

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობის ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

გვერდი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ	1
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2-4
ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის:	
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	9-27
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. შესაბამისობის ანგარიში	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	10
4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები	19
5. შემოსავალი	21
6. გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	22
7. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	22
8. საინვესტიციო ქონება	22
9. ავანსები	24
10. ფინანსური ინსტრუმენტები	24
11. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	27
12. კაპიტალი	29
13. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	30
14. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	31
15. პირობითი ვალდებულებები	31

შპს მ2

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „მ2-ის“ („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

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

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

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

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მზადდება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას;
- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია, ყველა არსებითი თვალსაზრისით, შეესაბამება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ირაკლი ბურდილაძის მიერ.

დირექტორი

ეკატერინე დუჩიძე
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს მ2-ის მფლობელსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენ ჩავატარეთ შპს მ2-ის (შემდგომში „კომპანია“) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მოკლე მიმოხილვას (ერთობლივად „ფინანსური ანგარიშგება“).

ჩვენი მოსაზრებით ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

სხვა ინფორმაცია

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

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

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

ფინანსურ ანგარიშგებაზე ხელმძღვანელობისა და ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

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

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

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

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

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

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

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

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

დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების თაობაზე

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

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

პროცედურები შევასრულეთ და ჩავატარეთ საკუთარი შეფასებების საფუძველზე მათ შორის, გამოკითხვების, დოკუმენტაციის ანალიზისა და შემოწმების, კანონის მოთხოვნებთან კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და ანგარიშგებული ინფორმაციის შედარებით, აგრეთვე რაოდენობრივი მონაცემებისა და სხვა ინფორმაციის გადათვლის, შედარებისა და შეჯამების საფუძველზე.

ჩვენი აზრით:

- 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში შესულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- მმართველობის ანგარიშში შესული ინფორმაცია ყველა არსებითი თვალსაზრისით შეესაბამება 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს "ალგი აუდიტი"-ს სახელით

კახაბერ თეთრუაშვილი

2021 წლის 1 ნოემბერი



შპს მ2

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	1,448	29,623
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(3,994)	(26,414)
მოგება/(ზარალი) მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან		(2,546)	3,209
შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან	5	1,542	3,619
ქონების საოპერაციო ხარჯები		(442)	(626)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		1,100	2,993
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან		297	197
გაწეული მომსახურების ხარჯი		(340)	(163)
საერთო მოგება/(ზარალი) გაწეული მომსახურებიდან		(43)	34
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		(12,223)	(2,824)
სხვა ხარჯები		-	(2,118)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი		-	-
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		(282)	(651)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(282)	(191)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები		-	(949)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ზარალი		(14,276)	(497)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		270	70
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(2,102)	(1,567)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა მოგება/(ზარალი)		(2,577)	104
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		(18,685)	(1,889)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(18,685)	(1,889)
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკუროს სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		3,717	(395)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(14,968)	(2,284)

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2021 წლის 1 ნოემბერს:

დირექტორი

ეკატერინე დუჩიძე

შპს მ2

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები		195	-
საინვესტიციო ქონება	8	41,079	47,396
ავანსები და სხვა აქტივები	9	-	75
		41,274	47,471
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	7	746	4,356
ავანსები და სხვა აქტივები	9	2,250	2,010
გაცემული სესხები		2,727	3,770
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,304	1,286
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებაში		1,433	1,830
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	10	384	1,748
სულ აქტივები		10,844	15,000
		52,118	62,471
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	13,340	13,924
გადაანგარიშების რეზერვი		24,122	20,405
გაუნაწილებელი მოგება		(17,284)	1,401
სულ აქციონერთა კაპიტალი		20,178	35,730
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	10	25,685	22,039
		25,685	22,039
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	10	5,303	2,382
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	325	993
გადავადებული შემოსავალი		-	87
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი			
დაკავებული თანხები		304	771
სხვა ვალდებულებები	10	323	469
		6,255	4,702
სულ ვალდებულებები		31,940	26,741
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		52,118	62,471

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2021 წლის 1 ნოემბერს:

