

შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონება“

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

*2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება	2
ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება	4

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა.....	7
3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	14
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	15
5. საიჯარო შემოსავალი	16
6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი.....	17
7. მოგების გადასახადი.....	17
8. საინვესტიციო ქონება	18
9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	20
10. ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული მოთხოვნები.....	21
11. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	21
12. ინვესტირებული კაპიტალი	23
13. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა	24
14. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	25
15. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონების“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონების“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან და ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ასევე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ შედეგებსა და ცალკე გამოყოფილ ფულად ნაკადებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (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.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ის საკითხებია, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ მიმდინარე პერიოდის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის კონტექსტში და აუდიტზე დაყრდნობით ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების პროცესში, შესაბამისად ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვხატავთ. ქვემოთ, თითოეული საკითხისთვის მოცემული განმარტება იმისა, თუ როგორ განვიხილეთ აღნიშნული საკითხი აუდიტის განმავლობაში, წარმოდგენილია ჩვენივე აუდიტის კონტექსტში.

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხის ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევავსებდით ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხის განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს დასრულებულ აქტივებს და მშენებარე შენობებს, რომელთა ფლობის მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება.

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება ჩვენს აუდიტში ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხია, საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ნაშთების მნიშვნელობის და ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შემოსულობების შესაბამისი გადაფასების, ასევე შეფასების პროცესის და დაშვებების რთული და სუბიექტური ხასიათის გამო.

რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

ჩვენ შევისწავლეთ შეფასების პროცესში მოქმედი შიდა კონტროლის სისტემა.

შევავსეთ საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებაში ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ჩართული გარე ექსპერტების კომპეტენცია, უნარები და ობიექტურობა.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების 3.2, მე-8 და მე-9 შენიშვნებში განხილულია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების, მათ შორის სამართლიანი შეფასების და მნიშვნელოვანი დაშვებების შესახებ.

რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით, შევაფასეთ გამოყენებული საშემფასებლო ინფორმაცია და დაშვებები (როგორც არის საიჯარო შემოსავალი, ფასდაკლების განაკვეთი, ერთი კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულება და შეფასების ცვლილება) ლისტინგის შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციასთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან მათი შედარების გზით.

გავანალიზეთ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებით.

გგუფის 2018 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს წლიურ ანგარიშში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი, სავარაუდოდ, წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ გახდება.

ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არც ახლა და არც მომავალში გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ცალკე გამოყოფილი 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 ისინი არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად ისინი გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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

- გამოვავლენთ და ვაფასებთ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.

- შვეისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმისთვის, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ცალკე გამოყოფილი 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 ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას სამართლიანი წარდგენა.
- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნეს ოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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



Building a better
working world

ამასთანავე, მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს წარუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ ვაკმაყოფილებთ სათანადო ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვატყობინებთ ყოველგვარი ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც გონივრულობის ფარგლებში შეიძლება ეჭვს იწვევდეს ჩვენი დამოუკიდებლობის შესახებ, და, თუ შესაძლებელია, წარმოვადგენთ შესაბამის გარანტიებს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირებისთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ მიმდინარე პერიოდის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში და, შესაბამისად, სწორედ ისინი წარმოადგენს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს. აღნიშნულ საკითხებს აღვწერთ აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონით ან ნორმატიული აქტით არ არის აკრძალული საკითხის გასაჯაროება, ან თუ, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, გადაწყვეტთ, რომ საკითხი არ უნდა აისახოს ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელია, რომ ამით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები გადაწონის ამ ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელს.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის შესაბამის აუდიტზე პასუხისმგებელი გარიგების პარტნიორი არის რუსლან ხოროშვილი.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

30 აპრილი, 2019 წ.

სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი	5	5,192	3,628
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	6	(1,164)	(615)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		4,028	3,013
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	8	3,482	805
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	9	3,650	21,380
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		7,132	22,185
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი		(112)	(268)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(272)	(274)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		10,776	24,656
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	11	(781)	–
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		(45)	–
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		9,950	24,656
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	–	–
წლის მოგება		9,950	24,656
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		4,332	1,617
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		14,282	26,273

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

გენერალური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

30 აპრილი, 2019 წ.



ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	58,895	41,172
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	9	41,870	33,428
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	1,390	–
		102,155	74,600
მიმდინარე აქტივები			
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	1,856	910
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10	875	342
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	19,978	–
		22,709	1,252
სულ აქტივები		124,864	75,852
ინვესტირებული კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2,650	–
სხვა ინვესტირებული კაპიტალი		88,920	75,605
		91,570	75,605
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	11	11,033	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	11	19,596	–
		30,629	–
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		99	126
მიღებული სესხები	11	1,096	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	11	13	–
სხვა ვალდებულებები		1,457	121
		2,665	247
სულ ვალდებულებები		33,294	247
სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები		124,864	75,852

ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	სხვა ინვესტირებული კაპიტალი	სულ ინვესტირებული კაპიტალი
2016 წლის 31 დეკემბერს	–	41,442	41,442
წმინდა მოგება	–	24,656	24,656
სხვა სრული შემოსავალი	–	1,617	1,617
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	26,273	26,273
კაპიტალში წმინდა შენატანი მშობელი კომპანიისგან (მე-12 შენიშვნა)	–	10,362	10,362
პირობითი მოგების განაწილება (მე-12 შენიშვნა)	–	(2,609)	(2,609)
წილობრივი გადახდა	–	137	137
2017 წლის 31 დეკემბერს	–	75,605	75,605
წმინდა მოგება	–	9,950	9,950
სხვა სრული შემოსავალი	–	4,332	4,332
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	14,282	14,282
კომპანიის რეგისტრაცია (მე-12 შენიშვნა)	2,650	–	2,650
კაპიტალში წმინდა შენატანი მშობელ კომპანიაში (მე-12 შენიშვნა)	–	2,677	2,677
პირობითი მოგების განაწილება (მე-12 შენიშვნა)	–	(3,633)	(3,633)
წილობრივი გადახდა	–	19	19
2018 წლის 31 დეკემბერს	2,650	88,920	91,570

ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		9,950	24,656
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	8, 9	(7,132)	(22,185)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		45	–
წილობრივი გადახდა		19	137
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები		781	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		3,663	2,608
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ავანსებისა და სხვა აქტივების (შემცირება)/ზრდა		(946)	(679)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების შემცირება/(ზრდა)		(533)	(38)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების შემცირება		(127)	(352)
სხვა მიმდინარე ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		1,336	(166)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		3,493	1,373
გადახდილი პროცენტი		(698)	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		2,795	1,373
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	8	(12,494)	–
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		–	(70)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(1,390)	(8,760)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(13,884)	(8,830)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ამონაგები სესხებიდან	11	11,068	–
ამონაგები გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებიდან	11	19,609	–
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	12	2,650	–
პირობითი მოგების განაწილება	11	(3,663)	(2,609)
მშობელი კომპანიის წმინდა შენატანი	12	1,448	10,066
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		31,112	7,457
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(45)	–
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		19,978	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		–	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	11	19,978	–

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანიის იურიდიული მისამართია: ი. ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები იყო საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და საინვესტიციო ქონების მართვა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია იყო დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბიჯეოს მიერ საინვესტიციო მიმართულების გამოყოფის შემდეგ კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული და ლონდონის საფონდო ბირჟაზე დარეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო კორპორაციული რეორგანიზაცია მისი შემოსავლიანი სეგმენტის ოფიციალური გამოცალკევების მიზნით, ჯგუფის შემოსავლის წარმომქმნელი ქონების პორტფელით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოსაშვებად. – 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) 100%-იანი წილით და დაიწყო ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებისგან ჯგუფის შემოსავლიანი სეგმენტის უძრავი ქონების კომპანიისთვის გადაცემის გეგმის განხორციელება, რომელიც 2019 წლის თებერვალში დასრულდა. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია სრულად ფლობდა შვილობილ კომპანიას – შპს „მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი“, რომელიც 2018 წლის 12 აპრილს დაფუძნდა.

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოსცა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული ადგილობრივი ობლიგაციები. ჯგუფის რეორგანიზაცია მიმდინარეობდა 31 დეკემბერი 2018 წლის ბოლომდე და დასრულდა 2019 წლის თებერვალში (შენიშვნა 15). ჯგუფის დაგეგმილი რეორგანიზაციის გავლენის ასახვის მიზნით, მისი შემოსავლის წარმომქმნელი ბიზნეს-სეგმენტის განცალკევების გზით, მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოაწვადა კომპანიის წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის.

2. მომზადების საფუძველი

ცალკე გამოყოფის საფუძველი

2018 წლის აპრილამდე კომპანია ფუნქციონირებდა მშობელი კომპანიის ნაწილის სახით და არა როგორც ცალკე კომპანია. წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ჯგუფის ფას-ის მიხედვით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან შემოსავლიანი სეგმენტის გამოყოფით იმ კრიტერიუმებისა და დაშვებების საფუძველზე, რომლებიც ქვემოთ არის განმარტებული, იმ დაშვებით, რომ კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თარიღი არის მშობელი კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თავდაპირველი თარიღი.

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლების აქტივებისა და ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების და ფულადი ნაკადების განაწილებისას კომპანია დაეყრდნო იგივე კრიტერიუმებს და დაშვებებს. წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულია კომპანიასა და მშობელ კომპანიას შორის შემდგარი ყველა მნიშვნელოვანი გარიგება.

