

სს „მ2 უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	8
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	10
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	11
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	12

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	14
2. მომზადების საფუძველი.....	15
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა.....	15
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები	30
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	31
5. შემოსავალი.....	33
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	35
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები.....	36
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	36
9. არარეგულარული მუხლები	37
10. საშემოსავლო გადასახადი.....	37
11. საინვესტიციო ქონება	38
12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	42
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	44
14. ძირითადი საშუალებები.....	45
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	46
16. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	46
17. კაპიტალი	51
18. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა	55
19. პირობითი ვალდებულებები	57
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	58
21. ანგარიშგება სემენტების მიხედვით	59
22. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	66

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

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

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

მოსაზრების საფუძველი

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

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

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, მათ შორის აღნიშნულ საკითხებთან მიმართებაშიც. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით კონსოლიდირებული ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების რისკებს, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

შემოსავლის აღიარება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან, სამშენებლო მომსახურებებთან და სასტუმრო მომსახურებასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს წარმოადგენს, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემოსავლის მნიშვნელობის, კონტროლის კლიენტზე გადაცემის განმარტებაში ჩართული ხელმძღვანელობის მსჯელობის ხარისხის და შეფასების პროცესის ხასიათის და დროთა განმავლობაში დაკმაყოფილებული შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შეფასებისას გამოყენებული შეფასების პროცესის და დაშვებების რთული და სუბიექტური ხასიათის გამო.

ფასს (IFRS) 15-ის (ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან) საფუძველზე შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 3.1 და მე-5 შენიშვნებში.

როგორ გავითვალისწინეთ აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ჩვენი აუდიტის პროცესში

ჩვენ შევისწავლეთ შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყაროების შეფასებისა და აღიარების პროცესი.

ჩვენ შევავსეთ კონტროლების სტრუქტურა შემოსავლის აღიარების და შეფასების პროცესში. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით, შერჩევით საფუძველზე შევამოწმეთ შესყიდვის ხელშეკრულებები, საბანკო ამონაწერები და სხვა დამატებითი დოკუმენტები, ასევე შევავსეთ გაყიდვის ხელშეკრულებებისა და გადახდების მონაცემთა ბაზების სისრულესა და სიზუსტესთან დაკავშირებული კონტროლების ეფექტურობა.

ჩვენ ჩავატარეთ სახელშეკრულებო პირობების ანალიზი, ფასს (IFRS) 15-ში განხილული შემოსავლის აღიარების მოთხოვნებთან მიმართებაში.

შერჩევით საფუძველზე შევამოწმეთ სამშენებლო მომსახურებებიდან და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლების აღიარებასთან დაკავშირებული პირველადი დოკუმენტები.

შევავსეთ კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების საფუძველზე შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულების პროცენტულობის დაანგარიშება, რომლებიც გარკვეული დროის განმავლობაში დაკმაყოფილდება.

ჯგუფის მიერ აღიარებული სასტუმრო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი შევადარეთ მოსალოდნელ ღირებულებას, რომელიც დამოუკიდებელმა შემფასებელმა განსაზღვრა საშუალო დღიური განაკვეთის, დატვირთვის მაჩვენებლის და სასტუმროს ნომრებიდან, საჭმლისა და სასმელების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის საფუძველზე.

შევავსეთ შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ გავითვალისწინეთ აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ჩვენ აუდიტის პროცესში

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად მფლობელობაში არსებულ დასრულებულ აქტივებსა და მშენებარე შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 3.2, მე-11 და მე-12 შენიშვნებში განხილულია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების, მათ შორის სამართლიანი შეფასების და მნიშვნელოვანი დაშვებების შესახებ.

შევისწავლეთ შეფასების პროცესში მოქმედი შიდა კონტროლის სისტემა.

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

ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით, ჩვენ შევაფასეთ გამოყენებული საშემფასებლო ინფორმაცია და დაშვებები (როგორც არის საიჯარო შემოსავალი, გასავითარებელი ფართობი კვ.მ.-ობით და შეფასების ცვლილება) მათი შედარებით ლისტიგის შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციასთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან.

გავაანალიზეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებით.

ჯგუფის 2018 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. 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 აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული 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. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს (განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით) და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისი გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას სამართლიანი წარდგენა.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა თუ ბიზნეს ოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რათა გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სამეთვალყურეო საბჭოს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადგბს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ ვაკმაყოფილებთ დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებულ სათანადო ეთიკურ მოთხოვნებს და ვატყობინებთ ყოველგვარი ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც გონივრულობის ფარგლებში შეიძლება ეჭვს ქვეშ აყენებდეს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხს, და, თუ შესაძლებელია, წარმოვადგენთ შესაბამის გარანტიებს.

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში და, შესაბამისად, სწორედ ისინი წარმოადგენს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს. აღნიშნულ საკითხებს აღვწერთ აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონით ან ნორმატიული აქტით არ არის აკრძალული საკითხის გასაჯაროება, ან თუ, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, გადავწყვეტთ, რომ საკითხი არ უნდა აისახოს ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები გადაჭონის ამ ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელს.

