

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	20
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	22
5. შემოსავალი.....	24
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	26
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები.....	26
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	26
9. ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან.....	27
10. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	27
11. მოგების გადასახადი.....	27
12. საინვესტიციო ქონება	28
13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	30
14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	32
15. ძირითადი საშუალებები.....	32
16. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	32
17. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	32
18. საკუთარი კაპიტალი.....	37
19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	38
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	40
21. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	42

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „საქართველო უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

სხვა საკითხი

ჯგუფის 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შემოწმდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2021 წლის 1 ნოემბერს გამოთქვა არამოდიფიცირებული მოსაზრება.

ჯგუფის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს ჯგუფის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის გამოკლებით. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას. თუ ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია არსებით უზუსტობას შეიცავს, ჩვენ ვაღიარებთ ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან

შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელნი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

ჩვენ მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.



ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

20 ივლისი, 2022 წ.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

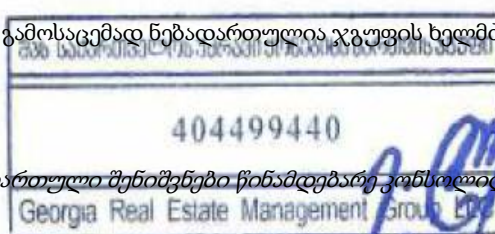
	შენიშვნა	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	783	4,163
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(688)	(8,412)
საერთო მოგება (ზარალი) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		95	(4,249)
საიჯარო შემოსავალი	5	9,548	15,395
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(2,448)	(3,125)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		7,100	12,270
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	379	313
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(726)	(445)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		(347)	(132)
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	5	–	–
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	6	–	(123)
საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან		–	(123)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	12	27,205	(39,537)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	13	367	(86,622)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან		27,572	(126,159)
სხვა შემოსავალი	5	–	178
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(1,397)	(1,458)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(2,781)	(2,713)
ცვეთა	15	(73)	(706)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(59)	(109)
სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	(487)	(4,769)
ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან	9	(524)	–
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	10	(16,831)	(1,641)
საოპერაციო მოგება (ზარალი)		12,268	(129,611)
ფინანსური შემოსავალი		2,549	481
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(16,531)	(14,699)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		5,405	(10,567)
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		3,691	(154,396)
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	–	–
წლის მოგება (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან		3,691	(154,396)
წმინდა ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		–	(191)
წლის მოგება (ზარალი)		3,691	(154,587)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(8,543)	32,503
სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი), სულ		(8,543)	32,503
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		(4,852)	(122,084)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

20 ივლისი, 2022 წ.

5-42 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.



ვკატერინე დუჭიძე

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	12	121,175	209,111
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	13	104,993	142,397
ძირითადი საშუალებები	15	2,558	3,440
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	17	9,305	–
არამატერიალური აქტივები		–	18
ავანსები და სხვა აქტივები	16	–	14,894
		238,031	369,860
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	260	686
ავანსები და სხვა აქტივები	16	3,688	18,897
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	17	202	4,924
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	40	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	5	1,712	3,679
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	17	3,422	2,919
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	17	15,431	2,358
		24,755	33,463
სულ აქტივები		262,786	403,323
საკუთარი კაპიტალი	18		
სააქციო კაპიტალი		198,232	205,847
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		41,975	50,518
აკუმულირებული ზარალი		(105,282)	(123,577)
სულ საკუთარი კაპიტალი		134,925	132,788
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	17	89,783	98,074
		89,783	98,074
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	17	31,304	55,954
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	–	97,996
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	17	3,008	11,612
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	17	330	304
სხვა ვალდებულებები	17	3,436	6,595
		38,078	172,461
სულ ვალდებულებები		127,861	270,535
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		262,786	403,323

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	კომპანიის აქციონერისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი	არამაკონტრო- ლებელი წილები	სულ საკუთარი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	186,703	18,015	31,010	235,728	652	236,380
წლის ზარალი	–	–	(154,587)	(154,587)	–	(154,587)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	32,503	–	32,503	–	32,503
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	–	32,503	(154,587)	(122,084)	–	(122,084)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე–18 შენიშვნა)	26,514	–	–	26,514	–	26,514
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე–18 შენიშვნა)	(7,370)	–	–	(7,370)	–	(7,370)
არსებულ შვილობილ კომპანიებში არამაკონტროლებელი წილების გასხვისება	–	–	–	–	(652)	(652)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	205,847	50,518	(123,577)	132,788	–	132,788
წმინდა მოგება	–	–	3,691	3,691	–	3,691
წლის სხვა სრული ზარალი	–	(8,543)	–	(8,543)	–	(8,543)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	–	(8,543)	3,691	(4,852)	–	(4,852)
კაპიტალში სხვა წმინდა შენატანები	–	–	14,604	14,604	–	14,604
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე–18 შენიშვნა)	(7,615)	–	–	(7,615)	–	(7,615)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	198,232	41,975	(105,282)	134,925	–	134,925

5–42 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ფულადი სახსრების შემოძენა მარაგებად			
კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		374	3,255
ფულადი სახსრების გადინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვითარებასთან დაკავშირებით		–	(1,550)
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		10,454	12,789
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(5,650)	(4,308)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		2,026	37
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(3,162)	7,286
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		40	113
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		4,082	17,622
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		146,146	1,548
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(5,417)	(43,555)
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		3	32
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		–	(1,194)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(46,575)	–
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების დაფარვიდან		47,030	–
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(997)	(226)
გაცემული სესხები		(9,432)	–
გაცემული სესხების დაფარვა		1,230	1,481
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა		(662)	–
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		131,326	(41,914)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	17	(92,906)	–
აღებული სესხები	17	5,342	26,919
ნასესხები სახსრების დაფარვა	17	(4,936)	(22,372)
გადახდილი პროცენტი	17	(21,242)	(14,011)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	18	–	26,514
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	18	(7,615)	(7,370)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		(121,357)	9,680
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(978)	434
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		13,073	(14,178)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	17	2,358	16,536
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს		15,431	2,358

გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ისინი ასახავს სააღრიცხვო პოლიტიკის ნებაყოფლობითი ცვლილების მიხედვით ასახულ შესწორებებს (მე-3 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი N15, 0160, თბილისი, საქართველო. კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საინვესტიციო ქონების მართვა და საიჯარო საქმიანობა.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი კომპანია არის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“, რომელიც, თავის მხრივ, კონტროლდება თავისი 100%-იანი წილის მფლობელის, სს „საქართველოს კაპიტალის“, მიერ. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“), რომლის აქციები პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „M2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 მაისი, 2017 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 მაისი, 2017 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	ქონების მართვა
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	100.00%	საქართველო	11 თებერვალი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაწვალა“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აპრილი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ემბერ გრუპი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 დეკემბერი, 2019 წ.	23 დეკემბერი, 2020 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 დეკემბერი, 2020 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	0.00%	საქართველო	3 თებერვალი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით საქართველოს მთავრობამ შემოიღო მრავალი ზომა, რომლებიც მიზნად ისახავდა კოვიდ-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეკავებას. ამ ზომებს შორის იყო: აკრძალვები მოგზაურობაზე და შეზღუდვები, კარანტინი და ბიზნესსაქმიანობის აღკვეთა, ბიზნესები დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოაღნიშნული ზომა შემდგომში შესუბუქდა, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩევა, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის გადალახვის დადებითი დინამიკა. ეს ტენდენცია გაამყარა მსოფლიო ეკონომიკის გამოცოცხლებამ და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდამ.