ცალკე გამოყოფისას გამოყენებული დაშვებები

ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შევიდა ის საინვესტიციო უძრავი ქონების და მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების ის ობიექტები, რომლებსაც უკვე ფლობს ან უნდა გადაეცეს კომპანიას შესაბამის საიჯარო შემოსავალთან ერთად, საექსპლუატაციო ხარჯით, შეფასების შედეგად მიღებული მოგება-ზარალით, ასევე სავაჭრო დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებით, გადახდილი ავანსებითა და სხვა აქტივებით და ვალდებულებებით, რომლებიც პირდაპირ არის მიკუთვნებადი უძრავი ქონების ამ ობიექტების ექსპლუატაციისთვის (მაგალითად, მისაღები იჯარა, კომუნალური ხარჯები და სხვა გადასახდელი ან წინასწარ გადახდილი დანახარჯები).

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ცალკე გამოყოფისას გამოყენებული დაშვებები (გაგრძელება)

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულია იმდენად, რამდენადაც მიკუთვნებადია კონკრეტული თანამშრომლებისთვის, რომლებიც პასუხს აგებენ შემოსავლიანი სეგმენტის ოპერაციებზე, ასევე ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული სხვა დაქირავებულ პირთა (მაგ. ჯგუფის სათავე ოფისის თანამშრომლების) გასამრჯელოების ნაწილი ასახულია ჯგუფის მთლიან ამონაგებში შემოსავლიანი სეგმენტის წილის პროპორციულად.

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულია ჯგუფის მთლიან ამონაგებში შემოსავლიანი სეგმენტის წილის პროპორციულად.

მოგების გადასახადის ხარჯი შეფასდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული საგადასახადო განაკვეთის საფუძველზე და შესაბამისად დაკორექტირდა, ზემოაღწერილი ცალკე გამოყოფილი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახული დაუბეგრავი და გამოუქვითავი მუხლების ეფექტის გასათვალისწინებლად.

ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში შესული უძრავი ქონების შესყიდვის, მშენებლობისა და ექსპლუატაციისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ფულადი ნაკადები (მათ შორის საინვესტიციო ფულადი ნაკადების მუხლში შესული შესაბამისი გაწეული კაპიტალური დანახარჯები) ასახულია ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში, ხოლო დამატალანსებელი მოძრაობა „მშობელი კომპანიის წმინდა ფულადი შენატანი“ წარმოდგენილია ფინანსურ საკმეოანობასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მუხლში.

სხვაობა შემოსავლიანი სეგმენტის აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია „ინვესტირებული კაპიტალის“ სახით. კომპანია ინვესტირებული კაპიტალის მოძრაობას ასახავს ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში, სადაც ცალ-ცალკე წარმოადგენს კაპიტალურ ინვესტიციებს (კომპანიისთვის გადასაცემი უძრავი ქონების შესყიდვები და მათ მშენებლობაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები) და ინვესტირებული კაპიტალის გატანას (მაგ. უძრავი ქონებიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრების ხელახლა განაწილება მშობელ კომპანიაზე).

კომპანიის მიერ აღიარებული თანხები შეიძლება არ ემთხვეოდეს იმ თანხებს, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახებოდა, კომპანიას მშობელი კომპანიისგან დამოუკიდებლად რომ ეარსება. შესაბამისად, მშობელი კომპანიის ფულადი სახსრები, მათი ეკვივალენტები ან მშობელი კომპანიის მიერ ნასესხები სახსრები ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას არ მიეკუთვნა. მხოლოდ ის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ნასესხები სახსრები, რომლებიც მართებს კომპანიას ან მართებს კომპანიის მიმართ, აღიარდება წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

შესაბამისობა

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

ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით და პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებისა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

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

მოცემული ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა მშობელი კომპანიის მიერ. მშობელ კომპანიას აქვს უფლებამოსილება, ცვლილებები შეიტანოს ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში მისი გამოშვების შემდეგ.

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკები შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც კომპანიამ მოამზადა 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება.

ამ ცვლილებების ხასიათი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები:

ფასს (IFRS) 9 ფინანსური ინსტრუმენტები ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 39-ს - „*ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება*“, 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული და ამ თარიღის შემდეგ ყოველწლიური პერიოდებისთვის. ეს სტანდარტი ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა.

კომპანიამ ახალი სტანდარტი მიიღო მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან სტანდარტის მიღებით გამოწვეული მოსალოდნელი გავლენის აღიარებით 2018 წლის 1 იანვარს საწყის გაუნაწილებელ მოგებაზე და, როგორც ფასს (IFRS) 9-ით არის ნებადართული, არ გადაუანგარიშებია შედარებადი ინფორმაცია.

ფასს (IFRS) 9-ის, მათ შორის სასესხო ფინანსურ აქტივებზე (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანება) ამ სტანდარტით განსაზღვრული გაუფასურების მოთხოვნების მიღება სტანდარტზე გადასვლის თარიღის მდგომარეობით არაარსებითი იყო.

ცვლილებები ბასს (IAS) 40-ში „საინვესტიციო ქონების გადატანა“

ეს ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმოო ქონება, მათ შორის სამშენებლო ან მოწყობითი სამუშაოების პროცესში მყოფი ქონება, საინვესტიციო ქონებაში ან საინვესტიციო ქონებიდან. ცვლილებების მიხედვით, მიზნობრიობის ცვლილება ხდება მაშინ, როდესაც ქონება აკმაყოფილებს ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს დანიშნულების შეცვლის მტკიცებულება. მხოლოდ ხელმძღვანელობის მიერ ქონების ექსპლუატაციის განზრახვის შეცვლა არ წარმოადგენს ქონების დანიშნულების შეცვლისთვის საკმარის მტკიცებულებას. ამ ცვლილებებს გავლენა არ აქვს კომპანიის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა ახლად მიღებული ან გადახედილი სტანდარტები, რომლებსაც არ უმოქმედიათ კომპანიაზე, მოცემულია ქვემოთ: ფასიკ (IFRIC) 22-ის „*ინტერპრეტაცია ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად*“, ფასს (IFRS) 2-ის ცვლილება „*წილობრივი გადახდის ოპერაციების კლასიფიკაცია და შეფასება*“, ფასს (IFRS) 4-ის ცვლილება „*ფასს (IFRS) 9-ის (ფინანსური ინსტრუმენტები) გამოყენება ფასს (IFRS) 4-თან (სადაზღვევო ხელშეკრულებები) ერთად*“, ბასს (IAS) 28-ის ცვლილება „*ინვესტიციები მკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში – განმარტება, რომ ინვესტიციის ობიექტების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება მოგებაში ან ზარალში ასახვით თითოეული ინვესტიციის შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა მოხდეს*“, ფასს (IFRS) 1-ს ცვლილება „*ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება – მოკლევადიანი გამონაკლისების გაუქმება მათთვის, ვინც ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს პირველად იყენებს*“.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც კომპანიის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, კომპანია აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ და 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.

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების დასადასტურებლად და იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე ახორციელებს თუ არა კონტროლს, კომპანია ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

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

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირებულია კომპანიისთვის კონტროლის გადაცემის დღიდან და კონსოლიდირებული აღარ არის კონტროლის შეწყვეტის დღიდან. შიდა ჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაქვითულია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა იცვლება, კომპანიის პოლიტიკასთან შესაბამისობის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არასაკონტროლო პაკეტს მაშინაც კი, თუ ეს ნაშთის დეფიციტს იწვევს.

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

ამონაგების აღიარება

საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავალი. პირობითი საიჯარო ქირის აღიარება ხდება ამონაგების სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

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

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

„სებ“-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად იყო 2.6766, 2.5922 და 2.6468 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში. ამგვარი მოგება დაანგარიშდება 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 გამოკეტივები, 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.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებები საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად აღირიცხება.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენენ კომპანიის 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.

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება ისევე, როგორც დასრულებული საინვესტიციო ქონება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ დროს მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, სანამ დასრულებულია მშენებლობა ან მისი სამართლიანი ღირებულება სარწმუნოდ შეფასებადი გახდება.

საოპერაციო იჯარა

თუ კომპანია გამოდის მეიჯარედ ისეთ საიჯარო ურთიერთობაში, რომელშიც არ ხდება საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემა მეიჯარისგან კომპანიაზე, მთლიანი საიჯარო გადასახადი აისახება მოგებაში ან ზარალში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივებს კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიის მიერ ბიზნეს-მოდელზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას მიმართა, ფასდება ფასს (IFRS) 15-ით განსაზღვრული გარიგების ფასით.

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს.

სესხები და მოთხოვნები (პოლიტიკა მოქმედებდა 2018 წლის 1 იანვრამდე)

სესხები და მოთხოვნები არაწარმოებული ფინანსური აქტივებია, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით აღრიცხული ამორტიზაცია აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგების ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

საიჯარო და სხვა მოთხოვნები აღიარებულია მათი პირველადი, ფაქტურული ღირებულებით. თუ ფულის დროითი ღირებულება არსებითია, მისაღები ანგარიშების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით.

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (პოლიტიკა მოქმედებს 2018 წლის 1 იანვრიდან)

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

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

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შეესაბამება არსებულ გარემოებების და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იქნას გამოყენებული ემპირიული ამოსავალი მონაცემები და მინიმალურად – არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები (მიღებული სესხების, გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდების და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ჩათვლით) თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

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

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

ავანსები

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

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება, როგორც საკუთარი კაპიტალი, მთლიან ინვესტირებულ კაპიტალში.

