

შპს m2

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1.	ზოგადი ინფორმაცია	5
2.	მომზადების საფუძველი	5
3.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	5
3.2	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	17
4.	სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	19
5.	შემოსავალი	20
6.	გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	21
7.	არარეგულარული მუხლები	21
8.	მოგების გადასახადი	22
9.	მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	22
10.	საინვესტიციო ქონება	22
11.	მშენებარე საინვესტიციო ქონება	24
12.	ძირითადი საშუალებები	25
13.	ავანსები	25
14.	ფინანსური ინსტრუმენტები	26
15.	სამართლიანი ღირებულების შეფასება	28
16.	კაპიტალი	30
17.	გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	31
18.	ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	32

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ²“-ის მონაწილეს

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მ²“-ს (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან 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.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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



**Building a better
working world**

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

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

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 29 ოქტომბერი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა	5	22,981	16,700
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის თვითღირებულება	6	(23,234)	(15,771)
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან ზარალი		(253)	929
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან		5,151	–
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება		(3,206)	–
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან		1,945	–
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან		–	39
გაწეული მომსახურების ხარჯი		–	(33)
საერთო მოგება გაწეული მომსახურებიდან		–	6
წმინდა მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		1,301	11,816
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი		(314)	(315)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(197)	(63)
სხვა ხარჯები		(1,034)	–
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები		(722)	(791)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		726	11,582
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		232	52
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(1,891)	–
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		324	(80)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		(609)	11,554
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	–	–
წლის მოგება		(609)	11,554
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკუთრო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		2,471	2,089
წმინდა მოგება მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	9	14,276	–
სხვა მთლიანი სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება		16,747	2,089
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		16,138	13,643

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებული

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

23 ოქტომბერი 2019

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	9	25,238	21,085
საინვესტიციო ქონება	8	46,276	–
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	10	–	20,570
გაცემული სესხები	12	–	7,279
ავანსები და სხვა აქტივები	11	70	4,913
		71,584	53,847
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	8	15,749	15,434
ავანსები და სხვა აქტივები	11	20,506	15,441
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		40	47
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებაში		2,191	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში		1,993	5,495
		40,479	36,417
სულ აქტივები		112,063	90,264
კაპიტალი	13		
საწესდებო კაპიტალი		45,358	48,900
გადაანგარიშების რეზერვი		20,800	4,053
გაუნაწილებელი მოგება		3,290	3,899
სულ აქციონერთა კაპიტალი		69,448	56,852
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	12	23,300	11,632
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	12	2,856	2,253
		26,156	13,885
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	12	771	842
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	2,781	2,499
გადავადებული შემოსავალი	14	10,441	13,933
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	12	2,396	2,250
სხვა ვალდებულებები		70	3
		16,459	19,527
სულ ვალდებულებები		42,615	33,412
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		112,063	90,264

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გადაანგარიშების ზერვი	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	სულ კაპიტალი
2017 წლის 1 იანვარს	22,100	1,964	(7,655)	16,409
წლის მოგება	–	–	11,554	11,554
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	2,089	–	2,089
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	2,089	11,554	13,643
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 14)	26,800	–	–	26,800
2017 წლის 31 დეკემბერს	48,900	4,053	3,899	56,852
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	(609)	(609)
მოგება/ზარალი ვალუტის გადაანგარიშებიდან	–	16,747	–	16,747
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	48,900	20,800	3,290	72,990
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (შენიშვნა 14)	4,527	–	–	4,527
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(8,069)	–	–	(8,069)
2018 წლის 31 დეკემბერს	45,358	20,800	3,290	69,448

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(609)	11,554
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანაც გადასახადით დასაბუღარი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა</i>			
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		(1,301)	(11,816)
საკუროსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		(324)	80
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(232)	(52)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		1,891	–
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე საოპერაციო ზარალი		(575)	(234)
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება მარაგებამ კლასიფიცირებულ ქონებაში		(4,603)	3,450
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(3,730)	(1,194)
ცვლილება მშენებლისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		560	3,123
ცვლილება ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში		4,854	(8,559)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		185	(370)
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		63	(383)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		6	16
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(3,240)	(4,151)
მიღებული პროცენტი		70	19
გადახდილი პროცენტი		(2,710)	(1,297)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,880)	(5,429)
საინვესტიციო საქმიანობა			
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებებში არსებულ ვადიან დეპოზიტებზე		(2,191)	–
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(8,604)	(15,159)
გაცემული გრძელვადიანი სესხების დაფარვა		–	(7,079)
გრძელვადიანი სესხების გაცემა	12	6,746	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,049)	(22,238)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
საწესდებო კაპიტალის გაზრდიდან მიღებული ამონაგები	14	4,527	26,800
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		(8,069)	–
ამონაგები სესხებიდან	12	30,682	12,696
მიღებული სესხების დაფარვა	12	(21,342)	(9,826)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		5,798	29,670
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		629	541
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(3,502)	2,544
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	12	5,495	2,951
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	12	1,993	5,495

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2018 წელს კომპანიამ გასწია სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები 2,400 ლარის ოდენობით (2017 წელი: 757 ლარი), საიდანაც 322 ლარი (2017 წელი: ნული ლარი) კაპიტალიზებულ იქნა საინვესტიციო ქონებაზე, 187 ლარი (2017 წელი: 498) – მარაგებამ კლასიფიცირებულ ქონებაზე, ნული ლარი (2017 წელი: 259 ლარი) ძირითად საშუალებებზე და 1,891 ლარი (2017 წელი: ნული) აღიარდა, როგორც ხარჯი.

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

სსმ² (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2014 წლის 12 თებერვალს, როგორც სააქციო საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია: თბილისი, საქართველო, 0179, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 29. ისტორიულად, კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავდა საცხოვრებელი ბინების განვითარებას და რეალიზაციას და საინვესტიციო ქონების მართვას. 2016 წელს კომპანიამ მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება სასტუმრო ბიზნესში გაფართოების მიზნით და დაიწყო სასტუმროების მშენებლობა საქართველოში.

2015 წლის 22 დეკემბერს კომპანიამ შეცვალა თავისი რეგისტრაციის სტატუსი სააქციო საზოგადოებიდან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებად. შესაბამისად, კომპანიას სახელი გადაერქვა და გახდა შპს m².

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიაა შპს m² Hospitality, რომელსაც, თავის მხრივ, 100%-ით ფლობს სს m² უძრავი ქონება. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის სს m² უძრავი ქონებაკომპანიის მშობლად მოიხსენიება.

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

2. მომზადების საფუძველი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარდა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

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 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 2.6766 და 2.5922 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების დანერგვა

ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკები შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც კომპანიამ მოამზადა 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის 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 9-ის გავლენა 2018 წლის დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელო იყო. ქვემოთ მოცემულია ახალი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და წინა სააღრიცხვო პოლიტიკაში განხორციელებული ცვლილებების ხასიათი და ეფექტი.

(a) კლასიფიკაცია და შეფასება

ფასს 9-ის ფარგლებში, კომპანია ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სასესხო ფინანსური ინსტრუმენტები შემდგომში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ამორტიზებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. კლასიფიკაცია ორ კრიტერიუმს ეფუძნება: კომპანიის ბიზნეს-მოდელი აქტივების სამართავად და წარმოადგენს თუ არა ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები ‘მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს’ დაუფარავ ძირითად თანხაზე (SPPI კრიტერიუმი).