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



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

5 აპრილი, 2019 წ.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	5	94,916	92,643
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(85,471)	(84,607)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		9,445	8,036
საიჯარო შემოსავალი	5	5,467	3,599
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები		(879)	(557)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		4,588	3,042
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	5	27,864	–
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	6	(23,637)	–
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		4,227	–
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	5	5,151	–
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	6	(3,206)	–
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან		1,945	–
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	11	19,648	1,183
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	12	14,391	21,380
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		34,039	22,563
სხვა შემოსავალი	5	209	277
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	7	(6,018)	(2,818)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,860)	(2,906)
ცვეთა	14	(972)	(508)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი		(3,544)	(2,855)
არარეგულარული ხარჯები	9	(7,557)	(128)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		31,502	24,703
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		517	816
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(4,035)	(186)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		(1,570)	(117)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი		219	–
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		26,633	25,216
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	–	(1,554)
წლის მოგება		26,633	23,662
- კომპანიის აქციონერთან დაკავშირებული		26,629	23,662
- არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული	4	4	–
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც ხდება			
ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების დაფარვის მიზნით ფლობილი მშობელი კომპანიის აქციების გადაფასების შემოსულობა		–	(51)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საინვესტიციო ქონებაში გადატანილი ქონების გადაფასება		490	–
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადანაწილებისას		6,727	(1,027)
სხვა სრული შემოსავალი, სულ		7,217	(1,078)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		33,850	22,584
- კომპანიის აქციონერთან დაკავშირებული		33,507	22,584
- არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული		343	–

14-66 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი



ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი



გიორგი ნატროშვილი

5 აპრილი, 2019 წ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშნე- ბი	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	160,158	115,143
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	12	117,376	35,000
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	64,487	8,865
ძირითადი საშუალებები	14	8,404	49,641
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	6,250	–
კლიენტთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	1,620	–
ავანსები და სხვა აქტივები	15	9,824	7,400
		368,119	216,049
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	36,129	50,818
ავანსები და სხვა აქტივები	15	62,052	44,430
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	557	3,329
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	1,071	–
კლიენტთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	966	1,008
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	16	6,528	330
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	3,974	114
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	34,573	34,751
		145,850	134,780
სულ აქტივები		513,969	350,829
კაპიტალი	17		
საწესდებო კაპიტალი		5,091	4,180
დამატებითი შენატანები კაპიტალში		119,710	82,793
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		21,338	14,460
გაუნაწილებელი მოგება		69,311	52,779
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		215,450	154,212
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები		10,761	10,418
სულ კაპიტალი		226,211	164,630
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16	146,325	42,885
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	19,609	64,121
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	2,797	2,400
		168,731	109,406
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	4,301	16,107
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	67,697	1,001
გადავადებული შემოსავალი	5	23,010	46,660
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	16	12,380	6,970
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	2,497	2,361
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები		3,267	1,500
სხვა ვალდებულებები		5,875	2,194
		119,027	76,793
სულ ვალდებულებები		287,758	186,199
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		513,969	350,829

14-66 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	საემისიო შემოსავალი	გადაანგარი- შების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ კომპანიის აქციონერთან დაკავშირებუ- ლი კაპიტალი	არასაკონ- ტროლო ინტერესები	სულ საკუთარი კაპიტალი
2016 წლის 31 დეკემბრის	4,180	85,467	15,538	28,498	133,683	–	133,683
ფასს (IFRS) 15-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი	–	–	–	619	619	–	619
2017 წლის 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	4,180	85,467	15,538	29,117	134,302	–	134,302
წლის მოგება	–	–	–	23,662	23,662	–	23,662
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	(1,078)	–	(1,078)	–	(1,078)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	(1,078)	23,662	22,584	–	22,584
შვილობილი კომპანიების შესყიდვის შედეგად	–	–	–	–	–	10,562	10,562
წარმოქმნილი არასაკონტროლო პაკეტი	–	–	–	–	–	(144)	(144)
არასაკონტროლო პაკეტის შესყიდვა	–	–	–	–	–	–	–
შემენილ აქციებში საბოლოო მშობელი კომპანიისთვის	–	–	–	–	–	–	–
გადახდილი ანაზღაურება	–	(7,956)	–	–	(7,956)	–	(7,956)
გადახდები წილობრივი ინსტრუმენტებით (მე-17 შენიშვნა)	–	5,282	–	–	5,282	–	5,282
2017 წლის 31 დეკემბრის	4,180	82,793	14,460	52,779	154,212	10,418	164,630
ფასს (IFRS) 9-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი (მე-3 შენიშვნა)	–	–	–	(97)	(97)	–	(97)
2018 წლის 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	4,180	82,793	14,460	52,682	154,115	10,418	164,533
წლის მოგება	–	–	–	26,629	26,629	4	26,633
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	6,878	–	6,878	339	7,217
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	6,878	26,629	33,507	343	33,850
აქციონერული კაპიტალის გამოშვება (მე-17 შენიშვნა)	911	31,457	–	–	32,368	–	32,368
გადახდილი დივიდენდები (მე-17 შენიშვნა)	–	–	–	(10,000)	(10,000)	–	(10,000)
გადახდები წილობრივი ინსტრუმენტებით (მე-17 შენიშვნა)	–	5,460	–	–	5,460	–	5,460
2018 წლის 31 დეკემბრის	5,091	119,710	21,338	69,311	215,450	10,761	226,211

14-66 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნ- ები	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		26,633	25,216
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანიც გადასახადით დასაბეგრი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა</i>			
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	11, 12	(34,039)	(22,563)
საკუროს სხვაობით გამოწვეული ზარალი		1,570	117
ცვეთა და ამორტიზაცია		972	508
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(517)	(816)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		4,035	186
წილობრივი გადახდა		4,877	286
სხვა		–	(269)
საოპერაციო ფულადი სახსრების (გადინება) შემოძინება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		3,531	2,665
<i>ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში</i>			
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	5	16,876	61,796
ცვლილება მშენებლისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში	16	(23,650)	(30,374)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში		533	2,767
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების ცვლილება		(13,749)	(10,779)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		(1,578)	(1,008)
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		7,848	3,123
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		5,448	(1,951)
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებებში არსებულ ვადიან დეპოზიტებში		(6,198)	366
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	16	(3,860)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(14,799)	26,605
მიღებული პროცენტი		517	816
გადახდილი პროცენტი		(12,216)	(10,681)
გადახდილი მოგების გადასახადი		–	(4,854)
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(26,498)	11,886
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	11	(32,225)	(1,401)
მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეძენა		(21,017)	–
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან	11	670	–
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(10,169)	(2,341)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(952)	(339)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(20,005)	(9,483)
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		–	(15,792)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		–	(1,019)
შვილობილი კომპანიების შეძენა		–	(12,748)
სესხების გაცემა	16	(7,321)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(91,019)	(43,123)