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ასახა გადახდილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შეფასებისას (მე-12 და მე-13 შენიშვნები), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალებს (მე-5 შენიშვნა) და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა და კვლავაც უარყოფითად მოქმედებს ჯგუფის კომერციულ და მასპინძლობის სეგმენტებზე. 2020 და 2021 წლებში მასპინძლობის აქტივებმა მეტწილად ვერ გამოიძუშა დადებითი ფულადი ნაკადები ჯგუფისთვის, თუმცა 2021 წლის დეკემბრიდან ჯგუფის ერთ-ერთი სასტუმრო ხელახლა გაიხსნა და დაიწყო ხელმძღვანელობის თავდაპირველი მოლოდინის შესაბამისი ოდენობის ან უფრო მეტი თავისუფალი ფულადი სახსრების წარმოქმნა. 2021 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გაასხვისა თავისი კომერციული ქონების პორტფელის უდიდესი ნაწილი 146,146 ლარის აგრეგირებული ფულადი სახაურის სანაცვლოდ და მიღებული შემოსავლით დაფარა კომერციული ბიზნესის მიერ გამოშვებული 30 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციები, რომელთა დაფარვის ვადა იჭურებოდა 2021 წლის 31 დეკემბერს და, ასევე დარჩენილი თანხით დააფინანსა მიმდინარე მშენებლობა და ვალების დაფარვა ჯგუფის ფარგლებში. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 13,323 ლარით აღემატებოდა. ამაზე რეაგირების მოსახდენად, ჯგუფმა შემდეგი ნაბიჯები გადადგა:

- 1) ჯგუფის მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები, რომლებიც შეადგენს საინვესტიციო ქონებას (სასტუმრო და მშენებარე სასტუმროები), 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 226,168 ლარის აგრეგირებული სამართლიანი ღირებულებით, გასაყიდად იქნა გამოტანილი. მასპინძლობის უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლით, როგორც მოსალოდნელია, გამოიყენება მასპინძლობის სეგმენტის დაუფარავი სესხის გასასტუმრებლად, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 121,087 ლარს შეადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ ჯერჯერობით სერიოზული შემოთავაზებები არ მიუღია, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მასპინძლობის ბიზნესის აქტივების გაყიდვა წარმატებით განხორციელდება მას შემდეგ, რაც ტურიზმის სექტორი, ვაქცინაციის პროცესის წინსვლასთან და საერთაშორისო მგზავრობის ნაწილობრივ აღდგენასთან ერთად, თანდათან გამოცოცხლდება და რომ გაყიდვიდან ამონაგები თანხა საკმარისი უნდა იყოს მიმდინარე სესხის დასაფარად. იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდვების პროცესი გაგრძელდება შესაბამისი სესხის საშეღავათო პერიოდების მიღმა, ხელმძღვანელობა აპირებს მოითხოვოს სესხის ვადის გაგრძელება, ან, ნასესხები აქტივების დიდი წილის მქონე საწარმოების შემთხვევაში, სესხების დაფარვას უზრუნველყოფის დასაკუთრებით.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

- 2) ხელმძღვანელობამ მშობელი კომპანიისგან, სს „საქართველოს კაპიტალისგან“, მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ კომპანიას განზრახული აქვს ჯგუფისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა ჯგუფს საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. მშობელი კომპანია ასევე აცხადებს, რომ არ მოითხოვს ჯგუფისთვის და მისი შვილობილი კომპანიებისთვის გაცემული სესხის დაფარვას, თუ ეს ზიანს მიაყენებს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ კომპანიას საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ ჯგუფს ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ჩატარებული საპროგნოზო შეფასების საფუძველზე დაასკვნა, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არ არსებობს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელშიც ხდება საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის კონსოლიდირებული 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 გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ 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 ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3.0976 და 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ჯგუფის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2021 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება – მეორე ფაზის ცვლილებები ფასს (IFRS) 9–ში, ბასს (IAS) 39–ში, ფასს (IFRS) 7–ში. *ფასს (IFRS) 4–სა და ფასს (IFRS) 16–ში*
- ▶ „კოვიდ–19–თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ, ცვლილება ფასს 16–ში (ცადაზე ადრე გამოიყენა ჯგუფმა).

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტიციის ობიექტისგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტიციის ობიექტზე ზემოქმედებით. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ აქვს ინვესტიციის ობიექტზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა რელევანტურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელშეკრულებო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს და მათი კონსოლიდაცია წყდება იმ თარიღიდან, როდესაც წყდება კონტროლი. ყველა შიდაჯგუფური გარიგება, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ჯგუფის კომპანიებს შორის შემდგარი გარიგებებიდან სრულად გაიქვითება; ასევე გაიქვითება არარეალიზებული ზარალი ამ გარიგებებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გარიგება ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არამაკონტროლებელ წილს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის ჩამოწერს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და მოგებაში და ზარალში დეფიციტს ან მეტობას.

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შეძენის მეთოდით. შესყიდვის ღირებულება გამოითვლება შემდეგი კომპონენტების დაჯგუფებით: შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით გადახდილი საფასური და შეძენილი კომპანიის ნებისმიერი უმცირესობის წილის მოცულობა. საწარმოთა გაერთიანების თითოეულ შემთხვევაში, ჯგუფი შეძენილი კომპანიის არამაკონტროლებელ წილს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ან ამოცნობადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილის შესაბამისად, ხოლო არამაკონტროლებელი წილის სხვა კომპონენტებს – მათი შეძენის თარიღისთვის არსებული სამართლიანი ღირებულებით. შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯების აღიარება ხდება მათი გაწევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

როდესაც ჯგუფი შეისყიდის ბიზნესს, კლასიფიკაციის მიზნებისთვის აფასებს მის ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შესყიდვის თარიღისათვის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ეკონომიკური გარემოებებისა და რელევანტური პირობების შესაბამისად.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

ნებისმიერი პირობითი ანაზღაურება, რომელიც გადახდილ უნდა იქნას შემძენის მიერ, აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შემძენის თარიღისათვის. პირობითი საფასური, რომელიც მოიაზრება აქტივად ან ვალდებულებად, წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტს და შეესაბამება ფასს 9-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში შემდგომი ცვლილებები აისახება ან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ან სხვა სრული შემოსავლის ცვლილების სახით. იმ შემთხვევაში თუ პირობითი ანაზღაურება არ შეესაბამება ფასს 9-ს, იგი ფასდება შესაბამისი ფასს-ის მიხედვით. პირობითი ანაზღაურება, რომელიც კლასიფიცირდება კაპიტალად, არ გადაფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება კაპიტალში.