დირექტორი

ეკატერინე დუჩიძე

შპს მ2

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	სააქციო კაპიტალი	გადაანგარიშების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	სულ კაპიტალი
2018 წლის 31 დეკემბერს	45,358	20,800	3,290	69,448
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(1,889)	(1,889)
ზარალი ვალუტის გადაანგარიშებიდან	-	(395)	-	(395)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	(395)	(1,889)	(2,284)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 14)	4,283	-	-	4,283
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(35,717)	-	-	(35,717)
2019 წლის 31 დეკემბერს	13,924	20,405	1,401	35,730
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(18,685)	(18,685)
მოგება ვალუტის გადაანგარიშებიდან	-	3,717	-	3,717
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	-	3,717	(18,685)	(14,968)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 14)	1,170	-	-	1,170
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(1,754)	-	-	(1,754)
2020 წლის 31 დეკემბერს	13,340	24,122	(17,284)	20,178

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2021 წლის 1 ნოემბერს:

დირექტორი

ეკატერინე დუჩიძე

შპს მ2

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება დაბეგვრამდე		(18,685)	(1889)
<i>კორექტირებები:</i>		-	-
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		12,223	2,824
საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება/(ზარალი)		2,576	(104)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(270)	(70)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		2,102	1,567
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		282	-
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(1,772)	2,327
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება მარაგებამ კლასიფიცირებულ ქონებაში		3,453	11,393
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(926)	(11,027)
ცვლილება მშენებლისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		(578)	(4,778)
ცვლილება ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში		133	11,626
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(195)	(2,159)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,073)	(1,270)
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		859	387
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(1,099)	6,499
გადახდილი პროცენტი		(1,181)	(1,220)
მიღებული პროცენტი		27	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,253)	5,279
საინვესტიციო საქმიანობა			
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებაში არსებულ ვადიან დეპოზიტებზე		397	361
ცვლილება გრძელვადიან ავანსებში		75	(5)
საინვესტიციო ქონების გაყიდვა		-	30,525
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(101)	-
სესხების გაცემა	10	(380)	-
გაცემული სესხების დაფარვა	10	1,981	(3,744)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,972	27,137
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ამონაგები სესხებიდან	10	321	48,484
მიღებული სესხების დაფარვა	10	(487)	(49,826)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდიდან მიღებული ამონაგები	12	1,170	4,283
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	12	(1,754)	(35,717)
ფინანსური საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(750)	(32,776)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ		(333)	115
ეკვივალენტებზე			
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(1,364)	(245)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	10	1,748	1,993
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		384	1,748

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2021 წლის 1 ნოემბერს:

დირექტორი

ეკატერინე დუჩიძე

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

1. ზოგადი ინფორმაცია

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

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

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიაა შპს საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი, რომლის საბოლოო მშობელი არის სს საქართველოს უძრავი ქონება. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის სს საქართველოს უძრავი ქონება კომპანიის მშობლად მოიხსენიება.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია იყო დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“). 2019 წელს ბიჯეოს მიერ საინვესტიციო მიმართულების გამოყოფის შემდეგ კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“.

2. შესაბამისობის ანგარიში

მომზადების საფუძვლები.

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

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შევიდა, რამდენიმე ახალი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, თუმცა არცერთი მათგანი არსებით გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);
- საპროცენტო განაკვეთის ზღვრის რეფორმა - IBOR „ფაზა 2“ (შესწორება- ფასს9, ბასს 39 და ფასს 7) ;
- კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო შედავათები (ცვლილების ფასს 16-ში);
- ბასს 1- ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 -სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება) ; და
- ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები.

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

კომპანიამ გადაწყვიტა ნაადრევად არ მიეღო ის ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომელიც გამოიცა IASB -ის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ. თუმცა ჯერ არ არის შესული ძალაში. ყველაზე მნიშვნელოვანი ამ სიახლეებიდან არის ქვემოთ ჩამოთვლილი შესწორებები და ისინი ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან:

- წამებთან ხელშეკრულებები- ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის ცვლილებები) ;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16 -ის ცვლილებები) ;
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018 -2020 (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 სტანდარტებში) ; და
- კონცეპტუალური მიდგომა (ფასს 3 -ის ცვლილებები).