კომპანიის სასესხო ფინანსური აქტივების ახალი კლასიფიკაცია და შეფასება შემდეგია:

- ▶ სასესხო ინსტრუმენტები ამორტიზებული ღირებულებით იმ ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც ამ ბიზნეს-მოდელის ფარგლებშია ფლობილი ფინანსური აქტივების ფლობის მიზნით, SPPI კრიტერიუმის შესაბამისი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების უზრუნველყოფისთვის. ეს კატეგორია მოიცავს ჯგუფის სავაჭრო მოთხოვნებს, ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, საკრედიტო დაწესებულებებიდან მისაღებ თანხებს და გაცემულ სესხებს. ეს აქტივები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი და გაუფასურება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტისას მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების დანერგვა (გაგრძელება)

- სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული სასესხო ინსტრუმენტები აღიარების შეწყვეტისას შემოსულობების ან ზარალის მოგებაში ან ზარალში ჩვენებით. ფინანსური აქტივები ამ კატეგორიაში წარმოადგენს კომპანიის კვოტირებულ სასესხო ინსტრუმენტებს, რომელიც აკმაყოფილებს SPP1 კრიტერიუმებს და ისინი ბიზნეს-მოდელშია ფლობილი ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით. ბასს 39-ის ფარგლებში, კომპანიის კვოტირებული სასესხო ინსტრუმენტები კლასიფიცირებულ იქნა გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივების კატეგორიაში. ეს აქტივები შემდგომში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით გამოანგარიშებული საპროცენტო შემოსავლის, საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობის და ზარალის და გაუფასურების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სხვა წმინდა შემოსულობა და ზარალი აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. აღიარების შეწყვეტისას სხვა სრულ შემოსავალში დაგროვილი შემოსულობები და ზარალი კლასიფიცირდება მოგებაში ან ზარალში.

სხვა ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება და შემდგომში ფასდება შემდეგნაირად:

- წილობრივი ინსტრუმენტები სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში, აღიარების შეწყვეტისას მოგებაში ან ზარალში შემოსულობის ან ზარალის კლასიფიკაციის აღდგენის გარეშე. ეს კატეგორია მოიცავს მხოლოდ წილობრივ ინსტრუმენტებს, რომელთა ფლობასაც კომპანია გეგმავს უახლოეს მომავალში და რომელიც კომპანიამ გამოუთხოვდად შეარჩია თავდაპირველი აღიარების ან გარდამავალ პერიოდში კლასიფიცირებისთვის. ფასს 9-ის ფარგლებში სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული წილობრივი ინსტრუმენტები გაუფასურებაზე შეფასების საგანს არ წარმოადგენენ. ბასს 39-ის ფარგლებში, კომპანიის ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში კლასიფიცირებულ იქნა გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად. ეს აქტივები შემდგომში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. დივიდენდები აღიარდება შემოსავლის სახით მოგებაში ან ზარალში, თუ დივიდენდი არ წარმოადგენს ინვესტირების ღირებულების ნაწილის ანაზღაურებას. სხვა წმინდა შემოსულობები და ზარალი სხვა სრულ შემოსავალში აღიარდება და ისინი მოგებაში ან ზარალში არასოდეს ბრუნდება.
- მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები წარმოადგენს წარმოებულ ინსტრუმენტებს და კვოტირებულ წილობრივ ინსტრუმენტებს, რომელიც კომპანიას გამოუხმობად არ აურჩევია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში თავდაპირველი აღიარებისას ან გარდამავალ პერიოდში. ეს კატეგორია ასევე მოიცავს მხოლოდ სასესხო ინსტრუმენტებს, რომელთა ფულადი ნაკადების მახასიათებლები არ აკმაყოფილებენ SPP1 კრიტერიუმებს ან რომელთა ფლობაც არ ხდება ბიზნეს-მოდელის ფარგლებში და რომელთა მიზანია მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა. წმინდა შემოსულობა და ზარალი, მათ შორის მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივებიდან მიღებული ნებისმიერი საპროცენტო და სადივიდენდო შემოსავლის ჩათვლით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ბასს 39-ის ფარგლებში, კომპანიის კვოტირებული წილობრივი ფასიანი ქაღალდები კლასიფიცირებულ იქნა გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად.

კომპანიის ბიზნეს-მოდელის შეფასება განხორციელდა სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღით, 2018 წლის 1 იანვრით და შემდეგ ის რეტროსპექტულად იქნა გამოყენებული ფინანსურ აქტივებთან მიმართებაში, რომელთა აღიარება შეწყდა 2018 წლის 1 იანვრამდე. შეფასება იმისა, სასესხო ინსტრუმენტებზე სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადასახდებს წარმოადგენს თუ არა ეფუძნებოდა აქტივების თავდაპირველი აღიარების მდგომარეობით არსებულ ფაქტებს და გარემოებებს.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების აღრიცხვა დიდად არ განსხვავდება ბასს 39-ის საფუძველზე განხორციელებული აღრიცხვისგან. ბასს 39-ის მსგავსად, ფასს 9 მოითხოვს პირობითი ანაზღაურების ვალდებულებებს, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებად მიიჩნევა, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით.

ფასს 9-ის ფარგლებში, ჩართული წარმოებულ ინსტრუმენტები აღარ არის გამიჯნული ძირითადი ფინანსური აქტივისგან. ამის ნაცვლად ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია ხდება მათი სახელშეკრულებო პირობების და კომპანიის ბიზნეს-მოდელის საფუძველზე. ფინანსურ ვალდებულებებში და ძირითად არაფინანსურ ხელშეკრულებებში ჩართული წარმოებულ ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის წესი ბასს 39-ის მოთხოვნებისგან არ განსხვავდება.

ფასს 9-ის დანერგვის გავლენა ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მხოლოდ უკავშირდება გაუფასურების ახალ მოთხოვნებს, რომელიც ქვემოთ არის აღწერილი.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების დანერგვა (გაგრძელება)

(b) გაუფასურება

ფასს 9-ის დანერგვამ ფუნდამენტალურად შეცვალა კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების გაუფასურების ზარალის აღრიცხვა, ბასს 39-ის ფარგლებში ზარალის მიდგომის მომავალზე ორიენტირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიდგომით ჩანაცვლებით.

ფასს-9 კომპანიისგან მოითხოვს აღიაროს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი ყველა გაცემული სესხისთვის ან სხვა 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. დანაკლისი შემდგომში დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველ მოქმედ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთთან მიახლოებით.

სახელშეკრულებო აქტივებისა და სავაჭრო მოთხოვნებისთვის კომპანიამ გამოიყენა სტანდარტის გამარტივებული მიდგომა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გაიანგარიშა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადის საფუძველზე. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა კომპანიის საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

სხვა სასესხო ფინანსური აქტივებისთვის (მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, სესხები ამორტიზებული ღირებულებით და სავალო ფასიანი ქაღალდები სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში) მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება 12 თვეში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მეთოდს. 12 თვეში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ნაწილი, რომელიც იწვევს დეფოლტის შემთხვევებს ფინანსურ ინსტრუმენტზე და რომელიც შესაძლოა დადგეს საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. თუმცა, როდესაც ადგილი აქვს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას წარმოშობის თარიღის შემდეგ, რეზერვი დაეფუძნება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მეთოდს. ყველა შემთხვევაში კომპანია საკრედიტო რისკს მნიშვნელოვნად გაზრდილად მაშინ მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 30 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადა გადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდა 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანია სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, კომპანიის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე.

ფასს 9-ის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოთხოვნების დანერგვამ გამოიწვია გაუფასურების რეზერვების 3 ლარით ზრდა კომპანიის სახელშეკრულებო აქტივებსა და სასესხო მოთხოვნებში კლიენტების მიმართ. რეზერვში ამგვარმა ზრდამ გამოიწვია შესაბამისი ცვლილება გაუნაწილებელ მოგებაზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გავლენა სასესხო ფინანსურ აქტივებზე (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, ვადიანი ანაბრები ბანკებში და სავაჭრო მოთხოვნები) ოპერაციის თარიღით 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 ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების დანერგვა (გაგრძელება)

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

შემოსავლების აღიარება

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

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი პასუხისმგებელი პირია მათში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ასევე სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურების და საკრედიტო რისკების საფრთხის წინაშე დგას.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების გარკვეული კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

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

შემოსავალი სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურებიდან

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

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოღებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში შედის.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-10 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა რეზიდენტები საქართველოში. ამგვარი მოგება დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმპერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

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

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არა საბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად საოპერაციო გადასახადების სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვა და სხვა 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.