გუდვილის აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, და ტოლია წმინდა ამოცნობადი შემენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების ღირებულების ზემოთ გადახდილი ნამეტი ღირებულებისა (სხვაობა უმცირესობის და მფლობელობაში ადრე არსებულ ნებისმიერ წილში გადახდილ და ნაკისრი ანაზღაურების ჯამს და წმინდა შემენილი აქტივებსა და ნაკისრ ვალდებულებებს შორის). თუ შემენილი წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მეტია მთლიანად გადახდილ ანაზღაურებაზე, ჯგუფი ხელახლა აფასებს, სწორად ამოიცნო თუ არა ყველა შემენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შემენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

პირველადი აღიარების შემდგომ, გუდვილის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება ნებისმიერი დარიცხული გაუფასურების ზარალი. გაუფასურების დადგენის მიზნებისათვის, საწარმოთა გაერთიანებისას წარმოქმნილი გუდვილი შესყიდვის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულებზე, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, ისარგებლებენ გაერთიანებით, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ბიზნეს ერთეულებს შემენილი საწარმოს სხვა აქტივები მიეკუთვნება, თუ ვალდებულებები.

როდესაც გუდვილი მიეკუთვნება ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულს და ამ ერთეულის ოპერაციების ნაწილი არის გასხვისებული, გასხვისებულ ოპერაციასთან დაკავშირებული გუდვილი ჩართულია აღნიშნული ოპერაციის საბალანსო ღირებულებაში იმისთვის, რომ მოხდეს გასხვისებით მიღებული შემოსულობის ან ზარალის მართებული განსაზღვრა. ასეთ შემთხვევაში, გასხვისებულ ოპერაციაზე მიკუთვნილი გუდვილის განსაზღვრა ხდება გასხვისებული ოპერაციის ღირებულებასა და ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულში შენარჩუნებული ხვედრითი წილის მიხედვით.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

ჯგუფმა დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)***შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან*

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან ჯგუფმა დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს ჯგუფის მიერ ნაკისრ ხარჯებსა და მომხმარებლისთვის საქონლის გადაცემას შორის. ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითია გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (შემოსავლის შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში, და არა დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების კრიტერიუმებს, ასევე მთლიანი პროექტის დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას პროექტის დასრულების პროცენტული წილის მიზნებისთვის, რაშიც, ჯგუფს, სხვა კომპონენტებთან ერთად, შეაქვს მიწის ღირებულებაც. ამ განსჯის გაკეთებისას ჯგუფმა გულდასმით გაითვალისწინა ხელშეკრულების პირობები, ასევე ყოველგვარი საკანონმდებლო ან იურიდიულ პრეცედენტს, რომელსაც შეუძლია შეავსოს ან გადავაროს ეს ხელშეკრულების პირობები.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის, როგორც მეიჯარე. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული შემოსავლის (როგორცაა დასრულებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში, მომხმარებლებისთვის მომსახურების გაწევის პარალელურად.

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდიანების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეს შემოსავალი აისახება, როგორც ფინანსური შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსურ შემოსავალში ასევე შედის წმინდა შემოსულობა (როგორცაა პირობითი პროცენტი) სესხებზე, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხვევრება საქართველოში (მე-11 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, 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 კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი 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, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი ზოგიერთი ობიექტების შემთხვევაში) სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში იგი ფასდება თვითღირებულებით. სამართლიანი ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**ძირითადი საშუალებები**

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები იმაზე მიანიშნებს, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

	წელი
შენობები	100–მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5–10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შევეთება–განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესებების ამორტიზაცია ხდება შესაბამისი საიჯარო აქტივის მთლიანი ვადის განმავლობაში, ან იჯარის მოსალოდნელ ვადაზე, თუ ეს უკანასკნელი უფრო ხანმოკლეა.

იჯარა**ჯგუფი, როგორც მოიჯარე**

ჯგუფი იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. ჯგუფი აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ გადაიხადოს საიჯარო გადასახადები და აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა (გაგრძელება)

აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის დაწყების თარიღისთვის (ანუ იმ თარიღით, როდესაც საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომია გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების ყოველი ხელახალი შეფასებისას. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების და იჯარის დაწყების თარიღით ან თარიღამდე გადახდილი იჯარების თანხებს, რასაც აკლდება მიღებული საიჯარო შეღავათები. თუ ჯგუფს არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულ მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად, რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამომწვევი მოვლენა ან გარემოება.

საიჯარო გადასახადების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის. იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახადები ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის შეფასებაში.

მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს გარკვეული დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული აქტივების იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ჯგუფი ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპი გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

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

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

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

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

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებას, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებში შედის.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (სავალო ინსტრუმენტები)

ჯგუფი სავალო ინსტრუმენტებს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როდესაც კმაყოფილდება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია როგორც მისგან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ისე მისი გაყიდვის მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

იმ სავალო ინსტრუმენტების შემთხვევაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გადაფასება და გაუფასურების ზარალი თუ შემობრუნება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და გამოითვლება ისევე, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში. დანარჩენი ცვლილებები სამართლიან ღირებულებაში აისახება სხვა სრულ შემოსავალში. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების კუმულაციური ცვლილება აღიარების შეწყვეტისას გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“ (წილობრივი ინსტრუმენტები)

თავდაპირველი აღიარებისას ჯგუფს შეუძლია მოახდინოს თავისი კაპიტალის ინვესტიციების შეუქცევადად კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ისინი შეესაბამება კაპიტალის განმარტებას ბასს 32-ის „*ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა*“ მიხედვით და არ არის სავაჭროდ განკუთვნილი. კლასიფიკაცია თითოეული ინსტრუმენტისთვის ინდივიდუალურად ხდება.

