ქონებასთან“, შპს „მ2 ჯგუფთან“ და შპს „მ2 დეველოპმენტთან“.

² 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები არიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

³ სხვა დაკავშირებულ მხარეებში შედის ხელმძღვანელობის ზედა რგოლის პერსონალის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები.

2020 წელს კომპანიამ გასწია 3,136 ლარის ოდენობით (2019 წ.: 1,571) პროექტის მართვის მომსახურების გასამრჯელო მისი მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებით კაპიტალიზების გამო.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან ასევე მოიცავს საწესდებო კაპიტალის ზრდას და შემცირებას (მე-12 შენიშვნა).

15. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის იანვარში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,330 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის თებერვალში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 77 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის მარტში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 200 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის ივლისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 120 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის აგვისტოში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 110 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის 18 დეკემბერს ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან დადებული სესხის ხელშეკრულების მიხედვით 2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაიმატა თიბისი ბანკის სესხის რამდენიმე ტრანში ჯამური თანხით - 5,028 ლარი.

**შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს
მმართველობითი ანგარიშგება**

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
1.1.	საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა.....	2
1.2.	სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	5
1.3.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა.....	7
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	8
3.	არაფინანსური ანგარიშგება.....	11

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ2 უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ2“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 35 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ არის კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, ხოლო სს „საქართველოს კაპიტალის“ საბოლოო მესაკუთრე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital PLC“, რომლის აქციები ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში ივაჭრება. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესსერტულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- **საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს 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, შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (მ²) წამყვანი დეველოპერია 1.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, მ² დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ფასწარმოქმნის უნარი - m^2 -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m^2 -ის ბინის შემენისას, კონკურენტებთან შედარებით. ამასთან, სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით, m^2 -ს კონტროლი აქვს დეველოპმენტის თვითღირებულების ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც მას საშუალებას აძლევს, მიაღწიოს მშენებლობის და პროექტის შემუშავების ეფექტიანობას.
- გაყიდვები - m^2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m^2 -ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- განხორციელება - m^2 -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.

როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, m^2 -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თერთმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის.. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია m^2 -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური პროექტების განხორციელებაზე, რომლებიც ნაკლებ ზიანს აყენებს გარემოს და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულები პროექტები		220,924	2,872	220,924	2,872	100%
1	მ ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	მ ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	მ ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	მ ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	მ ² იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილაინ რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	მ ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	მ ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	მ ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	მ ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
მიმდინარე პროექტები		276,396	4,784	89,408	1,500	31%
12	მ ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	21,745	385	98%
13	მ ³ საბურთალო (II ფაზა)	36,331	562	28,917	461	82%
14	მ ³ საბურთალო (III ფაზა)	57,665	916	8,028	137	15%
15	მ ² ნუცუბიძეზე II	22,591	411	8,629	137	33%
16	მ ² მირცხულავაზე	89,297	1,624	12,278	222	14%
17	მ ² ჭყონდიდელზე	48,423	880	9,813	158	18%
ჯამი		497,320	7,656	310,333	4,372	57%

COVID-19-ის მიუხედავად, ბიზნესმა განაგრძო თავისი პროექტის განხორციელება. 2020 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 69,035 კვ.მ. 51.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით მიმდინარე ოთხ პროექტში. 2020 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა ერთი საცხოვრებელი პროექტი თბილისის ცენტრში, ჯამში მიაღწია 11 დასრულებულ პროექტს და 2,872 დასრულებულ ბინას გაყიდვების 100% -იანი პროგრესით.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2020 წლის დეკემბერში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა დაიწყო ბინების წინასწარი გაყიდვები m³-ის პროექტის მესამე ეტაპზე. პროექტი მუშავდება ოთხ ეტაპად, სადაც მესამე ეტაპზე დაემატა 64,688 კვ.მ. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 58,690 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 51%-ს. საერთო მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან m³ საბურთალოს პროექტზე 2019-2020 წლის განმავლობაში მერყეობდა 19%-20%-ის ფარგლებში.

საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტის რეკორდული მაჩვენებლის გაყიდვები ასევე დაკავშირებულია დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან გადმოხარებულ პროექტთან. 2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემური საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს.

აქტივების და ვალდებულების თანადროული აღიარებისთვის, ჯგუფს პირველ დღეს აღიარებული აქვს:

- 19,082 ლარის ოდენობის სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ მენარდეების მიმართ ნაკისრ ვალდებულებებს, ასევე თანხების დაბრუნების ვალდებულებებს „სვეტის“ იმ მომხმარებლებისთვის, რომლებმაც ჯგუფთან ხელშეკრულების გაფორმება არ ისურვეს, ასევე 1,382 ლარის სხვა ვალდებულება, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ საგადასახადო დავალიანებას. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება აღიარებულია ნომინალური ღირებულებით, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გათვალისწინებით.
- 41,296 ლარის გადავადებული შემოსავალი, რომელიც წარმოდგენილია „სვეტის“ თავდაპირველი მომხმარებლების წინაშე ნაკისრი სახელშეკრულებო ვალდებულებებით, შეფასებული მათი სამართლიანი ღირებულებით, გამოთვლილი, როგორც დასრულების ხარჯებს დამატებული გონივრული მოგების მარჟა, დაკორექტირებული გადაუხდელი სახელშეკრულებო თანხის გამოქვითვით იმ ოდენობით, რაც არ არის აღიარებული, როგორც დებიტორული დავალიანება გარიგების თარიღისთვის;
- 61,760 ლარის მარაგებად კლასიფიცირებული აქტივები, რომელიც უდრის ზემოთ აღწერილი აღიარებული ვალდებულებების ჯამს.

1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m2-ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების შედეგად.

საქართველოში ტურიზმის სექტორმა აჩვენა მნიშვნელოვანი ზრდა და მას აქვს პოტენციალი, მსოფლიო რუკაზე დაიკავოს მაღალი ხარისხის ტურისტული ადგილის ადგილი.

კომერციული უძრავი ქონება

კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი პანდემიისმიუხედავად მომგებიანი იყო 2020 წელსაც, რადგან არცერთ დამქირავებელს არ დაუტოვებია თავისი ქონება COVID-თან დაკავშირებული მიზეზების გამო.

როგორც პასუხისმგებლიანმა ბიზნესმა დახმარების პაკეტი მოიჯარებს მთელი 2020 წლის მანძილზე შესთავაზა (ფასდაკლება ძლიერ დაზარალებულ ბიზნესზე), თუმცა ფულადი სახსრების შეგროვების მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად არ გაუარესებულა.

კომპანიის ერთ-ერთი მთავარი საქმიანობაა მომგებიანი საინვესტიციო აქტივების შეძენა და მშენებლობა. კომპანია ასევე ფლობს საცალო ვაჭრობის ობიექტებს საცხოვრებელ კომპლექსებში, რომლებსაც მართავს m2.

კომპანია ფლობს დაახლოებით 24,681 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს და 10,590 კვადრატულ მეტრ საწყობებს და 2,133 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ ფართს. კომერციული აქტივები წარმოადგენს საოფისე, საცალო, სამრეწველო და საცხოვრებელ შენობებს. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გაცემული, მაგრამ კომპანიის საკუთრებაა კაპიტალის მოგების მიზნით.

გეოგრაფიულად, კომპანიის აქტივები ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, თუმცა მისი ზოგიერთი კომერციული აქტივი მდებარეობს გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულში. კომერციული აქტივები თბილისში უფრო დიდი ზომის და უფრო მაღალი ხარისხისაა, ვიდრე სხვა რეგიონებში.

სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან ყველა სასტუმრო დაიხურა, მშენებლობები შეჩერდა და ოპერაციები პრაქტიკულად სრულად შეწყდა. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ მიიღო დახმარების პაკეტი მთავრობისგან და ორივე მოქმედი სასტუმრო გააქირავა საკარანტინო ზომებისთვის, კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი.