2. შესაბამისობის ანგარიში (გაგრძელება)

2020 წლის იანვარში IASB-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1- ში , რომელიც აზუსტებს კრიტერიუმებს ვალდებულებების კლასიფიკაციისათვის მოკლევადიან და გრძელვადიან ვალდებულებებად. აღნიშნული ცვლილებების მიხედვით ვალდებულებების მოკლევადიან ან გრძელვადიან ვალდებულებად კლასიფიცირება დამოკიდებულია, მიმდინარე

საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აქვს თუ არა კომპანიას უფლება გადაავადოს ვალდებულების დაფარვა სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ. შესწორებები ასევე აზუსტებს, რომ „ვალდებულების დაფარვა“ მოიცავს ფულადი სახსრების, საქონლის, მომსახურების ან წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემას, თუ წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემის ვალდებულება არ წარმოიშობა ფინანსური ინსტრუმენტის შემადგენელი გადაცვლის პრიობით , რომელიც კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად, ვალდებულების კომპონენტისაგან განცალკევებით.

ცვლილებები თავდაპირველად ძალაში უნდა შესულიყო 2022 წლის 1 იანვარს და აქტიური იქნებოდა შემდგომ საანგარიშგებო პერიოდებში, თუმცა 2020 წლის მაისში ბასს 1- ის ცვლილებების ამოქმედების თარიღი გადავადდა 2023 წლის 1-ელ იანვრამდე.

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების მოსალოდნელ გავლენას მის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე. ხელმძღვანელობის შეფასებით, ბასს 1-ში შესულ ცვლილებებს არ ექნება არსებითი გავლენა კომპანიის ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე, რადგან მისი სავალო ინსტრუმენტები არ მოიცავენ კონვერტაციის პირობას.

სხვა

კომპანია არ ვარაუდობს, რომ ბასსკ- ის მიერ გამოშვებულ სხვა სტანდარტებს, რომლების ჯერ ძალაში არ არის შესული, ექნება არსებითი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც განსხვავდება სააღრიცხვო ვალუტისგან. სააღრიცხვო ვალუტა არის აშშ დოლარი.

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

შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულებების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა (შენობები), რომელთა აღრიცხვისთვის გამოყენებულ იქნა გადაფასების მოდელი. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობასა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის ბიზნესი საქართველოში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისთვის.

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის საიჯარო ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

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

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 3.2766 და 2.8677 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში რადგან მომხმარებელი იღებს და მყისიერად მოიხმარს მიღებულს სარგებელს, კომპანიის მხრიდან შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისთანავე.

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში კომპანია წარმოადგენს მარწმუნებელს. მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებისთვის მომსახურების გაწევასა და ანაზღაურებას შორის პერიოდი არ აჭარბებს ერთ წელს, შესაბამისად არ ხდება გარიგების ფასის კორექტირება ფულის დროითი ღირებულებიდან გამომდინარე.

დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტად არ განიხილება მომსახურების ან საქონლის მიწოდების სანაცვლოდ მიღებული ავანსები, თუ მომხმარებელი განსაზღვრავს საქონლის ან მომსახურების გადაცემის დროს.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

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

შემოსავალი სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურებიდან

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

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოღებების 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. მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა რეზიდენტები საქართველოში. ამგვარი მოგება დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმპერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

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

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

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

მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში შევიდა ცვლილებები მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახადელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალოს 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ-კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

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

კომპანიას არ გაუნაწილებია დივიდენდები 2020 და 2019 წლებში და შესაბამისად, არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული 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 ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს:

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

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

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

ავანსები

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

ფინანსური ინსტრუმენტები – შეფასების ძირითადი ტერმინები.

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

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან რომელიც გადახდილია ვალდებულების დასაფარად გაანგარიშების დღეს მოქმედი ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ კანონიერ კომერციულ გარიგებაში იმის მიუხედავად, შეიძლება თუ არა ფასზე პირდაპირ დაკვირვება, თუ იგი შეფასების სხვა ტექნიკით ფასდება. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების გაანგარიშებისას, გაზომვის დღეს აქტივის ან ვალდებულების შეფასების პროცესში კომპანია ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედ ბაზარზე არსებული ფასი. მოქმედი ბაზარი ისეთი ბაზარია, რომელზეც აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებული გარიგებები იმ სიხშირითა და მოცულობით ხორციელდება, რომლებიც საკმარისია ფასის შესახებ ინფორმაციის უწყვეტი წესით მისაღებად.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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

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

კომპანიის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს საქონლის და სერვისის გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას.