14-66 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)**ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები**

აქციების გამოშვება		32,368	
ამონაგები გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან	16	19,609	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	16	–	(34,099)
ამონაგები სესხებიდან	16	137,412	32,117
სესხების დაფარვა	16	(61,669)	(16,908)
გადახდილი დივიდენდი	17	(10,000)	–
შემენილ სახაზინო აქციებში საბოლოო მშობელი			
კომპანიისთვის გადახდილი ანაზღაურება	17	–	(7,956)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		117,720	(26,846)

სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე

		(381)	(376)
--	--	-------	-------

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

1 იანვარს	16	34,751	93,210
-----------	----	--------	--------

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

31 დეკემბერს	16	34,573	34,751
--------------	----	---------------	---------------

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2018 წელს ჯგუფმა გასწია სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები 17,624 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 11,036 ლარი), საიდანაც 3,464 ლარი (2017 წ.: 3,396 ლარი) კაპიტალიზებულ იქნა საინვესტიციო ქონების ნაწილის სახით, 7,445 ლარი (2017 წ.: 6,643 ლარი) - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილის სახით, 2,680 ლარი (2017 წ.: 552 ლარი) - დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების ნაწილის სახით, 0 ლარი (2017 წ.: 259 ლარი) - ძირითადი საშუალებების ნაწილის სახით, ხოლო 4,035 ლარი (2017 წ.: 186 ლარი) აღიარებულია სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2018 და 2017 წლებში დაქირავებულ პირთა წილობრივი ინსტრუმენტებით მთლიანი კომპენსაციდან 449 ლარი (2017 წ.: 2,760 ლარი) კაპიტალიზებულ იქნა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილის სახით, 2,622 ლარი (2017 წ.: 2,826 ლარი) - საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების ნაწილის სახით, ხოლო 1,099 ლარი (2017 წ.: 286 ლარი) აღიარდა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2018 წელს მიწა და შენობა-ნაგებობები მთლიანი ღირებულებით 49,623 ლარი (2017 წ.: 1,864 ლარი) საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში იქნა გადატანილი (მე-11 შენიშვნა), 793 ლარი (2017 წ.: 3,005 ლარი) საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში გადაიტანეს (მე-11 შენიშვნა), 18,761 ლარი (2017 წ.: ნული) ძირითადი საშუალებებიდან საინვესტიციო ქონებაში იქნა გადატანილი (მე-14 შენიშვნა), 24,224 ლარი (2017 წ.: ნული) - ძირითადი საშუალებებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში (მე-14 შენიშვნა), 3,730 ლარი (2017 წ.: ნული) - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში (მე-13 შენიშვნა), ხოლო 5,857 ლარი (2017 წ.: 706 ლარი) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში (მე-13 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანია, ამ შენიშვნაში ნახსენებ შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ „ჯგუფად“ მოიხსენიება. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები მოიცავს საცხოვრებელი ბინების განვითარებას და გაყიდვას, საინვესტიციო ქონების მართვას, მშენებლობას და სასტუმრო მომსახურებას.

სს „ჯორჯია კაპიტალი“ კომპანიის ერთპიროვნული მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მფლობელი და მაკონტროლებელი მხარეა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“, გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია, რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

ჯგუფში შედის შემდეგ შვილობილი კომპანიები:

შვილობილი საწარმო	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შემენის თარიღი	სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქილაინი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 ივლისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება სასტუმროს ბიზნესი/
შპს „მ2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
სს „მ2 რეზიდენშალი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება სასტუმროს ბიზნესი/
შპს „მ2 Hospitality“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ვაკეში“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	5 სექტემბერი, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“	100.00%	100.00%	საქართველო	1 მარტი, 2016 წ.	არა	ქონების მართვა სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	ბიზნესი
შპს „BK Construction“	100.00%	100.00%	საქართველო	18 მაისი, 2017 წ.	2 ივნისი, 2017 წ.	მშენებლობა
შპს „კასს 1“	60.00%	60.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	დეკემბერი, 2017 წ.	სასტუმროს ბიზნესი
შპს "ვერე რიალ ისთეითი"	100.00%	11.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	–	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	ბული არ არის	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	–	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“	100.00%	–	საქართველო	10 აპრილი, 2018 წ.	არა	ქონების მართვა სასტუმროს ბიზნესი
შპს „Kakheti Wine and Spa“	100.00%	–	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 გუდაურში“	100.00%	–	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი“	100.00%	–	საქართველო	12 აპრილი, 2018 წ.	არა	ქონების მართვა

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კონსოლიდირებული 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 სასაქონლო-მატერიალური მარაგების და საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

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

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც ჯგუფმა 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა.

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, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა.

ჯგუფმა 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.

ახალი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების და ადრე არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილების ხასიათის და ეფექტის შესახებ ინფორმაცია ქვემოთ არის მოცემული.

ა) კლასიფიკაცია და შეფასება

ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, ჯგუფი 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. სასესხო ფინანსური ინსტრუმენტები შემდგომში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. კლასიფიკაცია ორ კრიტერიუმს ეფუძნება: ჯგუფის ბიზნეს-მოდელი აქტივების სამართავად და წარმოადგენს თუ არა ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, 'მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს' (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე ('SPPI კრიტერიუმი').