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

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

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

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც (კონკრეტული ქონების მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე) სამართლიანი ღირებულების ობიექტურად განსაზღვრა არ შეიძლება, რა დროსაც ის თვითღირებულებით ფასდება. სამართლიანი ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ამგვარ თვითღირებულებაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება ამ ხარჯის დადგომისას თუ აღიარების კრიტერიუმში დაკმაყოფილებულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება ხარჯის სახით მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

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

	წელი
შენობა-ნაგებობები	100-მდე
ავტო და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

შეკეთება და განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარებიან კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

მშენებარე აქტივები მოიცავენ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეულ შესაბამისად განაწილებულ პირდაპირ ცვლად ხარჯებს და ფიქსირებულ ზედნადებ ხარჯებს. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალებების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არ არის.

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-ისფარგლებში, თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ 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 ამ 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 ბიზნეს მოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ორგანიზაცია თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნეს მოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის ყიდვა-გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რადროსაც მოთხოვნილია აქტივების გადაცემა 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 დაგროვებითი შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, დაგროვებითი შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე (კაპიტალის ინსტრუმენტები);
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

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

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნეს მოდელის 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 ფინანსური აქტივები ამორტიზებული ღირებულებით მოიცავს ფულსა და მის ეკვივალენტებს, სავაჭრო მოთხოვნებს, საკრედიტო ინსტიტუტებისგან გამოყოფილ თანხებს და სხვა აქტივების შემადგენლობაში მოცემულ სესხებს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

კომპანია სასესხო ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით აფასებს სხვა სრულ შემოსავალში, თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

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

სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული სასესხო ინსტრუმენტებისთვის საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური ვალუტის გადაფასების და გაუფასურების ზარალი ან კასაცია აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და დაანგარიშდება იგივე წესით, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები. სამართლიანი ღირებულების სხვა ცვლილებები აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. აღიარების შეწყვეტისას სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული კუმულაციური სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ბრუნდება მოგებაში ან ზარალში.

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (წილობრივი ინსტრუმენტი)

თავდაპირველი აღიარებისას კომპანიას შეუძლია მოახდინოს მისი წილობრივი ინვესტიციების გამოუთხოვადი კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, როდესაც ისინი აკმაყოფილებენ კაპიტალის განმარტებას ბასს 32-ის (ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა) საფუძველზე და მათი ფლობა სავაჭროდ არ ხდება. კლასიფიკაცია განისაზღვრება თითოეული ინსტრუმენტის საფუძველზე.

შემოსულობები და ზარალი ამგვარ ფინანსურ აქტივებზე მოგებაში ან ზარალში არასოდეს ბრუნდება. დივიდენდები აღიარდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, გადახდის უფლების დადგენისას, გარდა შემთხვევისა, როდესაც ჯგუფი სარგებელს იღებს ამგვარი ამონაგებიდან, ფინანსური აქტივის თვითღირებულების ნაწილის აღდგენის სახით, რა დროსაც ამგვარი შემოსულობები სხვა სრულ შემოსავალში აღიარდება. სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული წილობრივი ინსტრუმენტები გაუფასურებაზე შეფასების საგანს არ წარმოადგენენ.

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები მოიცავს გასაყიდად ფლობილ ფინანსურ აქტივებს, თავდაპირველი აღიარებისას მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ აქტივებს ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა შეფასებაც აუცილებლად სამართლიანი ღირებულებით არის მოთხოვნილი. ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება გასაყიდად ფლობილის კატეგორიაში თუ ისინი შეძენილია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გადაყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტებიც, მათ შორის განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტებიც კლასიფიცირდება გასაყიდად ფლობილად, თუ ისინი ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტებს წარმოადგენს. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს, კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მიუხედავად ბიზნეს-მოდელისა. ამასთან, მიუხედავად სასესხო ინსტრუმენტების კრიტერიუმებისა, რომლებიც ამორტიზირებული ღირებულებით კლასიფიცირდება, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ზემოთ აღწერილის შესაბამისად, სასესხო ინსტრუმენტები შესაძლოა განისაზღვროს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში თავდაპირველი აღიარებისას, თუ ამგვარი მოქმედება აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული წმინდა ცვლილებების გათვალისწინებით. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ინსტრუმენტებს.

ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებულ ინსტრუმენტები, ფინანსური ვალდებულებით ან არაფინანსური ძირითადი ინსტრუმენტით, გაიმიჯნება ძირითადი ინსტრუმენტისგან და აღირიცხება ცალკე წარმოებულ ინსტრუმენტად, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ არ არის დაკავშირებული ძირითად ინსტრუმენტთან; განცალკევებული ინსტრუმენტი იგივე პირობებით, რომელიც ჩართულ წარმოებულ ინსტრუმენტებს უკავშირდება, დააკმაყოფილებს წარმოებულ ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებულ ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში აღიარების ცვლილებით. გადაფასება ხდება ხელშეკრულების პირობების ცვლილების შემთხვევაში, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს და რომელიც სხვაგვარად მოთხოვნილი იქნებოდა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებიდან ფინანსური აქტივის რეკლასიფიკაციის შემთხვევაში.

ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებულ ინსტრუმენტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური აქტივის ძირითად ინსტრუმენტს, ცალკე არ აღირიცხება. ფინანსური აქტივის ძირითადი ინსტრუმენტი, ჩართულ წარმოებულ ინსტრუმენტებთან ერთად უნდა დაკლასიფიცირდეს მთლიანი ოდენობით, როგორც მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივი.

სესხები და მოთხოვნები (2018 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი პოლიტიკა)

სესხები და მოთხოვნები არა წარმოებულ 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, 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 დარიცხული ამორტიზაცია აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგების ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

საიჯარო და სხვა მოთხოვნები აღიარებულია მათი პირველადი, ფაქტურული ღირებულებით. თუ ფულის დროითი ღირებულება არსებითია, მოთხოვნების აღირიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (2018 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი პოლიტიკა)

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

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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 მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორც არის გასაყიდად განკუთვნილი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები, როგორც არის საინვესტიციო ქონება, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

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

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების 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.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების და გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავების ჩათვლით, თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება 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.

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

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

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება (გაგრძელება)

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

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

ავანსები

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

3.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

აქტივების შენატანი

მშობელ კომპანიას ან საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიებს, დროდადრო, კომპანიის წილების სანაცვლოდ კომპანიის კაპიტალში მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები შეაქვთ. კომპანია აფასებს მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამის ზრდას მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სამართლიანი ღირებულებით.

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.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ამიტომ, მიჩნეულია, რომ ის 12 თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ მსჯელობებს, 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.

(ათას ლარში)

3.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

მსჯელობები, გარდა შეფასებისა

ქვემოთ წარმოდგენილია ხელმძღვანელობის მსჯელობა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია განსაზღვრავს როგორ კლასიფიცირდება უძრავი ქონება – საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად თუ ძირითად საშუალებად:

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

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-11 და მე-12 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 სხვა და სხვა ემპირიული და არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

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

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. ამგვარი სტანდარტები, რომლებიც, სავარაუდოდ, გავლენას მოახდენენ კომპანიაზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, შემდეგია:

ფასს 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 აღრიცხვი სანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამოწვევას: მოიჯარეებისთვის – „დაბალი ღირებულების მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოვლევადიანი 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 საამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების და დგომის 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.

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

ფასს 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.

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: „გემის 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“.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2018	2017
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	22,981	16,700
საცხოვრებელი ფართი	22,006	16,074
ავტოსადგომი	975	626
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	5,151	–
ოთახები	3,907	–
საკვები და სასმელები	1,188	–
სხვა	56	–
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან – სამშენებლო მომსახურება	–	39
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	28,132	16,739

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

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

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

	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე	5-დან 10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია კლიენტებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	4,021	9,912	–	–	–	13,933

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

(ათას ლარში)

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

კომპანიამ აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2018	2017
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	40	47
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან გადავადებული შემოსავალი	10,441	13,933

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში შესულმა გაუფასურების რეზერვმა 3 ლარი შეადგინა. 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

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

6. გაყიდვების თვითღირებულება – მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	23,234	16,700
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	21,936	16,074
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	1,298	626
სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურების ღირებულება	3,206	–
საკვები და სასმელები	381	–
ხელფასები	1,293	–
სხვა დანახარჯები	1,532	39
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	26,440	16,739

7. არარეგულარული მუხლები

კომპანიას 2018 წლის განმავლობაში ჰქონდა სესხის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ზარალი 1,034 ლარის ოდენობით. მოცემული ზარალი უკავშირდება ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი მხარისგან მიღებული სესხების ვადაზე ადრე დაფარვას, მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხით მისი რეფინანსირების გამო.