ეს კომპანიის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად კომპანიას კუთვნილი ფინანსური ინსტრუმენტები არასოდეს გაუყიდა. წარსული გამოცდილების საფუძველზე, ყველა ფინანსური ინსტრუმენტის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ისინი პირველი ბიზნეს-მოდელით - „ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა“ (H2C) კლასიფიცირდება.

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

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

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე 3 თვემდე დაფარვის ვადით.

სესხები და მოთხოვნები

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

მიმდინარე სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით.

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები არის ისეთი აქტივები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცილება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ფულს გზაში, ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე და მოთხოვნამდე დეპოზიტებს, რომელთა ვადიანობა არის 3 თვემდე. 3 თვეზე მეტი ვადით შეზღუდული სახსრები არ ჩაირთვება ფულში და ფულის ეკვივალენტებში. ყველა შემთხვევაში კომპანია მიიჩნევს, რომ 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული საკონტრაქტო გადახდები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას.

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები და წილობრივი ინსტრუმენტები

კლასიფიცირება სესხად ან წილობრივ ინსტრუმენტად

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

წილობრივი ინსტრუმენტები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

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

4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

კომპანია გადახედავს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს რომელში ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობების თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების საწყისი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს კომპანია აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. გადაწყვეტილება მიიღება იმის განსაზღვრით არის თუ არა ტრანზაქციები შეფასებული საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით, სადაც არ არის აქტიური ბაზარი ასეთი ოპერაციებისთვის. მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს ოპერაციათა ანალოგიური სახეობის ფასწარმოქმნა არადაკავშირებულ მხარეებთან და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანია ხელმძღვანელობს „მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების“ (ECL) მოდელით. ეს საჭიროებს მსჯელობას იმის შესახებ, თუ როგორ მოქმედებს ეკონომიკური ფაქტორები ECL მოდელზე, რაც განისაზღვრება შეწონილი ალბათობის საფუძველზე. ფასს 9 -ის მიხედვით ზარალის ანარიცხის განსაზღვრა ხდება შემდეგნაირად: ა) 12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი - ისეთი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც გამოწვეულია იმ დეფოლტის მოვლენებისგან ფინანსურ ინსტრუმენტებზე, რომელთა მოხდენაც შესაძლებელია შემდგომი 12 თვის განმავლობაში. ბ) არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი - ისეთი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც გამოწვეულია ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენისგან, რომელთა მოხდენაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი არსებობის მანძილზე.

კომპანია გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მიიღება კომპანიისაგან და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო 5 წელში.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელი მოქმედებს მაშინ როდესაც ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი ანგარიშგების პერიოდისთვის მნიშვნელოვნად გაზრდილია მის თავდაპირველ აღიარებასთან შედარებით, ხოლო თუ არ არის გაზრდილი 12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი კომპანიას შეუძლია განსაზღვროს, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი არ გაზრდილა მნიშვნელოვნად, იმ შემთხვევაში თუ აქტივს აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი ანგარიშგების წარდგენის პერიოდისთვის. თუმცა, არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოქმედება ყოველთვის ვრცელდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე. დეტალები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების შესახებ იხილეთ მე 11 შენიშვნაში.

მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან რომელიც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა

საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა დიდწილად ინტერპრეტაციებზეა დამოკიდებული და შეიძლება ეჭვქვეშ დადგეს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. საგადასახადო შემოწმებას შეიძლება დაექვემდებაროს საგადასახადო შემოწმების წლამდე სამი კალენდარული წლის ტოლი ფისკალური პერიოდები. გარკვეულ ვითარებაში, შემოწმება შეიძლება მოიცვას უფრო დიდი პერიოდიც. ამოსაღება

4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები (გაგრძელება)

თუმცა, კომპანია დარწმუნებულია, რომ მას შესრულებული აქვს ყველა საგადასახადო ვალდებულება საგადასახადო კანონმდებლობის მისეული გაგების საფუძველზე, ზემოაღნიშნულს შეუძლია კომპანიისათვის დამატებითი ფინანსური რისკების შექმნა.