პირველი 152-ოთახიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს ყაზბეგის გამზირზე, თბილისში, მასპინძლობს სტუმრებს 2018 წლის მარტიდან. ასევე 4 ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili ამოქმედდება 2022 წლიდან.

კომპანია ტურიზმის სექტორში შემოვიდა ახალი ქართული ბრენდით, კერძოდ, Amber Group-ით. 2019 წლის დეკემბერში ბიზნესმა გახსნა მეორე სასტუმრო "Gudauri Lodge" გუდაურში, რომელიც მუშაობს Amber Group-ის ქვეშ. მვირაღდირებული საკურორტო სასტუმრო მდებარეობს სათხილამურო ტრასებით ფერდობზე გუდაურში, წამყვანი სათხილამურო კურორტი კავკასიის რეგიონში. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

მშენებარე სასტუმროები შეჩერებულია COVID-19-ის გავრცელების ფონზე.

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	Gross profit margin from Development	Gross profit margin from rental income	Gross profit from project management	Gross profit from property management	Current Ratio
JSC Georgia Real Estate - Consolidated	20%	82%	-	-15%	0.35
JSC Georgia Real Estate - Stand-alone	-	-	73%	81%	0.45
Georgia Property Management Group LLC - Carve-out	-	79%	-	-	0.05
Georgia Property Management Group LLC - Stand-alone	-	82%	-	-	0.04
Optima LLC	13%	-	-	-	0.76
m2 Park LLC	19%	-	-	-	0.90

პანდემიის მიუხედავად, ჯგუფის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან გაიზარდა 14%-დან 20%-მდე, დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი კი გაიზარდა 49%-ით წინა წელთან შედარებით, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო m³ საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით.

2020 წელს, მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან სვეტის პროექტებზე (ნუცუბიძე, მირცხულავა და ჭყონდიდელი) შეადგენდა 13%-ს, ხოლო დილომის პროექტზე 19%-ს.

საერთო მოგების მარჟა სამშენებლო სექტორიდან გაიზარდა 11%-დან 21%-მდე 2020 წლის განმავლობაში. ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო შემდეგი პროექტებით: გარდენსი, არქი ბაღდადი და არქი თამარაშვილი.

კოვიდ-პანდემიის შედეგად მოიჯარეებისთვის დაწესებული შეღავათების მიუხედავად, იჯარიდან მიღებული შემოსავლების სტაბილურობა განაპირობა ყაზბეგის N15-ში არსებული საოფისე და საცალო ფართების კომერციულ პორტფელში დამატებამ. აღნიშნული ფართები პორტფელს დაემატა 2019 წელს, მაგრამ სრულ დატვირთვას მიაღწია 2020 წელში.

პანდემიის მიუხედავად, 2020 წლის განმავლობაში გაზრდილი საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების შედეგად, ოპერაციული საქმიანობიდან წარმოშობილი ფულადი სახსრები გაიზარდა 66 მლნ ლარით 2019 წელთან შედარებით. ასევე, 2020 წლის განმავლობაში საინვესტიციო საქმიანობაზე გაცემული ფულადი სახსრები შემცირდა 45%-ით წინა წელთან შედარებით, რაც ძირითადად გამოწვეულია იმ ფაქტით რომ კომპანიამ შეაჩერა სასტუმროების მშენებლობა. შესაბამისად, კაპიტალური დანახარჯები შემცირდა 44 მლნ. ლარით.

რაც შეეხება ჯგუფის მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტს, შემცირდა 0.63-დან 0.35-მდე, რაც გამოწვეულია შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მიერ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვის ვადის მოახლოებით. შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მიმდინარე ვალდებულებები აღემატება მიმდინარე აქტივებს 95 მლნ. ლარით. 2021 წლის განმავლობაში, მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით ჯგუფმა დაიწყო კომერციული ქონებების რეალიზაციის პროცესი, მიღებული თანხები კი გამოყენებული იქნება სავალო ფასიანი ქაღალდების გადახდაზე.