(ათას ლარში)

8. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში შევიდა ცვლილებები მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველაკომპანიაზე, 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 2018 და 2017 წლებში და შესაბამისად, არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა.

9. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების მოძრაობა:

	2018	2017
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	15,434	21,722
გაწეული სამშენებლო ხარჯები	22,606	16,535
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	187	442
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში	–	(8,110)
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში	(2,486)	–
პროექტის მართვის საფასური კაპიტალიზებულია	1,757	1,186
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,499	(570)
გასავალი აღიარდება გაყიდვების თვითღირებულებაში (მე-6 შენიშვნა)	(23,248)	(15,771)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15,749	15,434

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს ყაზბეგის გამზირზე, #15 მიმდინარე მშენებლობის პროექტს.

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	სასტუმრო
1 იანვრის მდგომარეობით	–
კაპიტალური დანახარჯი	201
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	322
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან/(ძირითად საშუალებებში) (მე-14 შენიშვნა)	44,198
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,555
31 დეკემბრის მდგომარეობით	46,276

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2018 წელს ჯგუფმა მოახდინა ადრე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ძირითადი საშუალებების სახით კლასიფიცირებული (მე-14 შენიშვნა) სასტუმროს საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირება, ფიქსირებულგანაკვეთიანი ჩვეულებრივი საიჯარო ხელშეკრულების საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიასთან ამოქმედების შედეგად (მე-20 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და 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 შედარების და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მიდგომა

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

შემოსავლის მეთოდი

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

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

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

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	18,845	707	1,533	21,085
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	341	960	–	1,301
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/(უძრავ ქონებაში)	2,304	–	182	2,486
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	231	45	90	366
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,721	1,712	1,805	25,238

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წელს:

	შემოსავლიანი აქტივი	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	–	–	–	–
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	5,958	670	1,482	8,110
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/(უძრავ ქონებაში)	11,802	14	–	11,816
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,085	23	51	1,159
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,845	707	1,533	21,085

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

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2018 წელს	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,411	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ-ის ფასი, აშშ დოლარი	0.81-0.81 (0.81)
	11,017	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ-ის იჯარა, აშშ დოლარი	9.90-12.6 (11.17)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10.00%-10.00% (10.00%)
	9,293	საბაზრო მიდგომა / შემოსავლის მიდგომა	კვ.მ-ის იჯარა, აშშ დოლარი	19.5-31.2 (24.54)
	21,721		კაპიტალიზაციის ნორმა	10.00%-10.00% (10.00%)
საბავშვო ბაღები	1,712	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ-ის ფასი, აშშ დოლარი	0.58 (0.58)
	1,712			
სხვა	1,805	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ-ის ფასი, აშშ დოლარი	10.43 (10.43)
	1,805			
სულ	25,238			

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან ბაზრის მონაწილეებს შორის რეგულარული გარიგების დროს შეფასების თარიღით. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მშენებარე საინვესტიციო ქონების უახლესი შეფასების თარიღი იყო 2018 წლის 30 სექტემბერი. შეფასება განახორციელა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციით და გამოცდილებით შეფასებული საინვესტიციო ქონების ადგილმდებარეობებში და კატეგორიებში. შეფასების მოდელები შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული მეთოდების შესაბამისად გამოყენებულია და შესაბამისობაშია ფასს-13-თან. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე – 3 დონეს.

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

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა:

<i>მშენებარე სასტუმროები</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,570	5,626
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში	(44,198)	–
გადაფასებიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა	14,276	–
კაპიტალური დანახარჯი	8,674	14,302
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალიზირებული დანახარჯები	–	259
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	678	383
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	20,570

რეკლასიფიცირებული ქონების სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღით შეადგენს 18,761 ლარს.

13. ავანსები

31 დეკემბრის მდგომარეობით ავანსები მოიცავენ შემდეგს:

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
ძირითად საშუალებებზე გადახდილი ავანსები	70	4,013
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	–	900
ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	70	4,913
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	15,143	8,186
პროექტის განხორციელების გეგმისა და პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯები	900	872
დღგ-ს ავანსი	4,140	6,042
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	323	341
ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	20,506	15,441
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	20,576	20,354

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები**მიღებული სესხები**

31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული სესხები მოიცავდნენ:

	2018	2017
საერთაშორისო ფინანსური ორგანიზაცია	–	12,474
მშობელი კომპანიისგან სესხები	24,071	–
მიღებული სესხები	24,071	12,474
მიმდინარე ნაწილი	771	842
არამიმდინარე ნაწილი	23,300	11,632

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას 1,9 მილიონი აშშ დოლარის გამოუყენებელი საკრედიტო ვალდებულება ჰქონდა (4.93 მილიონი ლარი).

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას 9,032 აშშ დოლარის (24,071 ლარი) გამოუყენებელი საკრედიტო ვალდებულება ჰქონდა მშობელი კომპანიისგან. მშობელი კომპანიისგან მიღებული თანხები აღირიცხება დოლარში და 2024 წელს უნდა დაიფაროს.

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები მოიცავდნენ დაკავებულ თანხებს, რომელიც უკავშირდება კომპანიის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს, საცხოვრებელ კომპლექსებს და ყაზბეგის #15-ზე მდებარე სასტუმროს.

შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხა წარმოადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც კომპანია იკავებს და რომელიც გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღით. იგი განკუთვნილია სამშენებლო საქმიანობის დასრულების გარანტიად. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხის მიმდინარე ნაწილი შეადგენდა 2,396 ლარს (2017 წელს: 2,250 ლარი).

შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხა წარმოადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც კომპანია იკავებს და რომელიც გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. იგი წარმოადგენს გარანტიას შესრულებულ პროექტში გამოვლენილი ნებისმიერი ხარვეზის შემთხვევაში. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესრულების გარანტიის დაკავებული თანხის არამიმდინარე ნაწილი შეადგენდა 2,856 ლარს (2017 წელს: 2,253 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავდნენ:

	2018	2017
მშობელი კომპანიისთვის გადასახადი ადმინისტრაციული		
პერსონალის ხარჯები	279	386
მშენებლობის ხარჯები	2,282	2,048
სხვა ვალდებულებები	220	65
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,781	2,499

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოწვეული რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო, ლიკვიდურობის და პროცენტული განაკვეთის რისკს. კომპანიისუფროსი ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას. 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება სავალუტო რისკს.

საკრედიტო რისკი

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

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფული ბანკში

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,861 ლარი (2017 წელი: 4,045) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody's“-სგან და „BB-“ შეფასება – „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. 134 ლარი (2016 წელი: 1,450 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ B1/NP (FC) და Ba3/NP (LC) შეფასება „Moody's“-გან და BB-/B შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2018 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზრები საკრედიტო ინსტიტუტებში 2,191 ლარის ოდენობით განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. ამ ბანკებს ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody's“-სგან და „BB-“ შეფასება „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია ჯგუფის ფულად სახსრებთან და ბანკებში ვადიან ანაზრებთან მიმართებაში.