ჯგუფის სასესხო ფინანსური აქტივების ახალი კლასიფიკაცია და შეფასება არის შემდეგი:

- ▶ სასესხო ინსტრუმენტები ამორტიზებული ღირებულებით 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 შეწყვეტით მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული სასესხო ინსტრუმენტები აღიარების შეწყვეტისას შემოსულობების ან ზარალის მოგებაში ან ზარალში ჩვენებით. ფინანსური აქტივები ამ კატეგორიაში წარმოადგენს ჯგუფის კოტირებულ სასესხო ინსტრუმენტებს, რომლებიც აკმაყოფილებს SPPI კრიტერიუმებს და ისინი ბიზნეს-მოდელშია ფლობილი ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით. ბასს (IAS) 39-ის ფარგლებში, ჯგუფის კოტირებული 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

სხვა ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება და შემდგომში ფასდება შემდეგი სახით:

- ▶ 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 ჯგუფი გეგმავს უახლოეს მომავალში და რომელიც ჯგუფმა გამოუთხოვადად შეარჩია თავდაპირველი აღიარების ან გარდამავალ პერიოდში კლასიფიცირებისთვის. ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული წილობრივი ინსტრუმენტები გაუფასურებაზე შეფასების საგანს არ წარმოადგენენ. ბასს (IAS) 39-ის ფარგლებში, ჯგუფის 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 საფონდო ბირჟაზე განთავსებულ წილობრივ ინსტრუმენტებს, რომლების ჯგუფს გამოუხმობად არ აურჩევია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში, თავდაპირველი აღიარებისას ან გარდამავალ პერიოდში. ეს კატეგორია მოიცავს მხოლოდ სასესხო ინსტრუმენტებს, რომელთა ფულადი ნაკადების მახასიათებლები არ აკმაყოფილებენ SPPI 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 (IAS) 39-ის ფარგლებში ჯგუფის კოტირებული წილობრივი ფასიანი ქაღალდები კლასიფიცირებულ იქნა გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად.

ჯგუფის ბიზნეს-მოდელის შეფასება განხორციელდა სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღში - 2018 წლის 1 იანვარს 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 გადახდებს“ (SPPI) წარმოადგენს თუ არა ეფუძნებოდა აქტივების თავდაპირველი აღიარების მდგომარეობით არსებულ ფაქტებს და ვითარებებს.

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

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

ფასს (IFRS) 9-ის მიღების ეფექტი ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე 2018 წლის 1 იანვარს ერთპიროვნულად უკავშირდება გაუფასურების ახალ მოთხოვნებს, რომლებიც ქვემოთ არის აღწერილი.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

(ბ) გაუფასურება

ფასს (IFRS) 9-ის მიღებამ ფუნდამენტალურად შეცვალა ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივების გაუფასურების ზარალის აღრიცხვა, ბასს (IAS) 39-ის განცდილი ზარალის მიდგომის მომავალზე ორიენტირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიდგომით ჩანაცვლების გზით.

ფასს (IFRS) 9 ჯგუფისგან მოითხოვს აღიაროს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი ყველა გაცემული სესხისთვის და 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 ჯგუფი. დანაკლისის შემდგომში დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველ მოქმედ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთთან მიახლოებით.

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

სასესხო ფინანსური აქტივებისთვის (ე.ი. 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 რომლებიც 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, ჯგუფი საკრედიტო რისკს მნიშვნელოვნად გაზრდილად მაშინ მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 30 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული.

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

ფასს (IFRS) 9-ის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოთხოვნების მიღებამ გამოიწვია გაუფასურების რეზერვების 97 ლარით ზრდა ჯგუფის სახელშეკრულებო აქტივებსა და სასესხო მოთხოვნებში კლიენტების მიმართ. რეზერვში ამგვარმა ზრდამ გამოიწვია შესაბამისი ცვლილება გაუნაწილებელ მოგებაზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ფასს (IFRS) 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების ეფექტი სასესხო ფინანსურ აქტივებზე (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, ვადიანი ანაზრები ბანკებში და სავაჭრო დებიტორული დავალიანება) ოპერაციის თარიღში არაარსებითი იყო.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

ბასს (IAS) 40-ის ცვლილება - საინვესტიციო ქონების გადატანა

ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმომ 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 ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

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

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

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

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება ჯგუფის კონტროლის უფლების წარმოშობიდან და მათ აღარ გააჩნიათ აღნიშნული სტატუსი კონტროლის შეწყვეტისას. შიდაჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ან ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაქვითულია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა იცვლება ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

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

ამონაგების აღიარება

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

ჯგუფმა დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი პასუხისმგებელი პირია მათში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და გასწევს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურების და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების გარკვეული კრიტერიუმები.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე.

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 აღსაღრიცხად. განვითარებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და მშენებლობის განმავლობაში კლიენტის მიერ განხორციელებულ პერიოდულ გადახდებს. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გადავადებული შემოსავლის სახით. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებობს.

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან აღიარდება თანდათანობით, სანამ შესრულების ვალდებულება სრულად არ დაკმაყოფილდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით, სამუშაოების შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშგებში ასახული დასრულების დონის საფუძველზე. გადახდის განხორციელების შეთანხმებები მშენებლობის მომსახურებებისთვის მოიცავს გარიგების ფასის ნაწილის ავანსად გადახდას (ჩვეულებრივ 10%-მდე) და კლიენტის მიერ მშენებლობის პროცესში ყოველთვიური შესრულების გადახდებს. ყოველთვიური შესრულების გადახდის 5%-ს კლიენტი ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ ერთი წლის გარანტიის სახით. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებობს. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

შემოსავალი სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურებებიდან

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

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

გადასახადები

ბანკების, სადაზღვევო კომპანიების და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების გარდა სხვა საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იზეგრება საქართველოში (მე-10 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში. ამგვარი გადასახადი დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა გასავითარებელ 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, როდესაც ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

ძირითადი საშუალებები

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

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

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
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება 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 ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს 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 არის.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარა

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

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

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

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

ჯგუფის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს 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 ჯგუფმა აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით დადგენილ ვადებში.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნეს მოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის 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.

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

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

ჯგუფი სასესხო ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით ასახავს სხვა სრულ შემოსავალში, თუ დაცული იქნება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ 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 შემობრუნება 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 აღიარების შემდეგ, ჯგუფს შეუძლია მოახდინოს მისი წილობრივი ინვესტიციების გამოუთხოვადი კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, როდესაც ისინი აკმაყოფილებენ კაპიტალის განმარტებას ბასს (IAS) 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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 მეტწილად 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 ამორტიზებული 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.