ამ ფინანსურ აქტივებზე მიღებული შემოსულობა და ზარალი არასდროს გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში. დივიდენდების აღიარება ხდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ჯგუფი სარგებელს იღებს ამ შემოსავლიდან ფინანსურ აქტივზე გაწეული დანახარჯის ნაწილის ამოღების სახით. ასეთ შემთხვევაში ეს შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, არ ექვემდებარება გაუფასურების შემოწმებას.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მოიცავს სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ აქტივებს, ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა სამართლიანი ღირებულებით შეფასება სავალდებულოა. სავაჭროდ განკუთვნილის კატეგორიას ფინანსური აქტივები იმ შემთხვევაში მიეკუთვნება, თუ ისინი შესყიდულია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გამოსყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები, განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების ჩათვლით, ასევე კლასიფიცირდება, როგორც სავაჭროდ განკუთვნილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი კლასიფიცირებულია ჰეჯირების ეფექტურ ინსტრუმენტებად. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს, კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, განურჩევლად ბიზნესმოდელისა. მიუხედავად კრიტერიუმებისა, რომელთა მიხედვითაც ხდება სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, სავალო ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამობებს.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი არის ჰიბრიდული ხელშეკრულება, სადაც ფინანსური ვალდებულება ან არაფინანსური კომპონენტი განცალკევებულია ძირითადი ხელშეკრულებისგან და აღირიცხება, როგორც ცალკე წარმოებული ინსტრუმენტი, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ დაკავშირებული არ არის ძირითადი ხელშეკრულების ეკონომიკურ მახასიათებლებსა და რისკებთან; ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის მსგავსი პირობების მქონე განცალკევებული ინსტრუმენტი დააკმაყოფილებდა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. გადაფასება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების პირობები იმგვარად იცვლება, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა მოთხოვნილი ამ ხელშეკრულებით, ან რეკლასიფიცირდება ფინანსური აქტივი, რომელიც მიკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

ისეთ ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც შეიცავს ძირითად ფინანსურ აქტივს, ცალკე არ აღირიცხება. ძირითადი ფინანსური აქტივი, ჩართულ წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტთან ერთად, უნდა კლასიფიცირდეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც ჯგუფი მოელის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის რეზერვები იქმნება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევით განპირობებული საკრედიტო ზარალისთვის (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). ისეთი კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არის გაზარდილი, რეზერვის შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

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

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებიდან ამოღება) ძირითადად ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე, ან
- ▶ ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება და კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის პირობით ღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯის განაწილება და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს 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.

გადახდილი ავანსები

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

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალის ცვლილებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, საწარმოთა გაერთიანების ხარჯების გარდა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ის ნებისმიერი ოდენობა, რომელიც აღემატება საწესდებო კაპიტალის ზრდის ნომინალურ ღირებულებას, აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. ჯგუფი მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

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

ნებაყოფლობითი ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში

თავისი ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარმოსადგენად ჯგუფმა შეცვალა თავისი სააღრიცხვო პოლიტიკა. 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლიური პერიოდიდან მოყოლებული, ჯგუფი საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს წარმოადგენს პირდაპირი მეთოდით და არა არაპირდაპირი მეთოდით, რომელსაც წინა პერიოდებისთვის იყენებდა. პირდაპირი მეთოდის თანახმად, ჯგუფი ასახავს საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მთლიანი ფულადი ნაკადების შემოღინების და გადინების ძირითად კლასებს.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად, თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პრობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პრობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

მოსაზრებები, გარდა შეფასებებისა

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის და კომერციული ბიზნესების აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი და კომერციულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ფაქტობრივად გასხვისებული 2021 წელს (მე-2 შენიშვნა). ხელმძღვანელობის შეფასებით, ეს აქტივები არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების ან შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის და, შესაბამისად, შეინარჩუნა აქტივების და მათი ოპერირების შედეგების (ძირითადად) არსებული კლასიფიკაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებად შეწყვეტილ ოპერაციებში. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ:

- ▶ რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში, კოვიდ-19-ის პანდემიის გამო ასეთ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირების, უკრაინაში ომთან დაკავშირებული რეგიონული განუსაზღვრელობის და იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ქონება არ გაყიდულა 1.5 წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში მათი თავდაპირველი შეთავაზებიდან 2020 წლის ზაფხულში;
- ▶ კომერციული ბიზნესის შემთხვევაში, შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტება (ბიზნესის ცალკე მსხვილი მიმართულების გასხვისება) არ არის დაკმაყოფილებული, რადგან გარკვეული ქონება და მასთან დაკავშირებული ბიზნესპროცესები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს შენარჩუნებული ჰქონდა, როგორც ბიზნესი, თუმცა მნიშვნელოვნად შემცირებული.

იმის დასადგენად, მასპინძლობისა და კომერციული ბიზნესების აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის და შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ჯგუფი თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-12 და მე-13 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

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

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ცვლილებები ბასს (IAS) 1–ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

2020 წლის 1 იანვარს ბასს–მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1–ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69–76 მუხლებში, რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება უნდა მოხდეს რეტროსპექტიულად. ჯგუფი ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურზაციას.

„წამგებიანი კონტრაქტები – კონტრაქტის შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37–ში

2020 წლის მაისში ბასს–მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 37–ში, რათა დაეკონკრეტებინა რომელი დანახარჯები უნდა გაითვალისწინოს საწარმომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება წამგებიანია თუ ზარალიანი.

ცვლილება იყენებს „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯის მიდგომას“. ის დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საქონლის ან მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულებას, მოიცავს როგორც ნაზარდ დანახარჯებს, ისე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქმიანობასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, თუკი ისინი აშკარად არ ეკისრება კონტრაქტს ხელშეკრულების თანახმად.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ჯგუფი ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომელთა მიხედვით აღებული ყველა ვალდებულება ჯერ არ შეუსრულებია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც იგი პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს.

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები

ფასს–ის სტანდარტების 2018–2020 წლიური გაუმჯობესებების პროცესის ფარგლებში, ბასს–მა გამოუშვა ფასს 9–ის შესწორება. ცვლილება განმარტავს საკომისიოებს, რომლებსაც საწარმო ითვალისწინებს იმის შეფასებისას, ახალი ან მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულების პირობები არსებითად განსხვავდება თუ არა თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების პირობებისგან. ამ საკომისიოებში შედის მხოლოდ მსესხებელსა და კრედიტორს შორის გადახდილი ან მიღებული საკომისიოები, მათ შორის ისინიც, რომლებიც მსესხებელმა ან კრედიტორმა ერთმანეთის სახელით გადახადა ან მიიღეს. საწარმო ცვლილებებს იყენებს იმ ფინანსური ვალდებულებებისთვის, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებას.

ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან უფრო გვიან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენება. ჯგუფმა ამ შესწორებებით უნდა იხელმძღვანელოს იმ ფინანსური ვალდებულებების შემთხვევაში, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ შესწორებას.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)*სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები*

2021 წლის თებერვალში ბასს-მა გამოუშვა ბასს 8-ის შესწორებები, რომლებშიც წარმოადგინა „სააღრიცხვო შეფასებების“ განმარტება. შესწორებები განმარტავს განსხვავებას სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებსა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის და შეცდომების გასწორებას. გარდა ამისა, იგი ასევე განმარტავს, როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ხერხებს და ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების მისაღებად.