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ანგარიშება სეგმენტების მიხედვით

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები პირი აფასებს მთლიან კომპანიას, როგორც ერთ საოპერაციო სეგმენტს, საქმიანობის შემოსავლიან მიმართულებას. კომპანიის ყველა აქტივი და ვალდებულება თავმოყრილია საქართველოში და ამონაგები გარე კლიენტებისგან მიიღება საქართველოში წარმოებული საქმიანობიდან. 2018 წელს, შემოსავალმა სამი გარე კლიენტისგან (2017: ორი) კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 10% შეადგინა.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებას საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

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

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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 კაპიტალიზაციის (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

კომპანია 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-8 და მე-9 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 ემპირიული და არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ყერდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

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

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. ქვემოთ მოცემული სტანდარტები, რომლებიც, სავარაუდოდ, გავლენას მოახდენენ კომპანიაზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება:

ფასს (IFRS) 16 – იჯარა

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ის ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა – სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და ის მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამოწვევას: მოიჯარეებისთვის – „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე.ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე.ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე.ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებულები არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების სამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე ზოგადად საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას.

მოიჯარის აღრიცხვა ფასს (IFRS) 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს (IAS) 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მოიჯარეები აგრძელებენ ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით და გამოიყენებენ ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს (IFRS) 16, რომელიც მოქმედია 2019 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდგომი წლიური პერიოდებისთვის, როგორც მოიჯარეებს, ისე – მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს (IAS) 17-ის საფუძველზე ხდებოდა.

ფასს (IFRS) 16-ზე გადასვლა

კომპანია გეგმავს ფასს (IFRS) 16-ის მიღებას მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით, ე.ი. კომპანია საწყისი ნაშთის უწყისზე აღიარებს კუმულაციურ ცვლილებას წინა პერიოდის შედარებადი მონაცემების გადანგარიშების გარეშე. გარდამავალ პერიოდში, კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს ადრე საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირებული იჯარებისთვის ბასს (IAS) 17-ის გამოყენებით. საიჯარო ვალდებულება შეფასდება დარჩენილი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, თავდაპირველი აღიარების თარიღში ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირების გზით. კომპანია ასევე აღიარებს გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივს ამგვარი იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულების ოდენობით, რომელიც იცვლება თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ იჯარასთან დაკავშირებით ნებისმიერი ავანსა და დახდის საიჯარო გადახდების გათვალისწინებით. კომპანია იყენებს შემდეგ პრაქტიკულ საშუალებებს:

- ▶ კომპანია იჯარების პორტფელთან მიმართებაში იყენებს ფასდაკლების ერთ განაკვეთს, გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლებით.
- ▶ კომპანია აფასებს, არის თუ არა იჯარა დამამძიმებელი, ბასს (IAS) 37-ის (ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები) მეშვეობით უშუალოდ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე, რაც წარმოადგენს გაუფასურების შემოწმების ალტერნატივას.
- ▶ კომპანია გამორიცხავს თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივის შეფასებისას, თავდაპირველი გამოყენების თარიღში.

(ათას ლარში)

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

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“ (გაგრძელება)

კომპანია ამ სტანდარტით შემოთავაზებულ გამონაკლისებს იყენებს საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლებისთვისაც იჯარის ვადა სრულდება 12 თვის განმავლობაში იჯარით გადაცემული ავტომობილებისა და მოწყობილობებისთვის, ასევე საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლისთვისაც საბაზისო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ფასს (IFRS) 16-ის მიღება იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, გარიგების თარიღის მდგომარეობით.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ განსაზღვრულ სხვა გამოცემულ სტანდარტებს, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული გავლენა ექნებათ კომპანიაზე: ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვეო ხელშეკრულებები“, ფასიკ (IFRIC) 23-ის ინტერპრეტაცია „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“, ფასს (IFRS) 9-ის ცვლილება: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“, ცვლილება ფასს (IFRS) 10-სა და ბასს (IAS) 28-ში: „აქტივების გაყიდვა ან კაპიტალში შეტანა ინვესტორსა და მის მკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის“, ცვლილებები ბასს (IAS) 19-ში: „გეგმის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება“, ბასს (IAS) 28-ის ცვლილება „გრძელვადიანი ინტერესები მკავშირე საწარმოებში და ერთობლივ საწარმოებში“, 2015-2017 წლების ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესებები (გამოცემული 2017 წლის დეკემბერში), რომელიც მოიცავს ფასს (IFRS) 3-ს „საწარმოთა გაერთიანება“, ფასს (IFRS) 11 „ერთობლივი საქმიანობა“, ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“, ბასს (IAS) 23 „ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები“.

5. საიჯარო შემოსავალი

	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი		
საოფისე	2,595	1,656
სავაჭრო	1,866	1,282
საწყობი	731	690
	5,192	3,628

კომპანიის მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მოთხოვნა შეუქცევადი საოპერაციო საიჯარო მოთხოვნების ფარგლებში (დღგ-ს გამოკლებით) შეადგენდა შემდეგს:

	2018	2017
არაუგვიანეს 1 წლისა	4,443	3,912
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	8,861	9,397
5 წელზე გვიან	2,914	8,189
სულ	16,218	21,498

კომპანიის იჯარების უმრავლესობა აშშ დოლარში განფასებული, ხოლო საიჯარო ვადა სამი თვიდან 10 წლამდე მერყეობს (საშუალო ვადა: 4 წელი).

(ათას ლარში)

6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი

	2018	2017
ქონების გადასახადი	876	360
დაზღვევა	95	88
დაცვა-უსაფრთხოება	70	79
კომუნალური მომსახურება	70	53
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	53	35
სულ უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	1,164	615
აქედან იმ უძრავ ქონებაზე მოდის, საიდანაც საიჯარო შემოსავალი არ მიღებულია	376	174

7. მოგების გადასახადი

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

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

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

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

საინვესტიციო ქონება	საცალო	საოფისე	საწყობი	სულ
2016 წლის 31 დეკემბერს	12,038	21,116	7,559	40,713
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	(157)	962	–	805
კაპიტალური დანახარჯები	–	70	–	70
მშობელი კომპანიის შენატანები	–	706	–	706
წარსადაგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	440	(872)	(690)	(1,122)
2017 წლის 31 დეკემბერს	12,321	21,982	6,869	41,172
შესყიდვები	–	12,494	–	12,494
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	400	2,559	523	3,482
განაწილებები მშობელ კომპანიაზე	(792)	–	–	(792)
ვალუტის კონვერტაციის ეფექტი	410	1,893	236	2,539
2018 წლის 31 დეკემბერს	12,339	38,928	7,628	58,895

შემოსავლიანი აქტივები მოიცავს ოფისს, სავაჭრო, სასაწყობო და სხვა კომერციულ ნაგებობებს, მათ შორის საბაზისო მიწის ნაკვეთს, რომელთა ფლობაც ხდება იჯარის გენერირების მიზნით. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი საქართველოს დედაქალაქ თბილისშია განთავსებული.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2018 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და თავად შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებადი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მდგომარეობა

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

შემოსავლის მეთოდი

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

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, საოფისე და სასაწყობო ფართები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სავაჭრო ობიექტები	12,339	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	14.99-57.28 (37.66) 10.00%-13.70% (11.51%)
	12,339			
საოფისე ფართი	1,494	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.45-3.80 (3.56)
	31,008	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	18.55-64.77 (37.1) 10.00%-12.20% (10.73%)
	–			
	6,426	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	20.34-25.70 (23.82) 10.00%-10.00% (10.00%) 1.95-2.17 (2.09)
	38,928			
საწყობი	3,212	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	1.37-1.45 (1.42)
	4,416	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	5.35-5.85 (5.62) 11%-11% (11%)
	7,628			
	58,895			
საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სავაჭრო ობიექტები	11,315	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა კაპიტალიზაციის ნორმა	1.60-7.15 (3.33) 8.50%-9.50% (8.90%) 9.50%-9.50% (9.50%)
	1,006	შემოსავლის მეთოდი		
	12,321			
საოფისე ფართი	1,387	საბაზრო მიდგომა	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	2.14-3.19 (2.81)
	20,595	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	1.18-3.81 (2.03) 8.50%-9.00% (8.88%)
	21,982			
საწყობი	6,869	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.07-0.28 (0.15) 8.00%-10.50% (9.67%)
	6,869			
	41,172			

ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების და კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასის ზრდა, ასევე კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას.

(ათას ლარში)

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

	საგალო	საოფისე	საბავშვო ბაღები	სულ
2016 წლის 31 დეკემბერს	1,390	–	–	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	16,880	4,343	157	21,380
კაპიტალური დანახარჯები	2,693	4,355	1,238	8,286
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	171	233	69	473
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	1,360	481	58	1,899
2017 წლის 31 დეკემბერს	22,494	9,412	1,522	33,428
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	478	1,802	1,370	3,650
კაპიტალური დანახარჯი	-	1,390	-	1,390
შენატანები მშობელი კომპანიისგან/(მშობელ კომპანიაში)	(211)	2,386	–	2,175
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	744	402	81	1,227
2018 წლის 31 დეკემბერს	23,506	15,392	2,973	41,870

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – სავაჭრო ობიექტები, ოფისები და საბავშვო ბაღები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
საბავშვო ბაღი	1,261	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში	22.48-26.77 (24.36)
	1,712	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	10.00%-10.00% (10.00%) 2.97-3.48 (3.16)
	2,973			
სავაჭრო	6,081	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.13-4.12 (3.61)
	17,424	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში	31.85-120.71 (82.41)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10.00%-10.00% (10.00%)
	23,505			
საოფისე ფართი	11,017	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში	26.5-33.73 (29.90)
	4,375	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	10.00%-10.00% (10.00%) 2.41-4.28 (3.40)
	15,392			
	41,870			

(ათას ლარში)

9. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემაზირული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
საცალო	22,494	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.59-8.86 (6.29)
საოფისე	9,412	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	1.97-1.97 (1.97)
სამავშვო ბაღი	1,522	საბაზრო მეთოდი	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	0.99-1.36 (1.18)
სულ	33,428			

ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების და კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასის ზრდა, ასევე კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას.

10. ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული მოთხოვნები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2018	2017
წინასწარ გადახდილი დღგ	272	895
უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	182	15
ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებით ავანსად გადახდილი საბროკერო საკომისიო	1,402	15
ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	1,856	910
უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	1,390	–
ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	1,390	–
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	3,246	910
მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	875	342

წინასწარ გადახდილი დღგ-ის დაბრუნება მოსალოდნელია ყოველთვიურად საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში 2017 წლის 1 იანვრიდან შესული ცვლილებების გამო. ამ ცვლილებების მიხედვით, დღგ-ის ვალდებულების აღიარება უნდა მოხდეს კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებზე.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უმეტესად შედგება იჯარაზე მისაღები თანხებისგან. ეს დებიტორული დავალიანებები ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეა. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

11. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი

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

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთის და სავაჭრო მოთხოვნებისა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 19,978 ლარი (2017 წ.: ნული) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody’s“-სგან და „BB“- შეფასება – „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2018 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია კომპანიის ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთთან მიმართებაში.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	270	826	4,967	12,415	18,478
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	99	–	–	–	99
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	821	1,103	22,550	–	24,474
სულ	1,190	1,929	27,517	12,415	43,051

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	126	–	–	–	126
სულ	126	–	–	–	126

მიღებული სესხები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 12,129 ლარს (4,550 აშშ დოლარის ეკვივალენტი) ოდენობით მიღებული სესხები წარმოდგენილია ჯგუფის მშობელი კომპანიისგან (სს „ჯორჯია კაპიტალი“) აშშ დოლარში გამოხატული ნასესხების სახსრებით, დაფარვის ვადით 2024 წლის თებერვლამდე. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის მიმდინარე ნაწილი იყო 1,096 ლარი, ხოლო გრძელვადიანი წილი – 11,033 ლარი.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები ემისიის მთლიანი ოდენობით 30,000 აშშ დოლარი, რომლებიც რეგისტრირებული იყო საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, საიდანაც 7,300 აშშ დოლარი (19,609 ლარი) განთავსებული იყო ინვესტორებთან 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციების გამოშვება მოხდა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონური განაკვეთით კვარტალური გადახდებით.

(ათას ლარში)

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

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში:

	<i>1 იანვარი, 2018 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>ცვლილება დარიცხულ პროცენტში</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>
სესხები	–	11,068	987	74	12,129
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	19,609	–	–	19,609
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	–	30,677	987	74	31,738

12. ინვესტირებული კაპიტალი**კაპიტალის მართვა**

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

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

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

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან

მშობელი კომპანიის შენატანები და მშობელ კომპანიაზე განაწილებები, რომელთა აღიარებაც ხდება ინვესტირებული კაპიტალის ზრდად ან შემცირებად, ძირითადად მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს და უძრავი ქონების დასრულებული ობიექტების გადაცემას მშობელი კომპანიის სხვა სემენტებისთვის. პირობითი მოგების განაწილება მოიცავს კომპანიის საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული ფულადი სახსრების ოდენობას (შესაბამისი ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯის გამოკლებით), რომელიც კომპანიამ შეინარჩუნა.

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2018 წ.	საბალანსო ღირებულება 2018 წ.	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2018 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	58,895	58,895	58,895	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	41,870	41,870	41,870	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	875	–	875	875	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	12,542	12,542	12,129	(413)
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	19,596	–	19,596	19,609	13
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2017	საბალანსო ღირებულება 2017	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2017
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	41,172	41,172	41,172	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	33,428	33,428	33,428	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	126	–	126	126	–

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

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 ლიკვიდურია ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ასევე ეხება ცვლადგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს და იმ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღამდე წარმოიშება.
- ▶ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები – ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთისა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შესახებ მოცემულია მე-8 და მე-9 შენიშვნებში (შესაბამისად).

14. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2018			2017		
	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ¹	უმაღლესი რანგის ბელმძღვა- ნელობა	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ²	უმაღლესი რანგის ბელმძღვა- ნელობა	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული ანგარიშები	9	22	–	15	51	–
კრედიტორული დავალიანება	–	11	–	–	17	–
მიღებული სესხები	12,129	–	–	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	–	–	139	–	–	163
საიჯარო შემოსავალი	143	712	–	29	1,187	–
საიჯარო ხარჯი	–	94	–	–	29	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	3	–	–	7	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	–	–	–	4	–

¹ 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „მ2 უძრავი ქონებასთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“.

² საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“, შვილობილი კომპანიები (2017: BGEO ჯგუფის შვილობილი კომპანიები), გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან ასევე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს (მე-8 და მე-9 შენიშვნები).

(ათას ლარში)

14. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

კომპანიას იგივე უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა ჰყავს, რომელიც – მშობელ კომპანიას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირთა ანაზღაურებაში კომპანიის წილი აღიარებულია წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში და მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
კომპენსაცია წილობრივი ინსტრუმენტებით	82	128
ხელფასი	33	23
პრემია ფულადი სახით	25	12
	139	163

15. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის იანვარ-თებერვალში, კომპანიამ სრულად განათავსა მისი ადგილობრივი ობლიგაციების ემისია 30 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რამაც წარმოშვა 22,6 მილიონი აშშ დოლარი (60 მილიონი ლარი).

2019 წლის 28 თებერვალს, კომპანიამ სრულად დაფარა სს „ჯორჯია კაპიტალისგან“ მიღებული სესხი.

2019 წლის თებერვალში დასრულდა ჯგუფის შემოსავლის წარმომქმნელი ბიზნეს სეგმენტის რეორგანიზაცია. კომპანიამ მშობელი კომპანიისგან და ჯგუფის სხვა საწარმოებისგან შეიძინა წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ყველა საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება ნაღდი ფორმით ანგარიშსწორების გზით 56,261 ლარის ოდენობით, რომელიც სრულად იყო გადახდილი.

მმართველობის ანგარიშგება

შპს „მ2 კომერციული ქონებები“

სარჩევი

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა	2
2. კორპორაციული მმართველობა	9
3. არაფინანსური ანგარიშგება.....	11

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

2018 წელს სააქციო საზოგადოებამ „მ2 უძრავი ქონება“ დაიწყო კორპორაციული რეორგანიზაცია იმისათვის, რომ სამართლებრივად გამოეყო შემოსავლის მომტანი სეგმენტი მისი და მისი შვილობილი კომპანიებისგან (შემდგომში ერთად მოიხსენიებიან როგორც „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფი“) ცალკე მდგომ 100%-იან შვილობილზე, რომელიც შემდგომ თავისმხრივ გამოუშვებდა ობლიგაციებს, რომლის დაფარვის წყაროც იქნებოდა შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების პორტფელის მიერ დაგენერირებული ფულადი ნაკადები.

შპს „მ2 კომერციული ქონებები“ (შემდგომში „კომპანია“) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია 2018 წლის 10 აპრილს. კომპანია დაფუძნდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რეგისტრაციის ნომერი 405263101. კომპანიის იურიდიული მისამართია ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საინვესტიციო ქონების მართვა, კერძოდ კომერციული ფართების, ოფისების და საწყობების პორტფელის მართვას. სს „მ2 უძრავი ქონება“ კომპანიის 100% წილის მფლობელია. საბოლოოდ ჯგუფს ფლობს და აკონტროლებს ღია საჯარო კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობით „საქართველოს კაპიტალი“, ბირჟაზე დაშვებული და გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია.

საქმიანობის აღწერა

„კომპანია“ ახორციელებს უძრავი ქონების სამი ტიპის ოპერირებას: ა) საოფისე ბ) სავაჭრო და გ) სასაწყობო – გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე. საოფისე და სავაჭრო ქონების შემთხვევაში „კომპანია“ იჯარით გასცემს გარემონტებულ ან გაურემონტებელ ფართებს. გაურემონტებელი ფართების იჯარით გაცემის შემთხვევაში, რემონტის განმავლობაში, „კომპანია“ მოიჯარეს აძლევს საშელავათო პერიოდს (შესაძლოა 1-დან 12 თვემდე). აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეები იხდიან ნაკლებ ყოველთვიურ გადასახადს (პირობები დამოკიდებულია მოლაპარაკებაზე მხარეებს შორის). თუ რემონტს ახორციელებს „კომპანია“, მოჯარე „კომპანიას“ უხდის რემონტის მთლიან საფასურს ერთჯერადად ან აღნიშნული თანხა გადანაწილდება მოიჯარის მიერ გადასახდელ ყოველთვიურ გადასახადზე.

ზოგიერთი ქონების შემთხვევაში, უმეტესად საწყობებისთვის და ერთი საოფისე ფართისთვის (მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი), კომპანია იხდის კომუნალურ გადასახადებს და აგროვებს შესაბამის თანხებს თავისი მოიჯარეებისგან.