რეალური ღირებულებით შეფასება

კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება რეალური ღირებულებით შეფასება და განმარტება.

ფინანსური და არაფინანსური აქტივების და ვალდებულების რეალური ღირებულებით შეფასებისთვის კომპანია იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. ხარჯები, რომლებიც გამოიყენება რეალური ღირებულების შეფასებისთვის, კლასიფიცირდება სხვადასხვა დონეზე, იმის მიხედვით თუ რამდენად შესაძლებელია ხარჯები არის გამოყენებული შეფასების მეთოდის განსაზღვრისთვის (რეალური ღირებულების იერარქია) :

- დონე 1: აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით, არაკორექტირებული.
- დონე 2: თუ ასეთი ფასი არ არსებობს, სხვა პირდაპირ ან არაპირდაპირი ემპირიული მონაცემების მიხედვით, როგორცაა ისეთი ბაზრის კოტირებული ფასი, რომელიც არ არის აქტიური იმ იდენტური ერთეულისათვის, რომელსაც სხვა მხარე ფლობს, როგორც აქტივს
- დონე 3: არასაბაზრო მონაცემების საფუძველზე

რეალური ღირებულების კლასიფიკაცია დონეებად დამოკიდებულია გამოყენებული ინფორმაციის დონეზე და რეალური ღირებულების გაანგარიშებაში მის მნიშვნელობაზე. დონეებს შორის გადატანა აისახება იმ პერიოდში როდესაც ადგილი ქონდა ასეთ მოვლენას.

კომპანია რეალური ღირებულებით აფასებს, მის ბალანსზე რიცხულ საინვესტიციო ქონებას (იხ. შენიშვნა 8).

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

5. შემოსავალი

	2020	2019
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	1,448	29,623
საცხოვრებელი ფართი	-	27,277
ავტოსადგომი	1,448	2,347
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან *	-	-
ოთახები	-	-
საკვები და სასმელები	-	-
სხვა	-	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან – სამშენებლო მომსახურება	-	-
სულ შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	1,448	29,623

კომპანიამ 2018 წლის 18 დეკემბერს იჯარით გასცა მის ბალანსზე რიცხული სასტუმრო.

2020 და 2019 წლების განმავლობაში კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წარმოადგენს 1,542 და 3,619 ლარს წლების შესაბამისად.

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

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას მომხმარებელთან გაფორმებული სამშენებლო ხელშეკრულებების მიხედვით, ყველა შესასრულებელი ვალდებულება დაკმაყოფილებული აქვს, შესაბამისად მომავალში კომპანია აღარ ელოდება ამ ნაწილში შემოსავლის მიღებას, ხოლო ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომავალში იმ ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

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

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

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

კომპანიამ აღიარა მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2020	2019
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,977	1,286
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან გადავადებული შემოსავალი	-	86

2020 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში შესულმა გაუფასურების რეზერვმა 282 ლარი შეადგინა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

6. გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	3,994	26,414
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	2,375	24,348
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	1,619	2,065
სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურების ღირებულება	-	-
საკვები და სასმელები	-	-
ხელფასები	-	-
სხვა დანარჩენი	-	-
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	3,994	26,414

7. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების მოძრაობა:

	2020	2019
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	4,356	15,749
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში	-	(90)
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან ძირითად საშუალებებში	(195)	-
გაწეული სამშენებლო ხარჯები	(87)	12,694
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	-
პროექტის მართვის საფასური კაპიტალიზებულია	12	999
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში	2	-
გასავალი აღიარდება გაყიდვების თვითღირებულებაში (მე-6 შენიშვნა)	(3,994)	(26,414)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	652	1,417
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	746	4,356

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს პარკინგებს, ხოლო 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ყაზბეგის გამზირზე, #15 მიმდინარე მშენებლობის პროექტს.

8. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 და 2019 წლების განმავლობაში:

	სასტუმრო	
1 იანვრის მდგომარეობით	47,396	46,276
გადაფასების შედეგი წარდგენილი მოგება ან ზარალი (მოგება/(ზარალი))	(12,223)	(2,824)
კაპიტალური დანახარჯი	225	439
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	-
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან/(ძირითად საშუალებებში)	-	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	5,681	3,506
31 დეკემბრის მდგომარეობით	41,079	47,396

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და შენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2020 წლის 25 სექტემბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და თავად შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მიდგომა

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

შემოსავლის მეთოდი

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზების“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2020 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2020 წელს	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმრო	41,079	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	75 - 105 (93.9)
			დატვირთვის მაჩვენებელი	55% - 68% (66%)
			დისკონტის სარგებელი	11.3% - 11.3% (11.3%)
სულ	41,079			

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2019 წელს	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმრო	47,396	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	75 - 105 (93.9)
			დატვირთვის მაჩვენებელი	55% - 68% (66%)
			დისკონტის სარგებელი	11.3% - 11.3% (11.3%)
სულ	47,396			

9. ავანსები

	2020	2019
ძირითად საშუალებებზე გადახდილი ავანსები	-	75
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	-	75
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	1,028	1,685
პროექტის განხორციელების გეგმისა და პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯები	978	976
დღგ-ს ავანსი	-	-
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	244	-
გაუფასურების რეზერვი	-	(651)
ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	2,250	2,010
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	2,250	2,085

10. ფინანსური ინსტრუმენტები

მიღებული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული სესხები მოიცავდნენ:

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2020	2019
საერთაშორისო ფინანსური ორგანიზაცია	USD	29-დეკ-28	30,988	24,421
მშობელი კომპანიისგან სესხები	USD	6-ივნ-24	-	-
მიღებული სესხები			30,988	24,421
მიმდინარე ნაწილი			5,303	2,382
არამიმდინარე ნაწილი			25,685	22,039

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

კომპანია სხვადასხვა მექანიზმებს იყენებს თავისი გენერალური კონტრაქტორების მუშაობის უზრუნველსაყოფად, როგორც არის, მაგალითად, საბანკო გარანტიების მოთხოვნა და გადახდების შეკავებადროის შეთანხმებულ მომენტამდე.

10. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები მოიცავდნენ დაკავებულ თანხებს, რომელიც უკავშირდება კომპანიის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს, საცხოვრებელ კომპლექსებს და ყაზბეგის #15-ზე მდებარე სასტუმროს.

შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხა წარმოადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც კომპანია იკავებს და რომელიც გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღით. იგი განკუთვნილია სამშენებლო საქმიანობის დასრულების გარანტიად. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხის მიმდინარე ნაწილი შეადგენდა 303 ლარს (2019 წელს: 771 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2020	2019
მშობელი კომპანიისთვის გადასახდელი ადმინისტრაციული პერსონალის ხარჯები	-	359
მშენებლობის ხარჯები	-	347
სხვა ვალდებულებები	325	247
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	325	953

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2020	2019
ფინანსური მოთხოვნები		
მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარესთან	3,067	1,113
სხვა მოთხოვნები	519	173
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(282)	-
სულ	3,304	1,286

კომპანიის ხელმძღვანელობა ახდენს მოთხოვნების საკრედიტო რისკის ანალიზს, რომელიც პრიოდულად გადაიხედება. კომპანია ფინანსური აქტივების გაუფასურების მეთოდოლოგიისთვის იყენებს ფასს 9- ის გამარტივებულ მეთოდს, რათა განსაზღვროს მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. იმისთვის, რათა განისაზღვროს მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი ჯგუფურად, მოთხოვნები დაჯგუფდა მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით. მოთხოვნებს აქვს მსგავსი რისკიანობის მახასიათებელი.

კლიენტთა საკრედიტო რისკის მონიტორინგის პროცესში, კლიენტები ჯგუფდებიან მათი საკრედიტო მახასიათებლების შესაბამისად, ისინი იყოფიან ფიზიკურ და იურიდიულ პირებად, საცალო, საბითუმო და საბოლოო მომხმარებლებად, ასევე გათვალისწინებულია მათი გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, ინდუსტრია, ვადიანობის პროფილი, ხანდაზმულობა და წარსული ფინანსური სირთულეების არსებობა. ამ ინფორმაციის ანალიზის შედეგად, კომპანია ქმნის ანარიცხებს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. კომპანია იყენებს მოსალოდნელ მომავალ ინფორმაციას შექმნილი ანარიცხების შემდგომ შეფასებასთან დაკავშირებით.