ცვლილებები ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და ვრცელდება სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებზე, რომლებიც დგება ამ პერიოდის საწყისი თარიღით ან მის შემდგომ. დაშვებულია ვადაზე ადრე გამოყენება, თუ ეს ფაქტი გაცხადდება.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

2021 წლის თებერვალში ბასს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსაჯა“, რომლებიც შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებების არსებითობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ბასს 1-ში შესული ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ვინაიდან ცვლილებები მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში შეიცავს არასავალდებულო მითითებებს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციაში ტერმინის „არსებითის“ განმარტების გამოყენების თაობაზე, მათი ძალაში შესვლის თარიღი არ არის საჭირო.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული და რომლებსაც, სავარაუდოდ, ან არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფზე, ან ჯგუფი ჯერ კიდევ აფასებს მათი მიღების შედეგებს:

- ▶ *ცვლილებები ფასს (IFRS) 3-ში: კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება*
- ▶ *ცვლილებები ბასს (IAS) 12-ში: გადავადებული გადასახადი იჯარაზე და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები*
- ▶ *ცვლილებები ბასს (IAS) 16-ში: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე*
- ▶ *ფასს 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“*
- ▶ *ყოველწლიური გაუმჯობესებების 2018–2020 წ.წ. ციკლი (გამოცემული 2020 წლის მაისში)*

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2021	2020
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	783	4,163
საცხოვრებელი ფართი	–	4,047
ავტოსადგომი	783	116
საიჯარო შემოსავალი	9,548	15,395
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	379	313
სხვა შემოსავალი	–	178
სულ შემოსავალი	10,710	20,049

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2021	2020
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	473	–
სახელშეკრულებო აქტივები	40	–

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

	2021	2020
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშები	473	–
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	473	–
საიჯარო მოთხოვნები	924	3,066
სხვა დებიტორული დავალიანება	315	613
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,712	3,679

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ამ მომენტამდე ავანსად მიღებული საზღაურის ზემოთ აღიარებული კუმულაციური შემოსავლის ყოველგვარი ზედმეტობა აღიარებულია, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 1 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 915 ლარი).

საიჯარო მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 2,920 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 4,094 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2021 წ.	ვადაგადაცილებული 91–180 დღით	ვადაგადაცილებული 180–ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება ლარში	803	608	1,411
რეზერვი, %	0.12%	80%	
გაუფასურება ლარში	(1)	(486)	(487)
წმინდა საბალანსო ღირებულება ლარში	802	122	924

91–180 დღით ვადაგადაცილებული 803 ლარის მოთხოვნები უკავშირდება სასტუმროს იჯარის ხელშეკრულებას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან. 2021 წლის დეკემბერში სასტუმროს ოპერაციების განახლების შემდეგ ხელმძღვანელობა 2022 წელს დაუფარავი მოთხოვნების სრულად ამოღებას მოელოდა.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>	<i>ვადაგადაცილებული ვადაგადაცილებული</i>		
	<i>91-180 დღით</i>	<i>180-ზე მეტი დღით</i>	<i>სულ</i>
საერთო საბალანსო ღირებულება ლარში	5,390	3,549	8,939
რეზერვი, %	0.12%	80%	
გაუფასურება ლარში	(1,828)	(3,432)	(5,260)
წმინდა საბალანსო ღირებულება ლარში	3,562	117	3,679

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2021 და 2020 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	<i>მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება</i>			<i>საიჯარო მოთხოვნები</i>	<i>სულ</i>
1 იანვარი, 2020 წ.	—	—	—	—	—
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	868	3,901	4,769		
საკუთრო სხვაობები	47	193	240		
31 დეკემბერი, 2020 წ.	915	4,094	5,009		
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	1	486	487		
ჩამოწერილი თანხა	(865)	(1,434)	(2,299)		
საკუთრო სხვაობები	(50)	(226)	(276)		
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1	2,920	2,921		

საიჯარო მოთხოვნებში შესულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან, შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპისგან“ მისაღები თანხები 3,844 ლარის მთლიანი (ბრუტო) ოდენობით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2020 წ.: 3,900 ლარი) და 2,920 ლარის დაგროვილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (2020 წ.: 3,120) (21-ე შენიშვნა).

ჯგუფის მელიქიშვილის პროექტისთვის შექმნილი შვილობილი კომპანიაა მოპასუხე სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. მთლიანი სადავო თანხა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 331 აშშ დოლარია (1,025 ლარი) (2020 წ.: 331 აშშ დოლარი (1,083 ლარი)). ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მისი შეფასებით, ჯგუფი, სავარაუდოდ წარმატებით დაიცავს თავის პოზიციას სასამართლოში. შესაბამისად, ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ამასთან დაკავშირებით ანარიცხები არ ასახულა.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	688	8,412
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	–	5,995
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	688	2,417
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	123
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	726	445
მართვის მომსახურების ხარჯი	566	351
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	105	23
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	55	71
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	2,448	3,125
ქონების გადასახადი	1,349	1,560
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	273	589
დაზღვევა	413	634
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	413	342
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	3,862	12,105

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი ნულის ოდენობით (2020 წ.: 348 ლარი).

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2021	2020
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	–	162
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	1,362	1,989
პრემია ფულადი სახით	348	61
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	1,710	2,212
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	1,397	1,458
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე კაპიტალიზებული		
დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	–	348
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული		
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	313	406
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	1,710	2,212

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	2,102	547
დაზღვევა	81	45
საბანკო მომსახურება	77	31
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	71	197
კავშირგაბმულობა	58	36
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	46	4
აუდიტის გასამრჯელო	30	110
საოფისე მარაგები	24	20
საოპერაციო გადასახადები	23	21
საიჯარო ხარჯი	4	708
სხვა	265	994
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	2,781	2,713

(ათას ლარში)

9. ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განიცადა ზარალი იმ ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო შვილობილი კომპანიებისგან მისაღები 524 ლარის ოდენობის სასესხო დავალიანებით (მე-17 შენიშვნა).

10. წმინდა არარეგულარული მუხლები

	2021	2020
ვადაგასული აქტივების ჩამოწერა	(16,831)	–
შვილობილი კომპანიის გასხვისება		(1,296)
თანამშრომლების დათხოვნის ხარჯი ხარჯების შემცირების სტრატეგიის გამო (კოვიდ-19-ით განპირობებული)	–	(345)
სულ წმინდა არარეგულარული მუხლები	(16,831)	(1,641)

11. მოგების გადასახადი

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

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

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

მოქმედი საგადასახადო რეგულაციები ხშირად იცვლება და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში შეიძლება გაცილებით მაღალი იყოს, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

(ათას ლარში)

12. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2021 წლის განმავლობაში:

	2021			
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	122,685	45,869	40,557	209,111
გასვლები	(132,872)	(4,947)	–	(137,819)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი)				
გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	6,328	905	374	7,607
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	121	698	1,727	2,546
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან / (ქონებაში) (მე–13 შენიშვნა)	–	–	36,100	36,100
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	8,087	(2,674)	(1,783)	3,630
31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,349	39,851	76,975	121,175

წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან რეალიზებულ შემოსულობას 19,581 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 1,301 ლარის რეალიზებული ზარალი).