იჯარის შემოსავლის მიღება „კომპანიის“ მიერ ხდება ყოველთვიურად. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში (რომელიც მხოლოდ აშშ დოლარია), შემოსავალი აისახება ადგილობრივ ვალუტაში იჯარის გადასახადის თანხის და საქართველოს ეროვნული ბანკის გაცვლის კურსის გათვალისწინებით. ადგილობრივ ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში, შემოსავლის ასახვა ხდება ხელშეკრულებაში მოცემული თანხით. კომუნალური გადასახადების ხარჯების ანაზღაურება ასევე აისახება ადგილობრივ ვალუტაში მოიჯარის მიერ დაკავებული

კვადრატული მეტრების ან წყლის და ელექტროენერგიის მრიცხველების ჩვენებების მიხედვით. კომპანიის მოგება-ზარალის უწყისში კომუნალური გადასახადების სახით მიღებული შემოსავლები აისახება საიჯარო შემოსავლის ნაწილში.

კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

ბაზრის ძირითადი პრინციპები

2004-2007 წლების ეკონომიკური აღმავლობა კომერციული უძრავი ქონების განვითარების კატალიზატორი იყო საქართველოში, რადგან მზარდი ეკონომიკა მეტ საოფისე და სავაჭრო სივრცეებს საჭიროებდა. მზარდი მოხმარების კვალად გაჩნდა თანამედროვე სავაჭრო და საოფისე ობიექტები და შეიქმნა ახალი კომპანიები, როგორც ადგილობრივი ასევე უცხოური. კომერციული უძრავი ქონების განვითარების მეორე ეტაპი უკავშირდება ტურიზმის სექტორის ბუმს, რადგან ამან კიდევ უფრო გაზარდა მოთხოვნა საცალო ვაჭრობასა და სხვა დაკავშირებულ სექტორებში.

საოფისე და სავაჭრო კომერციული უძრავი ქონების განვითარების, მშენებლობისა და მიმდინარე ოპერაციები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაში, უზრუნველყოფს რა 17 ათასზე მეტ სამუშაო ადგილს (მთლიანი დასაქმების 2.9%) და სექტორის კონტრიბუციამ მთლიან შიდა პროდუქტში 0.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2016 წელს. უძრავი ქონების და ვაჭრობის სექტორმა მთლიანი შიდა პროდუქტის 19.9% და ბიზნეს სექტორში დასაქმების 28.5% შეადგინა 2016 წელს.

2008-2017 წლებში უძრავი ქონების ოპერაციების ბრუნვა 9.9-ჯერ გაიზარდა და 1,267.0 მლნ ლარს მიაღწია (29.0% CAGR (საშუალოწლიური ზრდის ტემპი)). ასევე ჯანსაღია სექტორის მომგებიანობა, რამეთუ 2007-16 წლებში მოგების საშუალო მარჟა 13.5% იყო; შედარებისთვის - ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნების ანალოგიური მაჩვენებელი 10-15%-ს შეადგენს.

ბოლო წლებში გაიზარდა მოსახლეობის მყიდველობითუნარიანობა, რის შედეგადაც მომხმარებლებმა ღია ბაზრობებიდან კარგად ორგანიზებულ საცალო ბაზრობებსა და სავაჭრო ცენტრებში გადაინაცვლეს. 2013-17 წლებში მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 7,222 ლარიდან 10,152 ლარამდე გაიზარდა. გარდა ამისა, დასაქმებულთა საშუალო თვიური ხელფასი 2008 წელს არსებული 535 ლარიდან 2016 წელს 940 ლარამდე გაიზარდა. სახელფასო შემოსავლის წილი საოჯახო შემოსავლებშიც გაიზარდა და მთლიანი შემოსავლის 54.2%-ს მიაღწია ურბანულ დასახლებებში, ხოლო სოფლად - 30.2%-ს. 2008 წლის მაჩვენებლების თანახმად აღნიშნული მაჩვენებლები შესაბამისად 50.6%-ს და 16.5% -ს შეადგენდა.

ურბანიზაციის მაჩვენებელმა 2017 წელს 58.0% შეადგინა (2007 წელს იგივე მაჩვენებელი 52.5%-ს შეადგენდა) დაჯერ კიდევ დაბალია, როგორც ევროკავშირის ქვეყნებთან (75.0%), ასევე ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებთან შედარებით (64.9%). სოფლის მეურნეობის სტაგნაციურ მდგომარეობასა და მომსახურების სფეროში (ვაჭრობა, ტურიზმი, ტრანსპორტი და ა.შ.) არსებულ ზრდის პოტენციალს გათვალისწინებით, მოსალოდნელია, რომ ქალაქის მოსახლეობის წილი კიდევ უფრო გაიზარდება.

სავაჭრო უძრავი ქონება

საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული ბაზრები და ღია ბაზრობები, შეზღუდული და უხარისხო სივრცეებით. თუმცა, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების განვითარება აქტიურ ფაზაში იყო 2012-2017 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმა თანამედროვე სავაჭრო ფორმატებში გადაინაცვლა. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში - თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმშია განთავსებული. თბილისის სავაჭრო უძრავ ქონებაში დომინირებს ღია ბაზრობები და ბაზრები. 2017 წლის ბოლოსათვის, თბილისის მთლიანი სავაჭრო სივრცის მოცულობამ 1.6 მილიონი კვადრატული მეტრი შეადგინა, რომელშიც შედის ბაზრები (საერთო მოცულობის 45,6%), თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები (25.6%), სპეციალიზებული ცენტრები (10.8%), მეორადი ქუჩების სავაჭრო ობიექტები (9.2%), სხვა სავაჭრო ცენტრები (5.6%) და ცენტრალური ქუჩის სავაჭრო ობიექტები (3.2%). თუმცა სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდა მხოლოდ თანამედროვე სავაჭრო ფორმატების გაფართოებით იყო განპირობებული დაგვიჯერა, რომ ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა 2007-2017 წლებში გაიხსნა. თანაგვარ ქვეყნებთან შედარება იმაზე მეტყველებს, რომ ბოლო 10 წლის განმავლობაში საქართველო განვითარების ადრეულ ეტაპზე იყო, მაშინ რამეთუ თითქმის მთლიანად თანამედროვე სავაჭრო სივრცე ამ პერიოდში განვითარდა. ქალაქს შეემატა „თბილისი მოლი“, „თბილისი ისტ ფოინტი“, „ჰუალინგ მოლი“ და „სითი მოლ გლდანი.“

ბოლო წლებში თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მძლავრი განვითარება თბილისს ევროპულ მაჩვენებლებთან აახლოებს. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი გაქირავებადი ფართი (GLA) 1,000 მოსახლეზე 359.5 მ2 იყო 2017 წელს. ეს მონაცემი ახლოსაა რეგიონალურ საშუალო მონაცემთან. Cushman & Wakefield- ის მონაცემებით, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრის საშუალო სიმჭიდროვე 406.3 მ2 იყო ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის დედაქალაქებში 2016 წელს.

თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი ფართი წინა წელთან შედარებით 55.3% -ით გაიზარდა 2017 წელს და 398,552 მ2 შეადგინა. ახლად გახსნილი ცენტრებიდან აღსანიშნავია „ისანი მოლი“ და „ჰუალინგ მოლი“, რომელიც ამჟამად ყველაზე დიდი სავაჭრო ცენტრია კავკასიაში. „გალერეა თბილისი“ ყველაზე ბოლოს გაიხსნა და საერთო სივრცე 25 000 მ2 -ით გაზარდა

თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში საშუალო შეწონილი რენტა მცირდება. სავაჭრო ცენტრებში საშუალოშეწონილი რენტა 2017 წელს 14.6 აშშ დოლარამდე შემცირდა, 2016 წელს არსებული 16.3 აშშ დოლარიდან. ეს ვარდნა გაზრდილი კონკურენციისა და რამდენიმე ფართომასშტაბიანი გაქირავებით იყო განპირობებული („გორგიამ“ 8,000 კვადრატული მეტრი აიღო იჯარით ორ სავაჭრო მოლში, ხოლო „კარფური“ რამდენიმე სავაჭრო ცენტრში შევიდა). 2017 წელს ვაკანტურობის ოდნავ შემცირდა 15.0% -მდე, რადგან ბაზარზე ახალი ცენტრები გაჩნდა („გალერეა თბილისი“, „ისანი მოლი“) და თავდაპირველად ახალი ფართი მთლიანად არ იქნა ათვისებული.

სავაჭრო ცენტრების მხრიდან გაზრდილი კონკურენცია გამოწვევებს უქმნის თბილისის ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტებს. ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტები, როგორც წესი, საცხოვრებელი კორპუსების პირველ და ზოგჯერ მეორე სართულებს იკავებს, რომელთა ნაწილიც თავად ბაზრები 45.6% თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები 25.6% სპეციალიზირებული ცენტრები 10.8% მეორადი ქუჩები 9.2% სხვა სავაჭრო ცენტრები 5.6% ცენტრალური ქუჩები 3.2% 398.6 0 100 200 300 400 41 მოვაჭრეების საკუთრებაშია. 2017 წლის მდგომარეობით, ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტების საერთო ფართი 193,635 მ²-ს შეადგენდა.