ქონების გადაფასების შედეგად დაწერილი ზარალის მიუხედავად, საინვესტიციო ქონება მცირდება მხოლოდ 2,8 მლნ. ლარით, რაც მნიშვნელოვანწილად გამოწვეულია დილომის მიწის მარაგებიდან საინვესტიციო ქონებაზე გადატანით და სავალუტო კურსის ეფექტით.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 404 ათასი ლარი ხოლო, რაც შეეხება ინდივიდუალურ ანგარიშგებას, აუდიტის ხარჯმა შეადგინა 47,7 ათასი ლარი.

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 75 ათასი ლარი, რაც შეეხება ინდივიდუალურ ანგარიშგებას - 22 ათასი ლარი.

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 დირექტორთა 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: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი მოადგილეები. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 12 მოადგილიდან ექვსი ქალია და მათი ასაკი 26-დან 46 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 ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან კონფიდენციალური ინფორმაცია. 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, კორპორაციული მართვის 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

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავენერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, 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, 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. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 6%-ს (2019 წ.: 13%). გარდა ამისა, კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება საიჯარო გადასახადის მოკრებისთვის, რომელიც აქტიურად ამოწმებს მოიჯარეებისგან მიღებულ გადახდებს და, გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ ახდენს რეაგირებას.

რეგულაციები - 2020 წლის ივნისიდან კოვიდ პანდემიისგან გამოწვეული რეცესიის თავიდან ასაცილებლად საქართველოს მთავრობამ ეროვნულ ბანკთან ერთად შეიმუშავა დეველოპერული სექტორის მხარდაჭერის ანტიკრიზისული გეგმა. ამ პროექტის მიზანი იყო გაეზარდა სესხებზე ხელმისაწვდომობა იმ პირებისთვის, ვინც მანამდე ვერ აკმაყოფილებდა სესხის მოთხოვნებს და ამის საშუალებით დახმარებოდა სამშენებლო სექტორს დაწყებული პროექტების დასრულებაში.

სუბსიდირების პროგრამა ითვალისწინებს ორ ძირითად კომპონენტს: პროცენტის თანადაფინანსებას და იპოთეკურ სესხზე გარანტიას. აღნიშნული მხარდაჭერის პროგრამა გულისხმობს შემდეგ პირობებს:

- სახელმწიფო ასუბსიდირებს იპოთეკური სესხის საპროცენტო განაკვეთის 4%-ს;
- პროცენტის სუბსიდირება ძალაშია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ რეფინანსირების განაკვეთი არის არანაკლებ 5%-ია;
- სუბსიდია გაიცემა არაუმეტეს 200 000 ლარიან სესხებზე;
- პროგრამით სარგებლობისთვის იპოთეკური სესხი გაცემული უნდა იყოს 2020 წლის პირველი ივნისიდან 2020 წლის 31 დეკემბრის პერიოდში ახალ აშენებული ბინის შესაძენად;
- სუბსიდირების პროგრამა გრძელდება სესხის აღებიდან 5 წლის განმავლობაში;
- სახელმწიფო გასცემს გარანტიას სესხის 20%-ის ოდენობით;
- გარანტია ვრცელდება იმ სესხებზე, სადაც თანამონაწილეობა შეადგენს არანაკლებ 10%-ს.

ყველა სხვა საკრედიტო, საბაზრო და ლიკვიდურობის რისკი, კომპანიის მიდგომებთან ერთად განხილულია კომპანიის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება 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 11 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 მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე m²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m² ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „m³ საბურთალო“, 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 სრულად 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. 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.

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 ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2020 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 170,000 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 საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის 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 გაამწვანეს.

m² იყო 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

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, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს m^2 -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. m^2 -მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m^2 -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 m^2 -ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

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/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი

2021 წლის 29 ოქტომბერი