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2020 წლის განმავლობაში:

	2020			
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	131,568	40,662	47,397	219,627
შესყიდვები	–	1,403	–	1,403
წმინდა შემოსულობა (ზარალი)				
გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	(23,849)	(3,465)	(12,223)	(39,537)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	1,999	288	225	2,512
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან / (ქონებაში) (მე–13 შენიშვნა)	481	1,164	–	1,645
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	12,486	5,817	5,158	23,461
31 დეკემბრის მდგომარეობით	122,685	45,869	40,557	209,111

შემოსავლიანი აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 76,975 ლარის საინვესტიციო ქონება (2020 წ.: 79,018 ლარი) და 87,043 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2020 წ.: 82,826 ლარი) დაგირავდა ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და აუთვისებული საკრედიტო ხაზის უზრუნველსაყოფად (მე–17 შენიშვნა).

2021 წელს 36,100 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე სასტუმრო მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში.

2020 წელს 1,164 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე ვაკანტური მიწები გამოცალკევდა მშენებარე სასტუმროებისგან და მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში.

(ათას ლარში)

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება**

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2021 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე.

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 „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი – შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა, სასტუმრო და უძრავი ქონების სხვა ობიექტები. ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2021 წლისა და 2020 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	4,349	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	7.6–12.6 (10.2) 9% – 11% (10%)
ვაკანტური მიწა	39,851	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	39–1,156 (398)
სასტუმროები	76,975	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.2%–10.2% (10%) 73–100 (87) 65%
სულ	121,175			

(ათას ლარში)

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	85,419	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.06 – 1.46 (0.35)
	15,325	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	10%
	21,941	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1,176 – 2,149 (1,365)
სულ შემოსავლიანი აქტივები	122,685			
ვაკანტური მიწა	45,869	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	5 – 1,228 (255)
სასტუმრო	40,557	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9–10% (10%)
			საშუალო დღიური განაკვეთი	80–100 (90)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	55–65% (60%)
სულ	209,111			

1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება), კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის და დატვირთვის მაჩვენებლის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები სასტუმროს განვითარების დანიშნულებით	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	142,397	142,397
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	367	367
კაპიტალური დანახარჯები	5,226	5,226
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	2,218	2,218
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებაში) (მე-12 შენიშვნა)	(36,100)	(36,100)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(9,115)	(9,115)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	104,993	104,993

(ათას ლარში)

13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები სასტუმროს განვითარების დანიშნულებით	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	165,383	165,383
შესყიდვები	36,619	36,619
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	(86,622)	(86,622)
გასვლები	(1,598)	(1,598)
კაპიტალური დანახარჯები	4,451	4,451
გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან (ქონებაში) (მე-14 შენიშვნა)	(1,165)	(1,165)
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	25,329	25,329
31 დეკემბრის მდგომარეობით	142,397	142,397

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2021 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	8,038	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	\$75
	96,955	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.2%-10.2% (10%)
			საშუალო დღიური განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	78-218 (112) 60%-70% (65%)
სულ	104,993			

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

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	9,958	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	3.4 – 118 (55.57)
	132,439	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9%-11% (10%)
სულ	142,397			

(ათას ლარში)

14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	2021	2020
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	686	5,168
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	2,901
სხვა ცვლილებები	244	–
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	–	292
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(688)	(8,412)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	18	737
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	260	686

15. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	შენობა	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება		
1 იანვარი, 2020 წ.	2,646	2,646
შესყიდვები	1,180	1,180
გადაანგარიშების ეფექტი	(287)	(287)
31 დეკემბერი, 2020 წ.	3,539	3,539
გასვლები	(637)	(637)
გადაანგარიშების ეფექტი	(193)	(193)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2,709	2,709
დაგროვილი ცვეთა		–
1 იანვარი, 2020 წ.	–	–
ცვეთის ხარჯი	97	97
გადაანგარიშების ეფექტი	2	2
31 დეკემბერი, 2020 წ.	99	99
ცვეთის ხარჯი	53	53
გადაანგარიშების ეფექტი	(1)	(1)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	151	151
წმინდა საბალანსო ღირებულება		–
1 იანვარი, 2020 წ.	2,646	2,646
31 დეკემბერი, 2020 წ.	3,440	3,440
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2,558	2,558

(ათას ლარში)

16. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2021	2020
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში გადახდილი ავანსები	–	14,894
გრძელვადიანი ავანსები	–	14,894
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	–	17,774
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში გადახდილი ავანსები	3,296	–
წინასწარ გადახდილი დღგ	309	704
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	59	–
სხვა	24	419
მოკლევადიანი ავანსები	3,688	18,897
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	3,688	33,791

17. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა***შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები*

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 3,422 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2020 წ.: 2,919 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია ერთ წლამდე ვადაში, კონკრეტულ პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში.

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	ვალუტა	ვადა	2021	2020
მშობელი კომპანიისთვის გაცემული სესხები	აშშ დოლარი	მაისი–21	–	1,120
მშობელი კომპანიისთვის გაცემული სესხები	ლარი	მაისი–ივნ.–21	–	757
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებზე გაცემული სესხები	აშშ დოლარი	დეკ–23	9,302	1,822
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებზე გაცემული სესხები	ლარი	ნოემბ.–22	205	1,225
სულ გაცემული სესხები			9,507	4,924
მოკლევადიანი ნაწილი			202	4,924
გრძელვადიანი ნაწილი			9,305	–

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 13 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 481 ლარი).

(ათას ლარში)

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

მიღებული სესხები

	ვალუტა	კადა	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	დეკ-26	28,572	38,665
მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	მაისი-21	–	6,890
ადგილობრივი კომერციული				
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ.-33	92,515	105,884
საერთო კონტროლს				
დაქვემდებარებული საწარმოებისგან				
ნასესხები სახსრები	ლარი	ივლ.-22	–	2,589
ნასესხები სახსრები, სულ			121,087	154,028
მოკლევადიანი ნაწილი			31,304	55,954
გრძელვადიანი ნაწილი			89,783	98,074

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 164,019 ლარის საბალანსო ღირებულების (2020 წ.: 161,844 ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-12 შენიშვნა).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 382 აშშ დოლარის (1,183 ლარი) აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2020 წ.: 7,691 ევრო (25,200 ლარი)) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდეს შემდეგს:

	2021	2020
აშშ დოლარში გამოხატული 2021 წლის ობლიგაციები	–	97,996
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	97,996
მოკლევადიანი ნაწილი	–	97,996
გრძელვადიანი ნაწილი	–	–

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 30,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. აქედან 7,300 აშშ დოლარის (19,609 ლარის) ობლიგაციები ინვესტორებს შორის განთავსდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციები გამოშვებულია საბალანსო ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, და იფარება კვარტალური შენატანებით. ობლიგაციები სრულად და დროულად იყო დაფარული 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

(ათას ლარში)

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

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2021 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიც- ხული პროცენტის ცვლილება ჩამოწერები	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2021 წ.	
სესხები და ნასესხები								
სახსრები	154,028	5,342	(18,672)	(14,302)	10,556	(16,500)	635	121,087
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	97,996	–	(100,096)	(5,443)	7,543	–	–	–
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	252,024	5,342	(118,768)	(19,745)	18,099	(16,500)	635	121,087

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განიცადა ზარალი 524 ლარის ოდენობის ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად (მე-9 შენიშვნა). 2021 წელს ჯგუფმა კაპიტალში 14,604 ლარის შენატანი აღიარა საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული 1,896 ლარის სესხების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული 16,500 ლარის სესხების ჩამოწერის წმინდა შედეგის სახით (მე-18 შენიშვნა).