გაცემული სესხი

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს გაცემული სესხები. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რამდენიმე სესხი გაეცა მშობელ კომპანიას და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიას, რომელიც არც ვადაგასული და არც გაუფასურებული იყო.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

2018 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	–	2,211	18,037	14,929	35,177
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,781	–	–	–	2,781
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,396	2,856	–	5,252
სულ	2,781	4,607	20,893	14,929	43,210

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)****ფინანსური ვალდებულებები****2017 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით**

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	–	1,883	9,387	7,542	18,812
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,499	–	–	–	2,499
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,250	2,253	–	4,503
სულ	2,499	4,133	11,640	7,542	25,814

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი 2018	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	31 დეკემბერი 2018
მიღებული სესხები	12,474	30,682	(21,342)	2,189	68	24,071

	1 იანვარი 2017	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	31 დეკემბერი 2017
მიღებული სესხები	11,633	12,696	(9,826)	(2,686)	657	12,474

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

31 დეკემბერი 2018	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	25,238	25,238	25,238	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	46,276	46,276	46,276	–
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული აქტივები						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	40	–	40	40	–
გრძელვადიანი გაცემული სესხები	–	–	–	–	–	–
ვადიანი დეპოზიტები						
საკრედიტო დაწესებულებაში	–	2,191	–	2,191	2,191	–
ნაღდი ფული ბანკში	–	1,993	–	1,993	1,993	–
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	–	25,165	–	25,165	24,071	(1,094)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	2,781	–	2,781	2,781	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,252	–	5,252	5,252	–
31 დეკემბერი 2017	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	21,085	21,085	21,085	–
საინვესტიციო ქონება						
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული აქტივები						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	–	47	47	47	–
გრძელვადიანი გაცემული სესხები	–	–	7,491	7,491	7,279	212
ნაღდი ფული ბანკში	–	5,495	–	5,495	5,495	–
სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	–	13,139	–	13,139	12,474	(665)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	–	2,499	2,499	2,499	–
ვალდებულებები	–	–	4,503	4,503	4,503	–

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

16. კაპიტალი

2018 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ ფულადი სახსრების სანაცვლოდ კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეამცირეს 8,069 ლარით. 2018 წლის დეკემბერში საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა, მშობელი კომპანიისგან მიღებული ფულადი შენატანებით, 4,527 ლარის ოდენობით.

2017 წელს საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა მშობელი კომპანიის მხრიდან ფულადი შენატანებით, 26,800 ლარის ოდენობით.

კაპიტალის მართვა

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

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

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

(ათას ლარში)

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2018			2017		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ¹	უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობა	მშობელი კომპანია ²	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული რეზული საწარმოები ²	უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობა	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
ნაღდი ფული ბანკში	–	–	–	–	4,045	–
გადავადებული მოგება	–	–	34	–	–	107
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	40	–	–	47	–	–
ავანსები	–	776	–	–	223	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	230	–	–	392	–	–
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,252	–	–	2,194	–
გაცემული სესხები	–	–	–	–	7,278	–
მიღებული სესხები	24,071	–	–	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	75	–	–	143
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	19,721	–	–	14,217	–
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი და სხვა კაპიტალიზირებული დანახარჯები	1,757	–	–	1,186	–	–
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	470	–	–	683	–	–
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	1,609	238	–	–	442	–
ფინანსური შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	–	162	–	20	–	–
ფინანსური შემოსავალი მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე	–	–	–	–	29	–
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	–	27	–	–	39	–

¹ 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, მშობელი კომპანია ფლობს ნაშთებს და გარიგებებს შპსკ „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპსკ „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტიციებთან“.

² 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები მოიცავდა შპსკ „ჯორჯია კაპიტალს“ და შპსკ „ბიჯეო ჯგუფს“, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შემავალი ორგანიზაციებისა.

უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც გასამრჯელოს იღებდნენ 2018 წელს შეადგენდა 10 ადამიანს (2017 წელს: 5) – აღმასრულებელი დირექტორი და 9 მოადგილე (2016 წელს: აღმასრულებელი დირექტორი და 4 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 10 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრს (2017 წელი: 5 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრი).

(ათას ლარში)

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გააფორმა ფიქსირებულგანაკვეთიანი საიჯარო ხელშეკრულება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ სასტუმროსთან მიმართებაში (მე-10 შენიშვნა). 2018 წელს ამ საიჯარო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი შემოსავალი არ აღიარებულა. შესაბამისი ჩვეულებრივი საიჯარო მოთხოვნის ვალდებულება მოიცავს შემდეგს :

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ამ გარიგებასთან დაკავშირებული კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები მოიცავს შემდეგს :

	2018
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ს გამოკლებით (მოიჯარე)	
არაუგვიანეს 1 წლისა	3,403
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	17,508
5 წელზე გვიან	–
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20,911

18. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის იანვარს კომპანიამ მიიღო 8,000 ევროს (24,438 ლარი) ოდენობის სესხი საქართველოს ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში.

2019 წლის იანვარს კომპანიამ სრულად დაფარა 7,100 აშშ დოლარის და 1,970 აშშ დოლარის (18,851 ლარი და 5,218 ლარი) ოდენობის სესხი, სს „ჯორჯია კაპიტალთან“ გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში, რომელიც მშობელი კომპანიის 100%-იანი მეწილეა.

2019 წლის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 33,631 ლარის ოდენობით ხოლო კომპანიამ მშობელ კომპანიას გადაუხადა 4,143 ლარი საწესდებო კაპიტალის შემცირების გზით.

2019 წლის იანვარსა და თებერვალში კომპანიამ გაყიდა თავისი შემოსავლიანი საინვესტიციო ქონება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე. ქონების თვითღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 26,059 ლარს, ხოლო გასაყიდი ფასი იყო 30,524 ლარი.

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

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ სს „მ2 უძრავი ქონების“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 5 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



რუსლან ხოროშვილი,
შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

1 ოქტომბერი 2019

მმართველობის ანგარიშგება

სს მ2 უძრავი ქონება

სარჩევი

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა..... 2
2. კორპორაციული მმართველობა 9
3. არაფინანსური ანგარიშგება..... 12

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) სააქციო საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია 2006 წლის 27 სექტემბერს. კომპანია დაფუძნდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რეგისტრაციის ნომერი 205276680031. კომპანიის იურიდიული მისამართია ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანია ფლობს 28 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, მშენებლობა და სასტუმრო ბიზნესი. სს „საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100% წილის მფლობელია. საბოლოოდ ჯგუფს ფლობს და აკონტროლებს ღია საჯარო კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობით „საქართველოს კაპიტალი“, ბირჟაზე დაშვებული და გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია. ჯგუფი ორგანიზებულია ბიზნეს ერთეულებით თავისი პროდუქტებისა და მომსახურების საფუძველზე და ორი საანგარიშგებო სეგმენტი აქვს:

- **საბინაო მშენებლობა** - სეგმენტი ჩართულია მომხმარებლებისთვის ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი ფართის შეთავაზებაში და ასევე მოიცავს საერთო ტერიტორიების მომსახურებას საკუთარი დასუფთავების, უსაფრთხოების და ა.შ. მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა უკავშირდება შეძენილ სამშენებლო ქვედანაყოფს და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს საცალო ვაჭრობის უძრავ ქონებასა და კომპანიის მიერ იჯარით აღებულ სასტუმროებს და აუცილებელს ხდის შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ ნაგებობებში დარჩენილი (ქვედა სართული) და ხელსაყრელ დროს შეძენილი კომერციული ფართებისაგან, სასტუმროების მშენებლობას და ლიზინგით გაცემას.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, „მ2“ ჩამოყალიბდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო რეპუტაციის მქონე საბინაო ბრენდი ქვეყანაში. სამშენებლო სამუშაოების კომპონენტის ვერტიკალური ინტეგრაცია „მ2“-ის ბიზნეს მოდელში საშუალებას აძლევს კომპანიას წარმოქმნას მოსაკრებლის შემოსავლები მშენებლობის მართვიდან ფრანშიზის გარიგებებიდან და მესამე მხარის მშენებლობიდან. „მ2“ ყურადღებას ამახვილებს „მ2“-ის ბრენდის ფრენჩაიზინგზე და საკუთარ პლატფორმას იყენებს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარებისთვის, როგორც „აქტივების შემსუბუქების“ საკუთარი სტრატეგიის ნაწილი. 2011 წლიდან „მ2“-ს გაყიდული აქვს 2,822 ბინა, რომლის ღირებულებაც 244,7 მილიონი აშშ დოლარს შეადგენს, გაყიდული ბინების 99.7% მოდის ცხრა წარმატებით დასრულებულ პროექტზე და 86.6% კი - ორ მიმდინარე პროექტზე. როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, „მ2“ მიზნად ისახავს მასობრივი ბაზრის მომხმარებლებს, საქართველოში მაღალი ხარისხის და კომფორტული ცხოვრების დონის დანერგვით და მათ ხელმისაწვდომობას გაყიდვების განყოფილების საშუალებით. 2018 და 2017 წელს კომპანიაში მოქმედებდა გაყიდვების 4 ოფისი, რომლებიც განთავსებულია როგორც თბილისის სხვადასხვა ადგილებში, ასევე ბათუმში. მთლიანი ღირებულება, რომლის განბლოკვას „მ2“