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 წარმოებული 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 წარმოებული ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული 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 წარმოებული 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 (პოლიტიკა მოქმედებდა 2018 წლის 1 იანვრამდე)

სესხები და მოთხოვნები არაწარმოებული ფინანსური აქტივებია, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, 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 ანგარიშგებაში ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (პოლიტიკა მოქმედებს 2018 წლის 1 იანვრამდე)

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვებს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულების საფუძველზე ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა ფულად ნაკადს შორის, რომლის მიღებასაც მოელის ჯგუფი, 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).

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

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი 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.

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

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

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შეესაბამება არსებულ გარემოებებს 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 იქნება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის 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 შესაბამისი დანახარჯები.

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

ავანსები

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

წილობრივი გადახდის ოპერაციები

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიის - მშობელი კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. ანაზღაურება გაიცემა როგორც მშობელი კომპანიის, ისე - ჯგუფის მიერ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით გაცემული ანაზღაურება და ის ანაზღაურება, რომლის გაცემის ვალდებულება ჯგუფს არ აქვს, აღირიცხება, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული ოპერაციები (მაშინაც კი, თუ ჯგუფმა შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით). დანარჩენი ანაზღაურება აღირიცხება ფულით განსაზღვრული გარიგებების სახით.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებები

თანამშრომლებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ღირებულების აღიარება, კაპიტალში დამატებითი შენატანების შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის თანამშრომლებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში „უფლების გადაცემის თარიღი“). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით, აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც ჯგუფის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის. ჯგუფის თანამშრომლებზე გაცემული აქციებისთვის მშობელ კომპანიასთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც კაპიტალში დამატებითი შენატანების შემცირება.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფულით განსაზღვრული გარიგებები

ფულით განსაზღვრულ გარიგებებზე დანახარჯები თავდაპირველად აისახება გაცემის თარიღში მათი სამართლიანი ღირებულებით საბაზრო მონაცემების მიხედვით. ამ სამართლიანი ღირებულების ხარჯებში ჩამოწერა და შესაბამისი ვალდებულების აღიარება ხდება გაცემის თარიღამდე პერიოდში. ვალდებულების გადაფასება სამართლიან ღირებულებამდე წარმოებს ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ანგარიშსწორების თარიღის ჩათვლით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების აღიარება ხდება მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯში.

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალი. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის სახით.

პრივილეგირებული აქციები

პრივილეგირებული აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალი. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის სახით.

აქტივების შენატანები

მშობელ კომპანიას ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს ჯგუფის აქტივების სანაცვლოდ ზოგჯერ მიწის ნაკვეთები და შენობები შეაქვთ ჯგუფის კაპიტალში. ჯგუფი მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯს 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, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

ვინაიდან ჯგუფი თანხებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ეტაპის პერიოდში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა (შეფასების გამოკლებით)

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

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი განსაზღვრავს როგორ კლასიფიცირდება უძრავი ქონება - საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად თუ ძირითად საშუალებებად:

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

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

ჯგუფი თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-11 და მე-12 შენიშვნებში. იმისათვის, რომ საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარისი საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მართალია 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და მათი ცვლილებები, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც ჯგუფს ნაადრევად არ მიუღია. ასეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენენ ჯგუფზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, ასეთია:

ფასს (IFRS) 16 - იჯარა

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

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“ (გაგრძელება)

მოიჯარეები ასევე ვალდებული არიან გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასონ საიჯარო ვალდებულება. ზოგადად მოიჯარე 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. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით და გამოიყენებს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

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

ფასს (IFRS) 16-ზე გადასვლა

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

- ▶ ჯგუფი საიჯარო პორტფელთან მიმართებაში იყენებს ფასდაკლების ერთ განაკვეთს, გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლებით.
- ▶ ჯგუფი ეყრდნობა მისეულ შეფასებას იმისა, ხომ არ რთულდება იჯარები ბასს (IAS) 37-ის (ანარეგები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები) გამოყენებით, თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე, რაც გაუფასურებაზე შეფასების ალტერნატივის სახით გამოიყენება.
- ▶ ჯგუფი გამორიცხავს თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივის შეფასებისას, თავდაპირველი გამოყენების თარიღში.

(ათას ლარში)

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

ჯგუფი ამ სტანდარტით შემოთავაზებულ გამონაკლისებს გამოიყენებს საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლისთვისაც იჯარის ვადა სრულდება 12 თვის განმავლობაში იჯარით გადაცემული ავტომობილების და მოწყობილობებისთვის, ასევე საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის, რომლისთვისაც საბაზისო აქტის დაბალი ღირებულება აქვს.

2018 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა ჩაატარა ფასის (IFRS) 16-ის გავლენის დეტალური შეფასება. ჯამში, ფასის (IFRS) 16-ის მიღების შედეგად, შემდეგი გავლენა მოსალოდნელი:

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გავლენა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	2019 წლის 1 იანვარი
გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივები (რომლებიც შესულია ძირითად საშუალებებში)	2,762
სულ აქტივები	2,762
მიმდინარე საიჯარო ვალდებულებები	1,116
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	1,116
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულებები	1,646
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	1,646
სულ ვალდებულებები	2,762