	1 იანვარი, 2020 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხ- ბული პროცენტის ცვლილება	სხვა ცვლილებები	31 დეკემბერი, 2020 წ.
სესხები და ნასესხები							
სახსრები	120,015	26,919	(29,092)	25,666	10,603	(83)	154,028
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	85,519	–	(7,291)	12,485	7,283	–	97,996
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	205,534	26,919	(36,383)	38,151	17,886	(83)	252,024

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 330 ლარი (2020 წ.: 304 ლარი).

(ათას ლარში)

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)***სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება*

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე და შემდგომში განვითარების პროცესში ნაკისრი გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1–3 თვეში.

	2021	2020
მშობელი კომპანიისთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	1,600	4,734
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ავანსები	1,162	–
გადასახდელი სამშენებლო დანახარჯები	–	3,921
სხვა კრედიტორული დავალიანება	246	2,957
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,008	11,612

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1–6 თვეში.

	2021	2020
არამოგების საგადასახადო დავალიანება	3,091	6,439
გასაცემი პრემია	310	–
სხვა	35	156
სხვა ვალდებულებები, სულ	3,436	6,595

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის საკრედიტო ლიკვიდურობის რისკები. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

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

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 13,336 ლარი (2020 წ.: 1,398 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „B+/BB–“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 2,095 ლარი (2020 წ.: 960 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. შესაბამის საბანკო ანგარიშებს პროცენტი არ ერიცხება.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. ჯგუფს შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

(ათას ლარში)

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

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 1 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 915 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი 2,920 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 4,094 ლარი) (მე-5 შენიშვნა). გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასდა, როგორც არაარსებითი.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	3,272	42,337	80,613	45,882	172,104
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,008	–	–	–	3,008
სხვა ვალდებულებები	3,436	–	–	–	3,436
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	330	–	–	330
სულ	9,716	42,667	80,613	45,882	178,878

ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	5,141	38,198	80,206	63,031	186,576
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,818	103,857	–	–	105,675
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	182	11,430	–	–	11,612
სხვა ვალდებულებები	6,595	–	–	–	6,595
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	304	–	–	304
სულ	13,736	153,789	80,206	63,031	310,762

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურზაციით.

(ათას ლარში)

18. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

2021 წლის ოქტომბერში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 3,145 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის დეკემბერში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 176 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

სხვა შენატანები

2021 წელს ჯგუფმა კაპიტალში 14,604 ლარის წმინდა შენატანი აღიარა საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული 1,896 ლარის სესხების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული 16,500 ლარის სესხების ჩამოწერის წმინდა შედეგის სახით (მე-17 შენიშვნა).

დივიდენდები

2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს თავის ფასს–ის მიხედვით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

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

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

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვედა ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

(ათას ლარში)

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2021
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	104,993	104,993	104,993	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	121,175	121,175	121,175	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	1,712	–	1,712	1,712	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	3,422	–	3,422	3,422	–
გაცემული სესხები	–	–	9,507	9,507	9,507	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	15,431	–	15,431	15,431	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	124,241	124,241	121,087	3,154
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	3,008	–	3,008	3,008	–
სხვა ვალდებულებები	–	3,436	–	3,436	3,436	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	330	–	330	330	–
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2020
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	142,397	142,397	142,397	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	209,111	209,111	209,111	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	3,679	–	3,679	3,679	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	2,919	–	2,919	2,919	–
გაცემული სესხები	–	4,924	–	4,924	4,924	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	2,358	–	2,358	2,358	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	154,028	–	154,028	154,028	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	97,996	–	97,996	97,996	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	11,612	–	11,612	11,612	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	304	–	304	304	–

(ათას ლარში)

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება**

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

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

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2021		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	924	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,600	2	–
გაცემული სესხები	–	9,504	–
მიღებული სესხები	28,572	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	1,124	–
კაპიტალიზებული ხარჯები	104	–	–
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	3,160	206	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	65	13	–
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	–	413	–
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	566	–	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	329

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	2020		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	31	466	–
გადახდილი ავანსები	5,590	10,595	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,577	3,732	–
გაცემული სესხები	1,812	2,903	–
მიღებული სესხები	10,405	2,573	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	1,407	–
კაპიტალიზებული ხარჯები	1,577	–	–
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯად აღრიცხული ღირებულება	–	19	–
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	1,090	268	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	187	269	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	530

¹ 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.

³ სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოდგენილია უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით.

2020 წელს ჯგუფმა თავისი შვილობილი კომპანიის, შპს „ლიტერას“ 50% მიჰყიდა თავის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

2020 და 2021 წლებში ჯგუფის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის იჯარით გადაცემულ სასტუმროსთან დაკავშირებული საიჯარო ხელშეკრულების პირობები შეიცვალა და, კოვიდ-19-ის პანდემიის გათვალისწინებით, შემცირდა სამომავლო საიჯარო გადახდები.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2021 წელს იყო სამი (2020 წ.: ორი) – ორი გენერალური დირექტორი და ერთი მოადგილე (2020 წ.: ორი გენერალური დირექტორი). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ სამ თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს ორ წევრს (2020 წ.: ორი თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს ორი წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2021	2020
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	–	46
ხელფასი	329	401
პრემია ფულადი სახით	–	83
სულ	329	530

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

უკრაინაში ომის შედეგად ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა კავშირმა უმკაცრესი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებსა და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად მერყეობს, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიან ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკურ სიტუაციას თვალს ადევნებს. ჯგუფი უკრაინაში მიმდინარე ომს მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შედგენის შემდგომ მომხდარ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

2022 წლის აპრილში კომპანიამ თავის მშობელ კომპანიაზე გაანაწილა 2,517 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში მშობელმა კომპანიამ 30 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში ჯგუფმა გამოიყენა თავისი აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი 382 აშშ დოლარის (1,160 ლარი) ოდენობით, ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში.

2022 წლის იანვარში ჯგუფმა 650 ლარის ოდენობის სესხები გასცა თავის მშობელ კომპანიაზე – სს „საქართველოს უძრავ ქონებაზე“.

2022 წლის თებერვალში ჯგუფმა 2,970 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.

2022 წლის მარტში ჯგუფმა 1,287 ლარის ოდენობის სესხები გასცა თავის მშობელ კომპანიაზე – სს „საქართველოს უძრავ ქონებაზე“.