კომპანიის მოთხოვნები არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის ზრდით საწყისი აღიარების შემდგომ. ახალი მომხმარებლის მიღების წინ კომპანია აფასებს პოტენციური მომხმარებლის საკრედიტო შესაძლებლობებს.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მოთხოვნები გაუფასურდა ინვდივიდუალურად სულ 282 ლარით, ხოლო 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გაუფასურებულა, რადგანაც მოსალოდნელმა საკრედიტო ზარალმა შეადგინა არარსებითი თანხა.

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოწვეული რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო, ლიკვიდურობის და პროცენტული განაკვეთის რისკს. კომპანიის უფროსი ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება სავალუტო რისკს.

10. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, რაც ფინანსურ ზარალს იწვევს. 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები.

ნაღდი ფული ბანკში

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,777 ლარი (2019 წელი: 1,734) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody’s“-სგან და „BB-“ შეფასება – „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. 14 ლარი (2019 წელი: 14 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ B1/NP (FC) და Ba3/NP (LC) შეფასება „Moody’s“-გან და BB-/B შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2020 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიურიპროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო ინსტიტუტებში 1,433 ლარის ოდენობით განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. ამ ბანკებს ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody’s“-სგან და „BB-“ შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია ჯგუფის ფულად სახსრებთან და ბანკებში ვადიან ანაზღაურებთან მიმართებაში.

გაცემული სესხი

გაცემული სესხები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, შეფასდა ინდივიდუალურად, რომლებიც 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არც ვადაგასული და არც გაუფასურებული არ იყო.

მსესხებელი	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2019	2018
მშობელი კომპანია	ლარი	2020-2021 წელი	618	1,400
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანია	აშშ დოლარი	2020 წელი	-	287
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანია	ლარი	2020-2021 წელი	2,109	2,084
მთლიანი საერთო საბალანსო ღირებულება			2,727	3,770

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური მოთხოვნები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	250	3,054	-	-	3,304
გაცემული სესხები	-	2,727	-	-	2,727
	250	5,781	-	-	6,031
ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
მიღებული სესხები	1,562	4,008	20,573	15,427	41,569
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	325	-	-	-	325
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	303	-	-	303
სულ	1,887	4,311	20,573	15,427	42,198

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

10. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური მოთხოვნები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	172	1,114	-	-	1,286
გაცემული სესხები	-	3,770	-	-	3,770
	172	4,884	-	-	5,056
ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
მიღებული სესხები	849	2,547	13,585	14,391	31,372
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	993	-	-	-	993
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	0	-	771
სულ	1,842	3,318	13,585	14,391	33,137

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი 2020	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2020
მიღებული სესხები	24,421	321	(1,668)	5,812	2,102	30,988
	1 იანვარი 2019	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2019
მიღებული სესხები	24,071	48,484	(49,826)	1,346	346	24,421

11. 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:

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

31 დეკემბერი 2020	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი დირებულება	საბალანსო დირებულება	აუდიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი დირებულებით შეფასებული						
საინვესტიციო ქონება	-	-	41,079	41,079	41,079	-
სამართლიანი დირებულებით განსაზღვრული აქტივები						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	3,304	-	3,304	3,304	-
მოკლევადიანი გაცემული სესხები	-	2,727	-	2,727	2,727	-
ნაღდი ფული ბანკში	-	384	-	384	384	-
სამართლიანი დირებულებით განსაზღვრული ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	-	30,988	-	30,988	30,988	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	325	-	325	325	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	304	-	304	304	-
31 დეკემბერი 2019	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი დირებულება	საბალანსო დირებულება	აუდიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი დირებულებით შეფასებული						
საინვესტიციო ქონება	-	-	47,396	47,396	47,396	-
სამართლიანი დირებულებით განსაზღვრული აქტივები						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	1,286	-	1,286	1,286	-
გრძელვადიანი გაცემული სესხები	-	3,770	-	3,770	3,770	-
ნაღდი ფული ბანკში	-	1,748	-	1,748	1,748	-
სამართლიანი დირებულებით განსაზღვრული ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	-	25,407	-	25,407	24,421	(986)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	993	-	993	993	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	-	771	771	-

11. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

► აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას – როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ლიკვიდურია ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამთვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას.

► ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები – ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთისა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

12. კაპიტალი

2020 წლის მანძილზე მშობელმა კომპანიამ ფულადი სახსრების სანაცვლოდ კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეამცირა 1,754 ლარით, ხოლო გაზარდა 1,170 ლარით.

2019 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ ფულადი სახსრების სანაცვლოდ კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეამცირეს 35,717 ლარით, ხოლო გაზარდა 4,283 ლარით.

კაპიტალის მართვა

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

► უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის კი სარგებლის შექმნა;

► შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტიანი იყოს.

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

შპს მ2

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

13. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარე ბული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ ობა
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული მოგება	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,897	170	-
ავანსები	384	42	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2	8	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	303	-
გაცემული სესხები	537	1,835	-
გარიგებები 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	1,542	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი და სხვა	-	-	-
კაპიტალიზირებული დანახარჯები	-	-	-
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	16	3	-
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	43	226	-

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

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული მოგება	-	-	254
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	1,921	-
ავანსები	754	267	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	380	-	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	-
მიღებული სესხები	1,400	2,337	-
გარიგებები 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	249
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	3,609	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი და სხვა კაპიტალიზირებული დანახარჯები	-	48	-
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	-	20	-
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	153	-
ფინანსური შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	5	39	-

14. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის მანძილზე მშობელმა კომპანიამ ფულადი სახსრების სანაცვლოდ კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეამცირა 2,926 ლარით, ხოლო გაზარდა 1,857 ლარით.

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაფარა საქართველოს ბანკთან გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების ფარგლებში 1,442 ლარი.

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ დედა კომპანიასა და საერთო კონტროლს ქვეშ დაქვემდებარებულ საწარმოებს აპატია 457 და 1,383 ლარის ღირებულების სესხები. ამასთანავე, საერთო კონტროლს ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანიაზე გაცემული სესხიდან მიიღო 459 ლარი.

არამაკორექტირებელი მოვლენა

Covid- 19 პანდემიით და შეზღუდვებით, გამოწვეული ზარალის კომპენსირებისთვის, საქართველოს მთავრობამ 202 წლის 5 იანვარს გადაწყვიტა სასტუმრო ბიზნესი განთავისუფლდეს 2020 წლის ქონების გადასახადისგან. ეს მოვლენა კომპანიამ მიიჩნია არამაკორექტირებელ მოვლენად და 2020 წლის ქონების გადასახადის ხარჯი სრულად აღიარა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რადგან ამ საკითხის შესახებ ცნობილი იყო საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ.

15. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან, კომპანიის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. კომპანიას მიაჩნია, რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი წარადგინა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები სამი წლის განმავლობაში.

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ანარიცხები აღიარდება მაშინ, როდესაც თანხის გაზომვა საიმედოდ არის შესაძლებელი. სავარაუდო ვალდებულებაზე ანარიცხი არ აღიარდება, სანამ არ მოხდება შესაბამისი შეფასება. კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ადგილი არ ექნება რაიმე სახის დამატებითი ვალდებულების დარიცხვას, გარდა იმისა რაც კომპანიას თვითონ აქვს აღრიცხული შესაბამის პერიოდებში.

საოპერაციო გარემო

საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

შპს „მ2“-ის
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 „მ2“ 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 ბიზნესერთეულებად 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 (m²) 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, m² 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 ჭყონდიდეზე	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 დამატა 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. ძვირადღირებული 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	-	-	75%	81%	0.15
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 m^3 საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით.

2020 წელს, მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან სვეტის პროექტებზე (ნუცუბიძე, მირცხულავა და ჭყონდიდელი) შეადგენდა 13%-ს, ხოლო დიღომის 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 დატვირთვის 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 დიდი 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 დავეწინაუროთ 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

ეკატერინე დუზიძე

2021 წლის 1-ლი ნოემბერი



**შპს „მ2“-ის
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 „მ2“ 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 ბიზნესერთულებად 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.

მ³ 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 მ³-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 მ³ 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 მოიჯარეებს 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. მვირადდირებული 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	-	-	75%	81%	0.15
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 m^3 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 აანალიზებენ 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

ეკატერინე დუჭიძე

2021 წლის 1-ლი ნოემბერი