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

2019 წლის მარტში, ფასის-ების ინტერპრეტაციების კომიტეტმა მიიღო გადაწყვეტილება საბოლოო დღის წესდების შესახებ ქონების (შენობის ელემენტების) გაყიდვის გარიგებებში ნასესხები სახსრების აღიარებასთან დაკავშირებით, რომელშიც ქონება გადაეცემა გარკვეული დროის შემდეგ, ფასის (IFRS) 15-ის ფარგლებში. დღის წესდების შესახებ გადაწყვეტილების თანახმად, ნასესხები სახსრების კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებით, არ შეესაბამება ბასის (IAS) 23-ს. ახალი ინტერპრეტაციების შედეგად, რომლებიც წარმოიშვება ფასის-ების ინტერპრეტაციების კომიტეტის გადაწყვეტილებიდან, კომპანია მისი არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებას განიხილავს ნასესხები სახსრების მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებად, კაპიტალიზებასთან მიმართებაში. მიღების შემთხვევაში, ეს ცვლილება რეტროსპექტულად გამოიყენება. მოცემული მომენტისთვის ჯგუფი აფასებს სააღრიცხვო პოლიტიკაში მოსალოდნელი ცვლილების ეფექტს.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2018	2017
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	94,916	92,643
საცხოვრებელი ფართი	90,462	90,735
ავტოსადგომი	4,454	1,908
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	27,864	–
კომერციული უძრავი ქონება	16,786	–
სასტუმრო	11,078	–
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	5,151	–
ოთახები	3,907	–
საკვები და სასმელები	1,188	–
სხვა	56	–
სხვა შემოსავალი	209	277
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	128,140	92,920
დინამიკაში აღიარებული	122,989	92,920
კონკრეტულ მომენტში აღიარებული	5,151	–
საიჯარო შემოსავალი	5,467	3,599
სულ შემოსავალი	133,607	96,519

ჯგუფმა აღიარა 40,976 ლარის შემოსავალი (2017 წ.: 20,531 ლარი) მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესული მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რომლებიც შესულია გადავადებულ შემოსავალში.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

	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	23,010	–	–	–	–	23,010

	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლის შემდეგ	5-დან 10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია კლიენტებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	40,876	5,784	–	–	–	46,660

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი (გაგრძელება)

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

საკონტრაქტო აქტივები და ვალდებულებები

ჯგუფმა აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2018	2017
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	5,691	–
სახელშეკრულებო აქტივები	2,586	1,008
გადავადებული შემოსავალი	23,010	46,660

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

	2018	2017
სამშენებლო მომსახურებები	3,834	–
სხვა მოთხოვნები	1,857	–
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებიდან მიღებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	5,691	–
საიჯარო მოთხოვნები	837	330
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6,528	330

სამშენებლო მომსახურებებიდან მიღებული დებიტორული დავალიანებები ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 2 თვემდეა.

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში შესულმა გაუფასურების რეზერვმა 131 ლარი შეადგინა (2017 წ.: 97 ლარი). 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

პერიოდის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებში უმეტესად უკავშირდება მშენებლობის მომსახურების ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც პერიოდის განმავლობაში გაფორმდა, ასევე მოთხოვნების აღიარებას მშენებლობის დასრულების შემდეგ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების ფარგლებში კლიენტების მიმართ არსებულ უპირობო გადახდებთან მიმართებაში.

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებით ვაჭრობა მიღებული შემოსავალი	966	1,008
სამშენებლო მომსახურებები	1,620	–
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	2,586	1,008

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ეს აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 3-დან 12 თვეს. სამშენებლო მომსახურებებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 5 წელს.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

მნიშვნელოვანი ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში უმეტესად უკავშირდება ახალი მშენებლობის მომსახურების ხელშეკრულებებს, სადაც ანაზღაურების ნაწილი შენარჩუნდება მშენებლობის დასრულებიდან კონკრეტული დროის გასვლამდე.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
ახალი იპოდრომი	7,625	31,034
ყაზბეგის 15	8,963	13,280
ჭავჭავაძე	266	2,346
მელიქიშვილის გამზ. #10	2,754	–
გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	19,608	46,660
გადავადებული შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	3,402	–
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	23,010	46,660
გადავადებული შემოსავალი	23,010	46,660

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ფართის შესყიდვისას მიღებული ავანსებისგან, დღ-ს გამოკლებით. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში მნიშვნელოვანი ცვლილებები უმეტესად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, დინამიკაში შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემდეგ, ასევე სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადახდილ ავანსებს.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	85,471	84,607
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	80,410	82,076
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	5,061	2,531
სასტუმროსთან დაკავშირებული მომსახურების ღირებულება	3,206	–
საკვები და სასმელები	381	–
ხელფასები	1,293	–
სხვა დანახარჯები	1,532	–
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	23,637	–
მასალები	16,202	–
პირდაპირი შრომა	4,275	–
ქვეკონტრაქტორის დანახარჯები	2,968	–
სხვა	192	–
საოპერაციო იჯარის ხარჯი	879	557
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	113,193	85,164

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შესული იყო დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები 1,047 ლარის (2017 წ. 3,154 ლარის) ოდენობით.

(ათას ლარში)

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი

	2018	2017
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	4,170	6,192
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	15,097	3,822
პრემია ფულადი სახით	3,960	1,500
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	23,227	11,514
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	6,018	2,818
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,713	2,028
საინვესტიციო ქონებაში კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები (მე-11 და მე-12 შენიშვნები)	7,697	3,514
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,047	3,154
სასტუმრო მომსახურებების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,293	–
სამშენებლო მომსახურებების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	4,275	–
პერიოდის განმავლობაში გაწეული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,184	–
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	23,227	11,514

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018	2017
იჯარა	1,022	567
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	787	734
საქველმოქმედო საქმიანობა	736	301
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	567	112
საოფისე მარაგები	342	191
კორპორაციული ღონისძიებები	305	306
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	252	53
დაცვა-უსაფრთხოება	129	72
საკომუნიკაციო ხარჯები	117	75
სამივლინებო ხარჯი	89	122
დაზღვევა	82	105
კომუნალური ხარჯები	77	81
საოპერაციო გადასახადები	57	113
სხვა	298	74
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,860	2,906

აუდიტორის ანაზღაურება

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2018 და 2017 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	2018	2017
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	240	237
სხვა მარწმუნებელი მომსახურების დანახარჯები	75	47
სულ გასამრჯელო და დანახარჯები	315	284

(ათას ლარში)

9. არარეგულარული მუხლები

ქვემოთ მოცეულია იმ მოვლენებისა თუ გარიგებების სია, რომლებიც ჯგუფმა ცალკე გამოჰყო ჩვეულებრივი ოპერაციების შედეგებიდან და შეიყვანა არარეგულარულ შემოსავალსა და ხარჯებში 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