ზოგადად ცენტრალურ ქუჩებზე განლაგებული სავაჭრო ობიექტები უფრო მიმზიდველია საცალო მოვაჭრეებისთვის, რადგან იქ ფეხით მოსიარულების დიდი ნაკადებია. თუმცა თბილისის ცენტრალური ქუჩების ობიექტებს ძლიერ კონკურენციას უწევს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები და ცენტრალური ქუჩები კარგავს მიმზიდველობას საცალო მოვაჭრეებისთვის. სავაჭრო მოვლების მხრიდან გაზრდილი კონკურენციისა და ცნობილი ბრენდების დაკარგვის გამო შემცირდა ცენტრალური ქუჩების საშუალო იჯარები. საშუალო შეწონილმა რენტამ 2017 წელს 28.7 აშშ დოლარამდე შემცირდა, როცა 2016 წელს 32.7 აშშ დოლარი იყო. ერთდერითი ცენტრალური ქუჩა, სადაც რენტები იზრდება არის რუსთაველის პროსპექტი, სადაც ტურისტების დიდი ნაკადი მოძრაობს და მიმზიდველია საცალო მოვაჭრეებისათვის.

საოფისე უძრავი ქონება

ქვეყნის ბიზნეს აქტივობა ძირითადად თბილისშია კონცენტრირებული. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თბილისშია თავმოყრილი, რომელიც ქვეყნის ადმინისტრაციული ცენტრია. 2018 წლის მდგომარეობით საქართველოს საერთო ბიზნესების 42.6% თბილისში მდებარეობს. დიდი ფირმების ოფისები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები ძირითადად თბილისშია.

თბილისის მთლიანი საოფისე სივრცე თანაბრად არის გადანაწილებული იჯარით გაცემულ და მეპატრონის მიერ დაკავებულ ფართებს შორის. მთლიანი სივრცე შეადგენს 1.0 მლნ კვ.მ-ს, საიდანაც 51.3% არის გაქირავებადი ფართი. გაქირავებადი ფართი შედგება ტრადიციული (C & D კლასის, საერთო ჯამში 53.9%) და თანამედროვე საოფისე ფართებისგან (A, A-, B+, და B კლასები, სულ 46.1%).

მსხვილი ადგილობრივი კომპანიები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები ძირითადად თბილისშიგვხვდება. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივი ფილიალები თანამედროვე საოფისე სივრცის ძირითადი მომხმარებლები არიან, მაშინ როცა მდიდარი ადგილობრივი ორგანიზაციები ამჯობინებენ იყიდონ ან ააშენონ საკუთარი ოფისები.

თანამედროვე საოფისე ფართების მიწოდება თბილისში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2012-2017 წლებში. თუმცა მიუხედავად თანამედროვე საოფისე შენობების რაოდენობის ზრდისა, თანამედროვე საოფისე ფართების წილი მთლიანი სივრცის მხოლოდ 33.7% -ს შეადგენს.

A კლასის საოფისე ფართი შეადგენს მთლიანი გაქირავებადი თანამედროვე საოფისე სივრცის 19.7%-ს (49,300 მ²), ხოლო A- კლასის საოფისე ფართი - 14.6%-ს (35,564 მ²). A/A- კლასის საოფისე ფართის ლომის წილი საერთაშორისო კორპორაციების, დიპლომატიური ორგანიზაციების და მდიდარი ადგილობრივი ფირმების მიერ არის დაკავებული. A კლასის ფართების მთლიან სივრცეს ბოლოს ბიზნეს ცენტრი „King David“ შეემატა, რომელიც ყველაზე დიდია ამ კატეგორიაში. შემდეგი მასშტაბური დანამატი ამ კატეგორიაში იქნება „Axis Towers“, რომელიც 2018 წელს დასრულდება (12,000 მ²).

B + კლასის საოფისე ფართი გაქირავებადი თანამედროვე საოფისე სივრცის ყველაზე დიდ წილს იკავებს - 59.4% (148,322 მ²). ამ კატეგორიის ბიზნეს ცენტრები A/A- კლასების ოფისებთან შედარებით ნაკლებად პრესტიჟულ უბნებში მდებარეობს. B კლასის ოფისების ფონდი ისევე კვალიფიცირდება, როგორც B+ კლასის ოფისები, მაგრამ, როგორც წესი, ქალაქის გარეუბნებში მდებარეობს.

დაბალი კლასის საოფისე სივრცე (C&D) ყველაზე ნაკლებად იზრდება, რადგან სულ უფრო ნაკლები საცხოვრებელი ფართის გადაკეთება ხდება საოფისე ფართად. ბევრი მცირე კომპანია იღებს იჯარით ან ყიდულობს C და D კლასის ოფისებს, რომლებიც საბჭოთა პერიოდში აშენებულ ძველ და გაურემონტებელ საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარეობს. აღნიშნული C და D კლასის ოფისების წილი Colliers Georgia-ს შეფასებით შეადგენს 92,250 მ²-ს და 200,000 მ²-ს, შესაბამისად.

თბილისის საოფისე ბაზარი ოფისის მეპატრონეების ინტერესებზეა მორგებული. ასეთი ბაზრები ხასიათდება ოფისის დამქირავებლებისთვის არსებული შეზღუდული არჩევანით, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგებების დადების დროს და განაპირობებს მაღალ რენტებს.

A კატეგორიის ოფისების საშუალო შეწონილი რენტა 2012-2017 წლებში საგრძნობლად დაეცა (\$ 29.7-დან \$ 21.9-მდე). ეს იყო მიწოდების მნიშვნელოვანი ზრდის შედეგი (+77.0% 2012-2017 წწ.). ბოლო დროს შემატებულმა „King David“-ს ბიზნესცენტრმა, რომელიც ჯერ კიდევ არ არის ბოლომდე გაქირავებული, მნიშვნელოვნად გაზარდა A კლასის ვაკანტურობის კოეფიციენტი.

სხვა კლასის (A-, B +, B) ოფისების საშუალო შეწონილი რენტები სტაბილური იყო 2012-2017 წლებში, რადგან აღინიშნებოდა მიწოდების სტაბილური ზრდა. ვაკანტურობის კოეფიციენტები შემცირდა ქვედა კლასის ოფისებში, მაგრამ ოდნავ გაიზარდა 2017 წელს, რადგან ამ კატეგორიებს ახალი ბიზნესცენტრები შეემატა.

თბილისის საოფისე ბაზარი ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ფასებით ხასიათდება ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის თანაგვარ ქალაქებს შორის. თბილისის ცენტრალური ბიზნეს-რაიონის A კლასის პრაიმ რენტები 2017 წლის პირველ ნახევარში 21.9 აშშ დოლარს შეადგენდა. მაღალი რენტები შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რომელიც ოფისის მეპატრონეებისთვის არის ხელსაყრელი. ასეთი ბაზრები ხასიათდება ოფისის დამქირავებლებისთვის არსებული შეზღუდული არჩევანით, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგებების დადების დროს და განაპირობებს მაღალ რენტებს.

საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ძალიან ფრაგმენტულია მნიშვნელოვანი შპს m2 კომერციული ქონებების უძრავი ქონება ამჟამად დაახლოებით 18,000 მ² -ია სავაჭრო და საოფისე ფართებში და საწყობების დაახლოებით 12,000 მ² -ზე მეტი. აქედან გამომდინარე, ამჟამად კომპანია კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის ძალიან მცირე წილს ფლობს.

კომპანიის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანად არის იჯარით გაცემული (წლიური საშუალო შეწონილი დატვირთულობა 94,3%). ამასთან, აქტივების საიჯარო განაკვეთები, დატვირთულობის კოეფიციენტები სავაჭრო და საოფისე ფართების საბაზრო ფასებთან მიმართებაში საშუალოზე მაღალია. ეს შეიძლება აიხსნას ბრენდის ავტორიტეტით, ცენტრალურ ბიზნეს უბანში ან მის სიახლოვეს მდებარეობით და კომპანიის ობიექტების მაღალი ხარისხით. განსხვავებული ტიპის უძრავი ქონების ობიექტების ფასები, როგორც წესი, უფრო მაღალია, ვიდრე ბაზარზე დამკვიდრებული იჯარის საფასური. კომპანიის უძრავი ქონების ოფისების საფასური 13-25 აშშ დოლარს შეადგენს, ხოლო საბაზრო გადასახადი 14-22 აშშ დოლარს შორის მერყეობს A- და A კლასის ოფისებისთვის. იგივე ეხება სავაჭრო ობიექტებს, რადგან თბილისის ცენტრალურ უბნებში კომპანიის საკუთრებაში არსებული ფართების იჯარის ფასი 18-45 აშშ დოლარს შორის მერყეობს, ხოლო 2017 წელს ცენტრალური ქუჩების სავაჭრო ობიექტების იჯარის საშუალო შეწონილი ფასი 28 აშშ დოლარით განისაზღვრებოდა (იგივე მაჩვენებელი 2015 წელს 36.0 აშშ დოლარი იყო).

გეოგრაფიულად, ემიტენტების აქტივები ძირითადად თბილისშია თავმოყრილი, ხოლო რამდენიმე კომერციული აქტივი გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულშია. თბილისში კომერციული აქტივები უფრო დიდი ზომისა და მაღალი ხარისხისაა. მაგალითად, მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი თბილისის ერთ-ერთი მაღალი ხარისხის საოფისე შენობებისგან შედგება.

გარდა უკვე მოქმედი კომერციული ფართებისა, კომპანიას საკუთრებაში აქვს მშენებარე აქტივები და 2019 წლისთვის არსებულ ფართებს 45.4%-ით გაზრდის. მშენებარე აქტივები ძირითადად "m2 უძრავი ქონების" საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარეობს.