მიზნად ისახავს 2020 წლისთვის დარჩენილი საცხოვრებელი მიწის ბანკიდან 23,0 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს და 3,397 ბინას მოიცავს (გარდა ამისა, 49 დარჩენილი ბინა გაიყიდება არსებული 11 პროექტის ფარგლებში, როგორც დასრულებული, ასევე მიმდინარე). „მ2“ არ მოელის მიწის ბანკის ზრდას, რადგან კომპანიის სტრატეგიაა გამოიყენოს არსებული მიწის ნაკვეთები სამ-ოთხ წელიწადში და, პარალელურად, დაიწყოს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებების ფარგლებში. „მ2“ ყურადღებას ამახვილებს საკუთარი დამკვიდრებული ბრენდის ფრენჩაიზინგზე, რათა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთები განავითაროს და წარმოქმნას საკომისიო შემოსავალი. „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის შესრულებისას, „მ2“ იყენებს შემდეგს:

- ძლიერი ბრენდის სახელი - საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის „მ2“ მომხმარებელთა შორის ბრენდის 92%-იანი ცნობადობით სარგებლობს.
- ფასწარმოქმნის ძალა - „მ2“-ის ბრენდის ქვეშ ბინების გაყიდვა უფრო მაღალი ფასით შეიძლება, ვიდრე სხვა ბრენდების სახელით. „მ2“-ს მშენებლობის გამოცდილება აქვს, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმვისა და პროექტირების ეტაპზე ეფექტურობის მისაღწევად, რაც წარმოშობს შემოსავლებს, ასევე მარჟას. უფრო მეტიც, მისი სამშენებლო კომპონენტის ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით „მ2“-ს კონტროლი აქვს განვითარების საფასურის ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც „მ2“-ს საშუალებას აძლევს მიაღწიოს მშენებლობისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობას.
- გაყიდვები - „მ2“ გამოირჩევა გაყიდვების მაღალი მაჩვენებლების მიღწევის უნარით, რაც გაყიდვების პერსონალის და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვა ამცირებს პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალს.
- შესრულება - „მ2“-ს შესანიშნავი რეპუტაცია აქვს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის ფარგლებში დასრულების კუთხით. კომპანია მთელ პროცესს მართავს დაწყებული დაპროექტებისა და მშენებლობით და დამთავრებული ბინის გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურებით.
- ფინანსებზე წვდომა - „მ2“ წარმატებით თანამშრომლობდა განვითარების საფინანსო ინსტიტუტებთან (DFIs), ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლების მქონე ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა აშშ დოლარის დენომინირებული ობლიგაციები. 2012 წლიდან, „მ2“-მა დაახლოებით 100 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხის დაფინანსება მოიზიდა, რომელთაგან 45 მილიონი აშშ დოლარი საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებისგანაა.

ისტორიულად, „მ2“ ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და ორიენტირებული იყო პროექტის მენეჯმენტსა და გაყიდვებზე. 2017 წელს, „მ2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. „მ2“ გეგმავს სრულად გამოიყენოს ამ ვერტიკალური ინტეგრაციის სარგებელი და გაზარდოს საკომისიო შემოსავლის გამომუშავება ფრენჩაიზის გარიგებებისა და მესამე მხარის მშენებლობისგან.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საბინაო მშენებლობის მთლიანი მოგება ბინების გაყიდვიდან ცვალებადია პროექტების ციკლიდან და ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის ბაზარზე მოთხოვნის მდგრადობიდან გამომდინარე. 2018 წელს საერთო მოგება გაიზარდა 17,5%-ით. საბაზრო პირობები კვლავ ძლიერია, წლიდან წლამდე ზრდა განპირობებულია პროექტის მდგრადი შესრულებით. 2018 წელს საბინაო მშენებლობის ფარგლებში წარმატებით დასრულდა ორი ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი პროექტი, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრში. მთლიანი გაყიდვების მოცულობა მიმდინარე პროექტებში 87%-ს შეადგენს და მარაგების დიდი ნაწილი უფრო მაღალ ფასად გაიყიდა მშენებლობის დასრულების საბოლოო სტადიაზე ყოფნის გამო. კვადრატულ მეტრზე საშუალო ფასი 2018 და 2017 წელს 24%-ით გაიზარდა. შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში ბინის გაყიდვების დინამიკა ქვემოთ მოცემულ ცხრილშია:

	ფინანსური წელი 18	ფინანსური წელი 17
გაყიდული კვ.მ.	15,872	45,621
გაყიდული ბინების რაოდენობა	146	629
გაყიდვების საერთო ღირებულება (აშშ დოლარი)	22,341,912	49,118,065
ბინების გაყიდვების ღირებულება (აშშ დოლარი)	20,652,166	47,965,669
საშუალო ფასი კვადრატულ მეტრზე	1,301	1,051

ახალი ნებართვების მიღების პროცესში 2018 წელს არ დაწყებულა ახალი პროექტები და გაყიდვების დინამიკაზე უარყოფითად იმოქმედა მარაგების დაბალ დონემ. მომდევნო რამდენიმე წლის განმავლობაში მარაგების დონე გაიზრდება დაახლოებით 3000 ბინით, რადგან ნოემბერს თბილისის საკრებულომ დაამტკიცა გენგეგმა, რომელიც ითვალისწინებს ხელმისაწვდომ საბინაო პროექტს. დიღმის პროექტი სამი ეტაპით აშენდება და 168,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი და 84,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართების მშენებლობა და განვითარება გაგრძელდება დაახლოებით ოთხი წლის განმავლობაში. პირველი ეტაპის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან, სადაც გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 22,000 კვადრატულ მეტრს შეადგენს. 2019 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით, უკვე გაიყიდა 3,176 კვადრატული მეტრი, 3,3 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების, ხოლო 3,437 კვადრატული მეტრი უკვე დარეზერვირებულია. 2018 წლის განმავლობაში კომერციული საკუთრების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება 5,5 მილიონი ლარის ოდენობით დაფიქსირდა იჯარისთვის განკუთვნილ ბინებსა და მშენებარე კომერციულ ფართებზე, რომელიც ჩვენს სამ მთავარ პროექტზე მოდის (2017 წელს 21.6 მილიონი ლარი). 2017 წელს მოხდა გადაფასება მშენებარე კომერციული ფართებისთვის ზემოხსენებულ სამ მთავარ პროექტში სამშენებლო მსვლელობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ. სამშენებლო მომსახურების შედეგად მიღებული მთლიანი მოგება 2018 წელს 5.3 მილიონ ლარს შეადგენდა, რაც 79%-ით განპირობებული იყო მესამე მხარის პროექტებით. მშენებლობის საფასური ძირითადად წარმოიქმნა მესამე მხარის სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან, შიდა მშენებლობის პროექტებთან ერთად: (i) ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საბურთალოს რაიონში; და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის

რეგიონში. 2017 წელს, „მ2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. საოპერაციო ხარჯები 2018 წელს 11.6 მილიონ ლარს შეადგენდა (წლიური 46.1%-ით გაიზარდა). წლიური ზრდა ასახავს ადმინისტრაციული ხარჯების გაზრდას სამშენებლო სამუშაოების კომპონენტში, რომელიც ბიზნესგეგმასთან შესაბამისობაშია, ხოლო შიდა სამშენებლო სამუშაოების შემოღება გამოიწვევს ხარჯების და პროექტის განვითარების ეფექტურობას. 0.4 მილიონი ლარის ოდენობის მოგება 2018 ფინანსური წლისათვის ძირითადად ასახავს პერიოდული ხარჯების გავლენას. პერიოდული ხარჯები 2018 წელს შეადგენდა 6.2 მილიონ ლარს და ძირითადად განპირობებული იყო აქციებზე დაფუძნებული ხარჯების აღიარების დაჩქარებით, რაც მაისში BGEO Group-ისგან ჯგუფის გამოყოფის და დასავლეთ საქართველოში პროფესიული განათლების კოლეჯის მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯების შედეგია. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს, ხოლო კურსდამთავრებულთა უმეტესი ნაწილი დასაქმებულია სამშენებლო სექტორში. წმინდა პერიოდული ხარჯების მიღებამდე, 2018 წელს მოგება 6.6 მილიონი ლარი იყო მთელი წლის განმავლობაში. საბინაო მშენებლობის ფარგლებში ამჟამად 8,7 მილიონი ლარის ღირებულების მიწის ბანკია, რაც მნიშვნელოვნად შემცირდა დილმის მიწის ნაკვეთის გენგეგმის დამტკიცების შედეგად (შესაბამისი მიწა გადატანილი იყო საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში). მიწის ბანკი, სავარაუდოდ, მომდევნო წლებში კიდევ უფრო შემცირდება, აქტივების შემსუბუქების სტრატეგიის შესაბამისად, რადგან იგეგმება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებებით.