2022 წლის აპრილში ჯგუფმა 1,542 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.

2022 წლის მაისში ჯგუფმა 330 აშშ დოლარის ოდენობის სესხები მიიღო თავისი მშობელი კომპანიისგან – სს „საქართველოს უძრავი ქონებისგან“.

2022 წლის მაისში ჯგუფმა 200 ლარის სესხები გასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე.

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

შპს „შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ აქციონერს და სამეთვალყურეო
საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 20 ივლისს გაცემულ დასკვნაში
გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური
ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული
დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვიტარებია წლიურ
ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ
აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 3 აგვისტო

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ 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

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფის წევრ კომპანიას, რომელიც 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 და სტუმარმასპინძლობის 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 ბიზნეს ერთეულებად 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.
- **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.

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.
- 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, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2021 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	სქაილან 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		294,388	4,584	154,559	2,525	53%
12	მ ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,037	390	100%
13	მ ³ საბურთალო (II ფაზა)	36,331	560	31,790	499	88%
14	მ ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	29,257	439	45%
15	მ ² ნუცუბიძეზე II	27,460	400	12,783	192	47%
16	მ ² მირცხულავაზე	93,976	1,461	35,125	599	37%
17	მ ² ჭყონდიდელზე	49,548	802	23,568	406	48%
ჯამი		515,312	7,456	375,483	5,397	73%

COVID-19-ის მიუხედავად, ბიზნესმა განაგრძო თავისი პროექტის განხორციელება. 2021 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 63,438 კვ.მ. 46.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით მიმდინარე ოთხ პროექტში.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 83,024 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 67%-ს.

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. „სვეტის“ პროექტებია: m2 ნუცუბიძე II; m2 მირცხულავაზე; m2 ჭყონდიდელზე.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 71,476 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 42%-ს.

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, ასევე დამთავრებული ან მშენებარე აქტივების შესყიდვისა და ცალკე მდგომი სასტუმროების განვითარების შედეგად.

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

კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ვინაიდან ეს მიმართულებები არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჯგუფისთვის ნაკლებად საინტერესო გახდა. ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი და ამ მხრივ კიდევ უფრო გაიმყარებს პოზიციას ბაზარზე. 2020 წლის ბოლოს კომპანია ფლობდა 121 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებებს, რომლებიც 2021 წლის ბოლოსთვის შემცირდა 78 მილიონ დოლარამდე. შესაბამისად, 2021 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 2,878 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს, 2 დასრულებულ და 5 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 239 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში.

სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან გლობალური გამოწვევების საპასუხოდ მიღებულმა რეგულაციებმა გამოიწვია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების პრაქტიკულად სრული შეწყვეტა. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ მიიღო დახმარების პაკეტი მთავრობისგან და ორივე მოქმედი სასტუმრო გააქირავა საკარანტინო ზონებისთვის, 2020 წელს კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი. რაც შეეხება მიმდინარე 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების გადაფასებით კომპანიამ 13 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა დასრულებულ აქტივებზე, რაც შეეხება მშენებარე საინვესტიციო ქონებებს - 4 მილიონამდე ზარალი აღიარა.

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 ამოქმედდა 2022 წლის ივნისიდან.

კომპანია რეგიონული 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. სასტუმრო მდებარეობს წამყვან სათხილამურო კურორტ გუდაურში, სათხილამურო ტრასის ფერდობზე. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

მშენებარე სასტუმროები შეჩერებულია COVID-19-ის ფონზე არსებული გამოწვევების შედეგად.

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	Gross profit margin from Development	Gross profit margin from rental income	Gross profit from property management	Gross profit from project management	Current ratio
Optima, LLC	13%	-	-	-	1.54
m2 Park, LLC	8%	-	-	-	1.13
Georgia Real Estate Management Group, LLC	-	74%	-92%	-	0.65
m2 Group, LLC	-	98%	-133%	-	0.92

2021 წელს, მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან სვეტის პროექტებზე (m2 ნუცუბიძეზე II; m2 მირცხულავაზე; m2 ჭყონდიდეზე) შეადგენდა 13%-ს, ხოლო m3 საბურთალოზე 8%-ს.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ დაბალი მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი გამოწვეულია 2019 წელში გამოშვებული 35 მლნ დოლარის ფასიანი ქაღალდების გადახდის პერიოდის მოახლოებით.

m² მომხმარებლებს სთავაზობს დასრულებული პროექტების მოვლა-პატრონობას, რაც კიდევ უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის m²-ის საცხოვრებელ ბინებს. შპს „მ2 ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ უშუალოდ ახორციელებენ ქონების მოვლა-პატრონობას. მოგების მარჟა ამ მომსახურებიდან არის უარყოფითი, რაც ძირითადად უკავშირდება ფასების ზრდას ზოგადად ბაზარზე, თუმცა მიუხედავად ამისა, ჯგუფი აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას თავდაპირველი ტარიფებით. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ დადებითი მარჟა მოვლა-პატრონობის მომსახურებიდან დაკავშირებულია შვილობილი კომპანიებიდან მიღებულ შემოსავლებთან.

ჯგუფის იჯარიდან მიღებული შემოსავლები 2021 წლის განმავლობაში არის 36%-ით შემცირებული წინა წელთან შედარებით, რაც დაკავშირებულია ჯგუფის გადაწყვეტილებასთან გაყიდოს კომერციული პორტფელი. მიუხედავად შემცირებული შემოსავლებისა, მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან არის დადებითი.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ პროექტების მართვის მიმართულებიდან მიღებული შემოსავალი დაკავშირებულია სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ შვილობილების მიერ სამშენებლო პროექტების მართვისთვის დედა კომპანიისთვის გადახდილ თანხებთან. პროექტის მართვაში იგულისხმება: პროექტის განხორციელებისთვის სამშენებლო კომპანიების მოძიება, შესაბამისი ტენდერების გამოცხადება, სათანადო ხელშეკრულებების პირობების განსაზღვრა და დადების უზრუნველყოფა, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობის მონიტორინგი, კომპანიის საქმიანობის ბუღალტრული აღრიცხვა, რეპორტინგი ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით.

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 ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქცევის, 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 დავნერგოთ 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. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 5.7%-ს (2020 წ.: 6%).

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 2024 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

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

ასევე, 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

2022 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 50,000 ლარი უკრაინის მოსახლეობის დასახმარებლად, ასევე თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან ერთად დაირგო რამდენიმე ათასი ძირი ხე, თბილისის სხვადასხვა პარკში, გარდა ამისა კომპანია თავის თანამშრომლებსა და მოზინადრებთან ერთად რეგულარულად აწყობს საქველმოქმედო ღონისძიებებს და ეხმარება საზოგადოების ყველაზე მოწყვლად ფენებს.

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.

2022 წელს m²-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

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

2022 წლის 3 აგვისტო



ეკატერინე დუჩიძე