სამომავლო სტრატეგია

კომპანიის უმთავრეს სტრატეგიას წარმოადგენს საიჯარო შემოსავლების ეფექტური მართვა ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა. აღნიშნული მიზნის მისაღწევად მმართველი კომპანია აქტიურ მენეჯმენტს გაუწევს უძრავი ქონების არსებულ პორტფოლიოს და გაზრდის ოპერაციების პროდუქტიულობას.

კომპანია არ გეგმავს ბიზნესის გაფართოებას მომავალში, არც უძრავი ქონების შეძენისა და არც საკუთარი მშენებლობის საშუალებით.

როგორც ეს აღნიშნულია მართვის ხელშეკრულებაში, „კომპანია“ მთელს თავისი ოპერაციების მართვას გადასცემს მმართველ კომპანიას, იგივე „დედა-კომპანიას“. ამ მომსახურების საფასური მიბმული იქნება საიჯარო შემოსავლებზე და მისი გადახდა მოხდება ყოველთვიურად. ხარჯები, რომლებიც გამოიწვევს კომპანიის ფინანსურ უწყისებში,

მმართველ კომპანიაზე მომსახურების საფასურის გადახდის გარდა, იქნება: ქონების დაზღვევის ხარჯი, ოფისის კომუნალური გადასახადების ხარჯი, ოფისის დაცვის ხარჯი, ტექნიკური მომსახურების ხარჯი (მცირე ყოველდღიური ხარჯები, გარდა ძირითადი კაპიტალური დანახარჯებისა), უძრავი ქონების გადასახადის ხარჯი და სავალო ფასიანი ქაღალდის კუპონის გადასახადის ხარჯი.

კომპანიის EBITDA მარჯა გეგმის მიხედვით უნდა იყოს 77%-ის ფარგლებში. საიჯარო შემოსავლის კუთხით არ არის გათვალისწინებული ზრდა, გარდა იმ ზრდისა, რაც დაკავშირებული იქნება მშენებარე ობიექტების გაშვებასთან და შესაბამისად დამატებითი საიჯარო შემოსავლის გაჩენასთან, ასევე არსებულ უძრავ ქონებებზე დატვირთულობის კოეფიციენტის ზრდასთან და საიჯარო შემოსავლის ზრდასთან. აღნიშნული ზრდა საიჯარო შემოსავლებში შეესაბამება კომპანიის მომავალ სტრატეგიას, რაც ითვალისწინებს არსებული ქონებების აქტიურ მართვას და პროდუქტიულობის ზრდას.

„კომპანიის“ საიჯარო შემოსავლები იზრდებოდა წლიდან წლამდე უძრავი ქონების პორტფოლიოში ახალი ობიექტების დამატების ხარჯზე. 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ ამუშავებდა 13 ობიექტს. 2016 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა „I თაურის“ ოფისი. 2017 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ოთხი ახალი ოფისი. აქედან გამომდინარე, საიჯარო შემოსავლის 31.5%-იანი ზრდა 2017 წელს, 2016 წელთან შედარებით, უკავშირდება ობიექტების დამატებას და საიჯარო და დატვირთულობის მაჩვენებლების გაუმჯობესებას არსებულ სავაჭრო და საოფისე ობიექტებზე.

2018 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ახალი საოფისე ობიექტი, მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი. საიჯარო შემოსავლის 37.9%-იანი ზრდა 2018 წლის 9 თვეში, 2017 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით, უკავშირდება ობიექტის დამატებას და საიჯარო და დატვირთულობის კოეფიციენტის გაუმჯობესებას არსებულ სავაჭრო და საოფისე ობიექტებზე. წმინდა საიჯარო მარჯა 2017 წელს შემცირდა 2.3% პუნქტით 2016 წელთან შედარებით, გაიზარდა 4.7% პუნქტით 2018 წლის 9 თვეს 2017 წელთან შედარებით, და გაიზარდა 0.8% პუნქტით 2018 წლის 9 თვეში, 2017 წლის 9 თვესთან შედარებით.

წმინდა საიჯარო მარჯის კლება 2017 წელს, უმთავრესად განპირობებული იყო ქონების გადასახადის მომატებით. 2017 წლის 9 თვეში და 2018 წლის 9 თვეში წმინდა საიჯარო მარჯა გაიზარდა, რადგან უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ახალი ობიექტები, ასევე საიჯარო ქირა და დატვირთულობის კოეფიციენტი გაუმჯობესდა არსებულ 51 ობიექტებზე, თუმცა ობიექტების ოპერირების ხარჯები არ იზრდებოდა შემოსავლის ზრდასთან ერთად.

2. კორპორაციული მმართველობა

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 განსახილველად. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე სხდომა, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის წილის 10%-ზე მეტი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას გულმოდგინედ და ერთგულად ხელმძღვანელობს, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს. კომპანიის საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის კარგი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს.

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო ოთხ დირექტორს მოიცავს: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიცირებული დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და 9 მოადგილე. დეტალური ინფორმაცია ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ კომპანიის ვებ-გვერდზე: <https://m2.ge/page/id/1/management.html>. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან შეინარჩუნონ მკაცრი დუმილი კომპანიის კონფიდენციალურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი წევრებისგან ირჩევს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს კომპანიის წესდების შესაბამისად. არსებულ წესდებაში ცვლილებების შეტანას ამტკიცებენ აქციონერები საერთო კრებაზე. კომპანიის გენერალური დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, აძლევს სტრატეგიულ რჩევებს და დასკვნებს ატარებს შედეგებსა და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესახებ, მართავს რესურსებს, მათ შორის პერსონალის მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით. პერსონალის მომზადება, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება / წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორის 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 დოკუმენტის შემუშავება, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად; კომპანია მხარს უჭერს ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი ბიზნესის ყველა ასპექტში და მშობელი კომპანიის ქცევის კოდექსსა და ეთიკის კოდექსს იცავს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია

ცდილობს შექმნას და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ურთიერთსასარგებლო ურთიერთობები თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და შეინარჩუნოს ნდობის, გამჭვირვალების, ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის კლიმატი. კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მომწოდებლები შეირჩევიან და დაინიშნებიან დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან აიცილონ ფავორიტიზმი ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება თავისუფალ და სამართლიან კონკურენციას, რომ არასოდეს ექნება ადგილი შეთქმულებს ან საიდუმლო შეთანხმებას რაიმე ფორმით მის კონკურენტებთან.

რისკების მართვა

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი მენეჯმენტი პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ გვექონდეს რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს და სადაც ბიზნესის მენეჯერები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას. კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ განხილვაზე / აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური გარანტია და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია მმართველი საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელს ანგარიშს წარუდგენს, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის მმართველი საბჭოსგან და ანგარიშს აბარებს უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტს. გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის საანგარიშო ჯგუფის მიერ, რომელსაც მიმოიხილავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითადი ცვლილებები და ბიუჯეტის ცვალებადობა ანალიზდება მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსების და ფინანსთა დეპარტამენტის ხელმძღვანელის მიერ. კომპანიის ძირითადი პოტენციური რისკები და შესაბამისი რეაგირება მის შემცირებაზე ქვემოთ მოცემულია:

იჯარის გადასახადის შეგროვება - კომპანიის შესაძლებლობა შეაგროვოს იჯარის გადასახადი მისი მეიჯარეებისგან შესაძლოა წარუმატებელი აღმოჩნდეს, თუ მსხვილი მეიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ ასრულებენ ვალდებულებებს ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულებების შესრულებას. რისკის შემსუბუქების მიზნით, კომპანია ცდილობს თავისი პორტფელის დივერსიფიცირება მოახდინოს და თავიდან აიცილოს მაღალი კონცენტრაცია მეიჯარეების შიგნით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მეიჯარეს შემოსავალი არ შეადგენდა იჯარის მთლიანი შემოსავლის 16%-ზე მეტს. ამასთან, კომპანიას

ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია იჯარის გადასახადის შეგროვებაზე, რომელიც აქტიურად განიხილავს მეიჯარეთა მიერ განხორციელებულ გადახდებს და დაუყოვნებლივ რეაგირებს ნებისმიერ დაგვიანებაზე.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

შპს „მ2 კომერციული კომერციული ქონებები“ თავად არ არის ჩართული სოციალურ აქტივობებში, თუმცა არის მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის წევრი, რომლის საქმიანობები აღწერილია ქვემოთ.

კომპანია მუდმივად ცდილობს შეიმუშაოს სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, განახორციელოს პასუხისმგებელი მიდგომები ჩვენს ბიზნეს-ოპერაციებში, ახორციელებს სპონსორობას და საქველმოქმედო საქმიანობას.

ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი

დღესდღეობით, „მ2“ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მოთამაშეა და თავის მომხმარებელს სთავაზობს „გასაღების ქვეშ“ ბინებს მოწყობილი ინფრასტრუქტურით. „მ2“-მა ცხრა პროექტი დაასრულა და თავის მომხმარებლებს შეთანხმებულ ვადებში მიაწოდა ისინი. კომპანია გეგმავს პროექტებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. „მ2“ იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო კომპონენტებს, რაც უზრუნველყოფს მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე, რაც თავის მხრივ ამცირებს მეიჯარეების მიერ გაწეულ კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე „მ2“-ის კორპუსებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისში არსებულ საშუალო დონეს.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის განვითარების ინიციატივის ფარგლებში, „მ2“ გახდა საფეხბურთო კლუბი კახეთის თელავის გენერალური სპონსორი გახდა. თელავი აღმოსავლეთ საქართველოში უდიდესი ქალაქია და მთავარი ტურისტული მიმართულება, რომელიც ცნობილია, როგორც ღვინის მთავარი რეგიონი საქართველოში. ამ სპონსორობის ფარგლებში „მ2“ მხარს უჭერს ადგილობრივ სპორტულ დაწესებულებებს, რაც დიდ სარგებელს მოუტანს რეგიონს. 2018 წელს ს.კ. კახეთის თელავმა და „მ2“-მა ერთობლივად მოაწყვეს ბავშვთა ფეხბურთის ტურნირი კახეთის რეგიონში. 2018 წელს „მ2“-მა მოაწყო ბავშვთა რაგბის ფესტივალი, რომელშიც რვა გუნდი მონაწილეობდა და იგი აპირებს ტურნირის ყოველწლიურად ჩატარებას.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში, „მ2“-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში, რომელიც 2017 წელს გაფორმდა. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს. „მ2“ კოლეჯის კურსდამთავრებულების დასაქმებას სამშენებლო სექტორში მოეწოდებს. „მ2“-მა დააფინანსა ვაჟა-ფშაველას სამკითხველო დარბაზის გახსნა და ახალი სარეგისტრაციო ოფისი საქართველოს პარლამენტის ეროვნულ

ბიბლიოთეკაში, 2017 წელს გაფორმებული მემორანდუმის ფარგლებში. სამკითხველო დარბაზში წარმოდგენილია ცნობილი ქართველი პოეტისა და მწერლის ვაჟა-ფშაველას იშვიათი გამოცემები და გაიმართება სხვადასხვა ღონისძიებები, მათ შორის საჯარო ლექციების, მასტერკლასების და პრეზენტაციების ჩატარება, რაც ხელს შეუწყობს ქვეყანაში ახალგაზრდების განვითარებას და განათლების მხარდაჭერას.

შშმ პირების მხარდაჭერა

2017 წელს მ2-მა ქუთაისის მერიასთან ერთად ინიციატივა მიიღეს, რომ დაეფინანსებინათ აუტისტური სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვების რეაბილიტაციის კურსი ქუთაისში. 2018-2019 წლის განმავლობაში სრულად დაფინანსდება 40 ბავშვისთვის სარეაბილიტაციო კურსი (ქუთაისის საქალაქო მუნიციპალიტეტისგან 125,000 ლარი და მ2-სგან 100,000 ლარი). 2017 წელს მ2-ში დაიწყო თბილისში განსაკუთრებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის სპეციფიკური საოჯახო ტიპის სახლის მშენებლობა. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო, USAID და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტი მიზნად ისახავს ოჯახური ტიპის სპეციალიზირებული სერვისების შექმნას მძიმე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მათ მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რომელიც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში გლუვი ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, შეზღუდული მძიმე ფორმების მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად 2018 წელს გადავიდა. „მ2“-ის ყველა კორპუსი ხელმისაწვდომია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის.

გარემოს შენარჩუნება

2017 წელს, „მ2“-მა გადაწყვიტა თბილისის მთაწმინდის ფერდობზე დაახლოებით 26,000 კვადრატული მეტრი დამწვარი ტერიტორიის აღდგენა. სამუშაოები ტარდება თბილისის მერიის, კავკასიის გარემოსდაცვითი არასამთავრობო ორგანიზაციების ქსელის (CENN), კავკასიის რეგიონალური გარემოსდაცვითი ცენტრის (REC), საქართველოს მწვანე მოძრაობის (GMG), ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბოტანიკური ინსტიტუტის, გარემოსა და ბუნებრივი დაცვის სამინისტროსთან ერთად. თბილისის ეროვნული ბოტანიკური ბაღის სპეციალისტებთან ერთად ტყის აღდგენის გეგმის დასრულების შემდეგ, 2018 წელს წარმატებით დასრულდა სარეაბილიტაციო პროცესის პირველი ეტაპი: ტერასებისა და ბილიკების მშენებლობა, რვა სახეობის 3.000 ერთეული მცენარის დარგვა და სარწყავი სისტემების დამონტაჟება. შემდეგი ეტაპი მოიცავს ტერიტორიის დაცვას სამი წლის განმავლობაში. ამ პროექტმა მიიღო კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის პრიზი წარმატებული პარტნიორობა მდგრადი განვითარების კატეგორიაში ღონისძიებაზე, რომელიც ინიცირებული იყო კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის კლუბისა და UN Global Compact Georgia-ს მიერ. ჰაერის ხარისხი საქართველოს ქალაქებში მწვავე პრობლემას წარმოადგენს. კლიმატის ცვლილების შესახებ ინფორმირებულობის გასაზრდელად და უკეთესი ცხოვრების დონის მიღწევის მიზნით, „მ2“ ხელს უწყობს ელექტრო სატრანსპორტო

საშუალებების გამოყენებას: 2017 წელს 45 ახალ მომხმარებელს საჩუქრად გადაეცა ელექტროსკუტერები. უფრო მეტიც, „m2“ სტარტაპ კომპანიის E-space-ის გენერალური პარტნიორია და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას "მეტი ჟანგბადი ქალაქისთვის" კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია 100 ელექტრული მანქანის დამტენის დაყენება საქართველოში - „m2“-მა უკვე დაამონტაჟა 50 დასატვირთი სადგურები 2017 და 2018 წლის განმავლობაში.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია სრულად უჭერს მხარს უზრუნველყოფს თანაბარი შესაძლებლობები, როგორც დამსაქმებელმა და კრძალავს უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალის ქონა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, შემეცნებითი და პიროვნული სიძლიერე და ბალანსი უნარების, გამოცდილების, დამოუკიდებლობისა და ცოდნის თვალსაზრისით, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საუბარია რაიმე ახალ დანიშვნაზე, იქნება ეს თანამშრომელი, კლიენტი, მიმწოდებელი თუ კონტრაქტორი. 2016 წლის ბოლოს, m2-მა ვალდებულება აიღო ქალთა გაძლიერების პრინციპების შიდა დონეზე დანერგვაზე, როგორც კომპანიის ძირითად ოპერაციებში და შიდა პოლიტიკაში, ასევე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტული მიზნები შეასრულა 2017 და 2018 წლებში. „m2“-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რომ თანამშრომლებმა გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციასთან დაკავშირებული საჩივრები შეიტანონ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რათა განიხილონ უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება. „m2“-მა მიიღო გენდერული დაკომპლექტების სტრატეგიები, თვალყურს ადევნებდა კომპანიაში ტრადიციულად მამრობითი სქესის როლების მქონე ქალების პროცენტულ რაოდენობას და ზომებს იღებდა, რათა თანდათანობით გაეზარდა ეს რიცხვი რაიმე კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად „m2“-ის ისტორიაში სამშენებლო ჯგუფის სტაჟორები ქალებით იყო დაკომპლექტებული.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებების დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. ის ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა მოიცავს შემდეგს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და ანტიდისკრიმინაცია;
- სამუშაო გარემო შევიწროვების გარეშე;
- საჩივრების პოლიტიკა

ჩვენ ვაღიარებთ ადამიანის უფლებების დაცვის მნიშვნელობას და მზად ვართ განვახორციელოთ სოციალურად პასუხისმგებელი ბიზნესის პრაქტიკა. ჩვენი შიდა პოლიტიკა პრიორიტეტებს და კონტროლის პროცედურებს ადგენს თანაბარი შესაძლებლობების

უზრუნველსაყოფად და ნებისმიერი საფუძვლით დისკრიმინაციის ან შევიწროვების თავიდან ასაცილებლად, მათ შორის შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. პოლიტიკა ვრცელდება ყველა თანამშრომელზე და მოიცავს პროცედურებს დასაქმების პროცესებთან დაკავშირებით (მათ შორის, სამსახურში აყვანის პროცედურები და პროცედურები, რომლებიც არეგულირებენ იმ თანამშრომლების დასაქმების უწყვეტობას, რომლებიც დასაქმების პერიოდში გახდნენ შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე), ტრენინგს და პროფესიულ განვითარებას.

ეთიკის კოდექსი, ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას ეთიკის კოდექსი აქვს, ასევე ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „მ2 უძრავ ქონებაზე“. ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკის აღსრულების პროცესები მოიცავენ:

შიდა განგაშის და ცხელი ხაზის სისტემის ფუნქციონირება;

- საჩუქრების ან სხვა შეღავათების გამჟღავნება, მათ შორის, სტუმართმოყვარეობა, რომელიც შეთავაზეს ან მიღებული იყო ჯგუფის პერსონალის მიერ;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება რისკების დონის დასადგენად;
- ბანკების / პარტნიორების / კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და ქრთამის აღების საწინააღმდეგო პრინციპების შესახებ საქმიანი ურთიერთობების დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე პირებთან შეთანხმებებში მოცემულია ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული დებულებები;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული საკითხები პარტნიორებთან / კონტრაგენტებთან შეთანხმებულ ხელშეკრულებებში მოცემულია;
- ონლაინ ტრენინგის პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციისა და ქრთამის საკითხების შესახებ.

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

01 ოქტომბერი, 2019 წ.

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

შპს „მ2 კომერციული ქონებების“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ შპს „მ2 კომერციული ქონებების“ და მისი შვილობილი კომპანიების ცალკე გამოყოფილი ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 30 აპრილს გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე 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 ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



რუსლან ხოროშვილი,
შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

1 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 5 აპრილს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.