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფარგლებში გრძელდებოდა ფულადი განაწილება მიმდინარე პროექტის განვითარებისთვის, ხოლო მარაგების დაბალმა დონემ უარყოფითად იმოქმედა გაყიდვებზე, რაც 2017 წელს 49.1 მილიონი აშშ დოლარიდან 2018 წელს 22.3 მილიონ აშშ დოლარამდე შემცირდა, როგორც ზემოთ აღინიშნა. საოპერაციო ფულადი სახსრები 2018 წელს 10.2 მილიონი ლარით განისაზღვრა (2017 წელს 18.7 მილიონი ლარი). 2018 წლის დეკემბერში 10.0 მილიონი ლარი დივიდენდის სახით განაწილდა. დივიდენდის პირველი გადახდა განხორციელდა წარმატებით შესრულებული პროექტებიდან დაგროვილი ფულადი სახსრების ნაკადების ხარჯზე.

2019 წლის პროგნოზი

2019 წლის განმავლობაში, მოსალოდნელია ორი მიმდინარე საცხოვრებელი პროექტის მშენებლობის დასრულება და დილომში უმსხვილესი საცხოვრებელი პროექტის მშენებლობის დაწყება, რაც გამოიწვევს შემოსავლების ზრდას და მთლიანი მარჟის გაფართოებას ეფექტურობის მოსალოდნელი მასშტაბის ხარჯზე. გარდა ამისა, მიზნად დასახულია პროექტირების ეტაპის დასრულება და 2019 წლის მეოთხე კვარტალში მესამე მხარის მიწის ნაკვეთზე უმსხვილესი ფრენჩაიზის პროექტის წინასწარი გაყიდვების დაწყება, რომელიც მდებარეობს თბილისის აეროპორტის გზატკეცილზე, მჭიდროდ დასახლებულ გარეუბანში.

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

„m2“ უძრავი ქონების აქტივის პორტფელის შემოსავალს მართავს, რომელიც მან დააგროვა საბინაო მშენებლობის ბიზნესის განვითარების, ასევე დროულად განხორციელებული ინვესტიციების შედეგად. საქართველოში ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა დააფიქსირა და მას აქვს პოტენციალი თავი დაიმკვიდროს მსოფლიო რუკაზე, როგორც მაღალი ხარისხის ტურისტულ მიმართულება. ქვეყანაში ტურისტული საქმიანობის გაზრდის მიზნით, „m2“ გეგმავს სასტუმრო სექტორში ყოფნის გაზრდას და საერთო ოთახების 1000-ზე მეტი ნიშნულის მიღწევას. „m2“ განაგრძობს მომგებიანი აქტივის პორტფელის ზრდას:

- კომერციული ფართი აძლიერებს შემოსავლის გამომუშავების მქონე აქტივების პორტფელს მის საცხოვრებელ კომპლექსებში კომერციული ელემენტების ჩართვის და ცენტრალურ ქუჩებზე საცალო, კომერციული და საოფისე ფართების დროულად შეძენის ან / და მშენებლობის გზით. საიჯარო შემოსავალთან ერთად, ამ აქტივებს ასევე შეუძლიათ კაპიტალის ზრდა.
- სასტუმროების მშენებლობა. „m2“-მა თბილისში სამეარსკვლავიანი სასტუმრო Ramada Encore Wyndham-თან ხელშეკრულების ფარგლებში გახსნა 2018 წლის მარტში. ბიზნესს სამი მშენებარე სასტუმრო პროექტი აქვს - პრემიუმ-კლასის სასტუმრო თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე, სავარაუდოდ 100-ნომრიანი, თბილისში სასტუმრო მელიქიშვილის გამზირი, სავარაუდოდ 125-ნომრიანი და სასტუმრო კავკასიის რეგიონის წამყვან სათბილამურო კურორტზე, გუდაურში, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი. გარდა ამისა, ექვსი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ 130-ნომრიანი; (ბ) ქუთაისში მდებარე სასტუმრო, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი; (გ) სასტუმრო კახეთში, ახაშენის სოფელში, სავარაუდოდ 60-ნომრიანი; (დ) ბიზნესის სტილის 4-ვარსკვლავიანი სასტუმრო ძველ თბილისში, სავარაუდოდ 120-ნომრიანი; და (ე) ორი სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, საერთო ჯამში, სავარაუდოდ 192-ნომრიანი. სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებას მთლიან კაპიტალს სჭირდება 247.5 მილიონი ლარი.

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საოპერაციო იჯარიდან მიღებული მთლიანი მოგება 2018 ფინანსურ წელს 50.8%-ით გაიზარდა, პირველ რიგში, კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო. იჯარისთვის ხელმისაწვდომი პორტფელი წარმატებით გაიცემა იჯარით, 2018 წელს დატვირთვის კოეფიციენტით და საშუალო მოსავლიანობით, 90.1% და 9.9%, შესაბამისად (2017 წელს 88.3% და 9.1%). კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი კომერციულ ფართს (ქვედა სართული) იძენს საცხოვრებელ სახლებში და ასევე მესამე მხარისგან. კომერციული აქტივების მთლიანი პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის ტერიტორიებს და კიდევ 20% საცხოვრებელ და სამრეწველო ფართებს. ჩვენმა პირველმა სასტუმრომ, Ramada Encore ყაზბეგის გამზირზე, დაასრულა ოპერაციების მეცხრე სრული თვე, რაც წარმოქმნის 1,9 მილიონი ლარის მთლიან მოგებას, 74,6 აშშ დოლარი აქტივების ამორტიზაციის დიაპაზონის სისტემით და 44.4%-იანი დატვირთვის კოეფიციენტით, ხოლო 2018 წლის მარტიდან 37.8%-იანი წმინდა საოპერაციო მოგების მარჯით. სასტუმრო 152