	2018	2017
წილობრივი ინსტრუმენტებით გადახდის აჩქარების ეფექტი (მე-17 შენიშვნა)	3,778	–
სესხის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ზარალი	1,325	–
კოლეჯის მშენებლობა	2,422	–
სარფიანი შესყიდვის შედეგად მიღებული შემოსულობა	–	(260)
სხვა	32	388
სულ არარეგულარული მუხლები	7,557	128

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფის“ გაყიდვის შემდეგ, მომსახურების ძველი ხელშეკრულებების მიხედვით გასაცემი ბიჯეოს ყველა აქცია, რომლებზეც უფლებები არ გადაცემულა, გარდაიქმნა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად, თავდაპირველი გეგმის მიხედვით, და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „საქართველოს ბანკის ჯგუფის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად, ბიჯეოს თითოეულ აქციაზე. შესაბამისი წილობრივი გადახდის ხარჯი 3,778 ლარის ოდენობით, რომელიც არ აღიარებულა მოგებაში ან ზარალში ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღის მდგომარეობით (რომლებიც სხვაგვარად აღიარდებოდა უფლების გადაცემის პერიოდის დარჩენილ ვადაში მიღებული მომსახურებებისთვის), აჩქარდა და სასწრაფოდ აღირიცხა.

სესხის აღიარების შეწყვეტით გამოწვეული ზარალი უკავშირდება ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი მხარისგან მიღებული სესხების ვადაზე ადრე დაფარვას, მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხით მისი რეფინანსირების გამო.

2018 წელს ჯგუფი ჩართული იყო ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში კოლეჯის მშენებლობაში. კომპანიას არ აქვს სამართლებრივი ან სხვა სახის საკუთრების უფლება კოლეჯზე, მაგრამ აპირებს კოლეჯის კურსდამთავრებულები დაასაქმოს მის სამშენებლო ობიექტზე.

10. მოგების გადასახადი

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

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

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	–	(1,554)
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და შემობრუნებასთან დაკავშირებული გადავადებული საგადასახადო ხარჯი	–	–
სულ მოგების გადასახადის ხარჯი	–	(1,554)

(ათას ლარში)

10. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. ქვემოთ კანონმდებლობით გათვალისწინებული განაკვეთების მიხედვით მოგების გადასახადის ხარჯი შეჯერებულია გადასახადის რეალურ ოდენობასთან:

	2018	2017
წმინდა დივიდენდები/დასაბეგრი მოგება	10,000	–
კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი	15/85	15/85
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	(1,765)	–
2008-2016 წლებთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადიდან გამოქვითული	1,235	–
საქართველოში გადახდილი დაუბეგრავი დივიდენდები	530	–
შიდაჯგუფურ დივიდენდებზე დარიცხული გადასახადი	–	(622)
წინა წლის დეკლარაციის შესწორება	–	(932)
გამოუქვითავ დანახარჯებს გამოკლებული შემოსავალი, რომელიც დაბეგვრას არ ექვემდებარება	–	–
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	(1,554)

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	2018				
	შემოსავლიანი აქტივი	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	სასტუმრო	სხვა	სულ
1 იანვარს	55,267	59,137	–	739	115,143
შესყიდვები	12,493	19,732	–	–	32,225
გასვლები	(670)	–	–	–	(670)
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	3,371	585	15,692	–	19,648
კაპიტალური დანახარჯები	928	779	8,875	–	10,582
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	3,142	322	–	3,464
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან / (ძირითად საშუალებებში) (მე-14 შენიშვნა)	(793)	–	18,761	–	17,968
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/(უძრავ ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	5,381	(49,623)	–	476	(43,766)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	3,641	(767)	2,626	64	5,564
31 დეკემბერს	79,618	32,985	46,276	1,279	160,158

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	2017			
	შემოსავლიანი აქტივი	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	სხვა	სულ
1 იანვარს	55,168	56,525	746	112,439
შესყიდვები	–	1,401	–	1,401
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	673	505	5	1,183
კაპიტალური დანახარჯები	70	3,514	–	3,584
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	3,396	–	3,396
გადატანები ძირითად საშუალებებში (მე-14 შენიშვნა)	(220)	(3,005)	–	(3,225)
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/(უძრავ ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	706	(1,864)	–	(1,158)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(1,130)	(1,335)	(12)	(2,477)
31 დეკემბრს	55,267	59,137	739	115,143

შემოსავლიანი აქტივები მოიცავს ოფისს, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციულ ნაგებობებს, მათ შორის საბაზისო მიწის ნაკვეთს, რომელთა ფლობაც ხდება იჯარის გენერირების მიზნით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონება 46,276 ლარის ოდენობით და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება 1,132 ლარის ოდენობით დაგირავებული იყო საქართველოს ბანკებისგან მიღებული გარანტიების და ამოუღებელი სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფის სახით (მე-16 შენიშვნა). 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 112,035 ლარის საინვესტიციო ქონება და 6,488 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებისგან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფის სახით.

2018 წელს, ჯგუფმა მოახდინა ადრე ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ძირითადი საშუალებების სახით კლასიფიცირებული (მე-14 შენიშვნა) სასტუმროს საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირება, ფიქსირებულგანაკვეთიანი ჩვეულებრივი საიჯარო ხელშეკრულების ამოქმედების შედეგად (მე-20 შენიშვნა). რეკლასიფიცირებული ქონების სამართლიანმა ღირებულებამ რეკლასიფიცირების თარიღში 18,761 ლარი შეადგინა.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)***საბაზრო მიდგომა*