ოთახისგან შედგება და საქართველოს სწრაფად მზარდი ბაზრის საჭიროებებს ემსახურება. 2018 წელს სასტუმრო ბიზნესმა 25,8 მილიონი ლარის მოგება დააფიქსირა გადაფასებიდან ორ მშენებარე და ერთ საოპერაციო სასტუმროზე, ხოლო გადაფასებიდან 1,9 მილიონი ლარის მოგება დაფიქსირდა აქტივებზე, რომელიც იჯარას წარმოქმნის. მენეჯმენტი დამოუკიდებელ, საერთაშორისო დონეზე აღიარებულ შემფასებელ კომპანიას ქირაობს, რომ განსაზღვროს სასტუმროების სამართლიანი ღირებულება წინასწარ განსაზღვრული სამშენებლო მსვლელობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების მთლიანმა აქტივებმა 294.8 მილიონი ლარი შეადგინა (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 130.0 მილიონი ლარი) და მეტწილად კონცენტრირებული იყო საინვესტიციო ქონებაში. 2018 წელს კომერციული უძრავი ქონება 2017 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით ოთხჯერ გაიზარდა, სასტუმრო რამადა მელიქიშვილის მშენებლობის დაწყების, მშენებარე სასტუმრო გუდაურის შეძენის, სასტუმრო Ramada Encore Kazbegi Hotel-ის დასრულებისა და კომერციული პორტფელის გაფართოების გამო. სესხები გაიზარდა მიმდინარე სასტუმროების განვითარების დაფინანსებისა და ერთი კომერციული უძრავი ქონების აქტივის შეძენის გამო, რაც მთლიანად დააფინანსა „საქართველოს კაპიტალმა“. 2018 წლის დეკემბერში სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ფარგლებში დაიწყო 30 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციების ადგილობრივ ბაზარზე განთავსების პროცესი, რომელსაც მხარს უჭერს კომერციული საკუთრებისგან შემოსავლის ნაკადი. ობლიგაციები გაცემა ნომინალურ ფასად სამწლიანი ვადით და კუპონის წლიური 7.5%-იანი განაკვეთით, რომელიც გადასახდელი კვარტალურად. შემოსავალი გამოყენებული იქნება სასტუმროს მომავალი განვითარებების დასაფინანსებლად. სასტუმრო ბიზნესის ფარგლებში გაგრძელდა საძირკვლის მშენებლობა სასტუმროების 1000-ნომრიანი პორტფელისთვის, რისთვისაც 19 მილიონი ლარი ჩაიდო გუდაურის მშენებარე სასტუმროში და თელავში მდებარე მიწის ნაკვეთში სასტუმროს განვითარებისთვის. ბიზნესს სამი მშენებარე სასტუმრო პროექტი აქვს - პრემიუმ-კლასის სასტუმრო თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე, სავარაუდოდ 100-ნომრიანი, თბილისში სასტუმრო მელიქიშვილის გამზირი, სავარაუდოდ 125-ნომრიანი და სასტუმრო კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, გუდაური, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი. გარდა ამისა, ექვსი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ 130-ნომრიანი; (ბ) ქუთაისში მდებარე სასტუმრო, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი; (გ) სასტუმრო კახეთში, ახაშენის სოფელში, სავარაუდოდ 60-ნომრიანი; (დ) ბიზნესის სტილის 4-ვარსკვლავიანი სასტუმრო ძველ თბილისში, სავარაუდოდ 120-ნომრიანი; და (ე) ორი სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, საერთო ჯამში, სავარაუდოდ 192-ნომრიანი. სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებას მთლიან კაპიტალს სჭირდება 247.5 მილიონი ლარი, რაც შეჯამებულია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

სასტუმრო	ნომრები	მიმდინარე ეტაპი	გახსნის სავარაუდო თარიღი	მოთხოვნი ღირებულება, დღ- ს გარეშე, აშშ დოლარი '000	მოგება საინვესტიციო კაპიტალიდან
Ramada Encore ყაზბეგი, თბილისი	152	მოქმედი	1 კვარტალი-2018	12,066	18.00%
გუდაური	121	მშენებლობა	2 კვარტალი-2019	10,809	12.80%
სეტის მოედანი მესტიაში, სვანეთი	72	პროექტირება	4 კვარტალი-2019	5,915	16.20%
Ramada მელიქიშვილი, თბილისი	125	მშენებლობა	1 კვარტალი-2020	12,352	15.70%
გერგეტი, თბილისი	100	მშენებლობა	3 კვარტალი-2020	23,473	13.70%
Ramada ქუთაისი	121	პროექტირება	4 კვარტალი-2020	9,535	17.50%
მესტია, სვანეთი	120	პროექტირება	1 კვარტალი-2021	10,096	15.80%
თელავი	130	პროექტირება	2 კვარტალი-2021	12,735	13.40%
ჯავახიშვილი, თბილისი	120	პროექტირება	2 კვარტალი-2021	14,144	13.80%
კახეთი Wine and Spa	60	პროექტირება	3 კვარტალი-2021	7,500	17.30%
სულ	1,121				

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

სასტუმრო Ramada Encore-მა საოპერაციო ფულადი ნაკადი 2,3 მილიონი ლარით გაზარდა (2017 წელს 2.7 მილიონი ლარით, 2018 წელს 5.7 მილიონ ლარი). იმასთან ერთად, როგორც 2018 წელს სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი ვითარდებოდა 1000-ნომრიანი პორტფელის კუთხით, გაგრძელდა მშენებარე სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების შეძენა შემდგომი მშენებლობისთვის. სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება მიზნად ისახავს დავალიანების კაპიტალთან 70%:30% კოეფიციენტს სასტუმროებში, ხოლო 2018 წლის განმავლობაში „მ2“-მა მიიღო სესხი „საქართველოს კაპიტალისგან“, რომელზეც დაუფარავი ბალანსი 104,6 მილიონი ლარია (39.1 მილიონი აშშ დოლარი) 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სესხები გამოიყენება ძირითადად მიმდინარე მშენებლობისთვის და ზრდისთვის.

2019 წლის პროგნოზი

2019 წლის პირველ კვარტალში სასტუმრო ბიზნესი გეგმავს ქუთაისში, Ramada-ს სასტუმროს მშენებლობის დაწყებას, რომელიც ამჟამად პროექტირების ეტაპზეა, დასრულდება თელავისა და კახეთის პროექტირების ეტაპი - Wine & Spa სასტუმროები და 2019 წელს გუდაურში და სვანეთში სეტის მოედანზე სასტუმროების ექსპლუატაციაში შეყვანა.

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. სს „m2 უძრავი ქონების“ 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 ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი ბიზნესის ყველა ასპექტში და მშობელი კომპანიის ქვეყნის 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 ეხება 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. ცვდილობთ გვქონდეს 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:

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ საკითხებზე. დეპარტამენტის ძირითადი მიზნებია უზრუნველყოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. დეპარტამენტი შედგება მაღალკვალიფიციური პერსონალისგან, რომელსაც საჯარო სექტორში მუშაობის გამოცდილება აქვს, განსაკუთრებით თბილისის მერიაში; შესაბამისად, დიდი ცოდნა აქვთ ყველა საჭირო პროცედურის შესახებ, მათ შორის, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად შესაბამისი დოკუმენტაციების წარდგენასთან დაკავშირებით.

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.

კონკურენცია საქართველოს სასტუმრო ბაზარზე – კომპანია საქართველოს სასტუმრო ბაზარზე კონკურენციის წინაშე დგას. იმის გამო, რომ საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შემოვიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს დაბალი საშუალო დღიური მაჩვენებელი, დატვირთვის დონეების სტაბილიზირებით, რასაც მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და შედეგად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად ჩართულია მარკეტინგულ კამპანიებში და ხელს აწერს სხვადასხვა სახის მართვის ხელშეკრულებებს ცნობილ ბრენდებთან, რაც ჩვენს სასტუმროებს უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის. 2019 წელს კომპანიამ ხელი მოაწერა მართვის ხელშეკრულებას Kempinski Hotels S.A-თან, რომელიც მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს მართვის ჯგუფია და პარტნიორობა სრულყოფილად ჯდება კომპანიის ბიზნეს-გეგმაში, მისი პორტფელის ფარგლებში ერთადერთი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს განვითარების კუთხით.

რეგულაციები –2018 წელს ძალაში შევიდა ახალი რეგულაცია იპოთეკური სესხების გამოყოფასთან დაკავშირებით. რეგულაციამ შეზღუდა მომხმარებლებისთვის იპოთეკური სესხის გაცემის პროცედურები. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი მომხმარებელი ჩვენს ბინებს ყიდულობს იპოთეკური სესხის გამოყენებით, კომპანია თავის კლიენტებს შიდა განვადებას სთავაზობს. ამრიგად, ამ ალტერნატივამ შეიძლება შეამციროს გაყიდვების შემცირების რისკი.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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 კვემ” ბინებს მოწყობილი ინფრასტრუქტურით. „მ2“-მა ცხრა პროექტი დაასრულა და თავის მომხმარებლებს შეთანხმებულ ვადებში მიაწოდა ისინი. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა 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 მოელის. „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.

შპს პირების მხარდაჭერა

2017 წელს m2-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 m2-სგან 100,000 ლარი). 2017 წელს m2-ში დაიწყო თბილისში განსაკუთრებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის სპეციალური 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. „m2“-ის ყველა კორპუსი ხელმისაწვდომია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის.

გარემოს შენარჩუნება

2017 წელს, „m2“-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, „m2“ 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 უზრუნველყოფის 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. დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2018 წლისთვის შეადგენდა 6.94% -ს (2017: 1.96%).

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

ირაკლი ბურდილაძე



01 ოქტომბერი, 2019 წ.

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.