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

შემოსავლის მიდგომა

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 უძრავ ქონებაში გადასახდელი თანხის განსაზღვრად.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - შემოსავლიანი აქტივები, თავისუფალი მიწის ნაკვეთები, სასტუმრო და სხვა ქონება. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივი	44,059	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.17-1.65 (0.83)
	34,824	საბაზრო მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	10-11% (10.7%)
		საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.52-2.27 (1.40)
		საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.93 (0.93)
	735	შემოსავლის მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	11% (11%)
სულ შემოსავლიანი აქტივი	79,618			
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	32,985	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.06-3.13(0.72)
სასტუმრო	46,276	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR), აშშ დოლარი	75-105 (94)
		საბაზრო მიდგომა	შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	55-70% (68%)
სხვა	1,279	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.06-2.03(0.77)
სულ	160,158			

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივი		საბაზრო		
	15,194	მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02-1.2 (0.9)
	19,456	საბაზრო	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.03-1.20 (0.9)
		მეთოდი/შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	8.50-10.50% (9%)
	3,111	შემოსავლის მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.11 (0.11)
		შემოსავლის მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	8.00% (8.00%)
	17,506	მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.00-9.50% (9.00%)
სულ შემოსავლიანი აქტივი	55,267			
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	59,137	საბაზრო		
		მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.08-0.20 (0.1)
სხვა	739	საბაზრო		
		მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02-0.03 (0.03)
სულ	115,143			

1 კვადრატული მეტრი ფართის იჯარის ღირებულების ზრდა (შემცირება), კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება (ზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის (ADR) და დატვირთვის მაჩვენებლის ზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების ზრდას (შემცირებას).

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2018 წლის განმავლობაში:

	დაუმთავრე- ბელი შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღები	სასტუმროები	სხვა	სულ
1 იანვარს	31,907	1,522	–	1,571	35,000
შესყიდვები	–	–	18,579	–	18,579
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	2,280	1,370	10,741	–	14,391
კაპიტალური დანახარჯები	–	–	12,937	–	12,937
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	–	2,680	–	2,680
გადატანები ძირითად საშუალებებში / ძირითადი საშუალებებიდან (მე-14 შენიშვნა)	(211)	–	24,224	–	24,013
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/(უძრავ ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	3,558	–	–	172	3,730
ვალუტის გადაანგარიშების ეფექტი	1,360	81	4,544	61	6,046
31 დეკემბერს	38,894	2,973	73,705	1,804	117,376

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2017 წლის განმავლობაში:

	დაუმთავრე- ბელი შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღები	სხვა	სულ
1 იანვარს	1,390	–	–	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	21,223	157	–	21,380
კაპიტალური დანახარჯები	7,048	1,238	1,442	9,728
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	405	69	78	552
ვალუტის გადაანგარიშების ეფექტი	1,841	58	51	1,950
31 დეკემბერს	31,907	1,522	1,571	35,000

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - დაუმთავრებელი შემოსავლიანი აქტივები, სასტუმროები საბავშვო ბაღები და სხვა. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
დაუმთავრებელი შემოსავლიანი აქტივები	19,149	შემოსავლის მეთოდი(დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.79-4.10 (2.44)
	10,456	საბაზრო მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	10% (10%)
	9,289	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.81-1.34 (1.15)
			კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2.25 (2.25)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10% (10%)
სულ დაუმთავრებელი შემოსავლიანი აქტივები	38,894			
		შემოსავლის მეთოდი(დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.57 (0.57)
	1,261	საბაზრო მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა	10% (10%)
საბავშვო ბაღები	1,712	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.58 (0.58)
სულ საბავშვო ბაღები	2,973			
სასტუმროები	43,142	შემოსავლის მეთოდი(დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	63-91 (77)
	3,500	საბაზრო მიდგომა	შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	33-70% (60%)
	1,804	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.44 (0.44)
სხვა			კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	10.43 (10.43)
სულ მშენებარე საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით	90,313			
თვითღირებულებით აღრიცხული მშენებარე სასტუმროები	27,063			
სულ მშენებარე საინვესტიციო ქონება	117,376			

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივი	31,907	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.76-3.38 (2.01)
საბავშვო ბაღები	1,522	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.38-0.52 (0.45)
სხვა	1,571	საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.24 (0.24)
სულ	35,000			

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასტუმროები მშენებლობის საწყის ეტაპზე თვითღირებულებით შეფასდა 27,063 ლარის ოდენობით (2017 წ.: ნული), მათი სამართლიანი ღირებულების სათანადო სიზუსტით განსაზღვრის შეუძლებლობის გამო.

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2018	2017
დიდომი	56,473	–
ოპტიმა საბურთალო	8,014	7,530
მელიქიშვილის გამზ. 10	–	1,335
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	64,487	8,865
ყაზბეგის გამზ. 15	20,874	17,179
ახალი იპოდრომი	14,853	20,993
მელიქიშვილის გამზ. 10	318	–
ჩუბინაშვილის 69	60	58
ოპტიმა ისანი	24	69
სქილაინი	–	8,250
ჭავჭავაძის გამზ. 50	–	4,221
თამარაშვილი. 13	–	48
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	36,129	50,818
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	100,616	59,683

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2018	2017
ნაშთი 31 დეკემბრის	59,683	113,009
ფასს (IFRS) 15-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი	–	(31,182)
ნაშთი 1 იანვარს	59,683	81,827
საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-11 შენიშვნა)	49,623	1,864
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	69,316	51,571
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	7,445	6,643
დაქირავებულ პირთა კაპიტალიზებული გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	2,760	5,182
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო- მატერიალური მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	(5,857)	(706)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო- მატერიალური მარაგები (მე-12 შენიშვნა)	(3,730)	–
ვალუტის გადაანგარიშების ეფექტი	6,847	(2,091)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(85,471)	(84,607)
ნაშთი 31 დეკემბრის	100,616	59,683

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 31,686 ლარის (2017 წ.: 124,174 ლარი) ვალდებულება, რომელიც უკავშირდებოდა ხუთი სამშენებლო პროექტის დასრულებას (2017 წ.: ოთხი).

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა იყო შემდეგი:

	შენიშნა- ნაგებობები	ავეჯი და ინვენტარი	კომპიუტერები	ავტოსატრან- სპორტო საშუალებები	სამშენებლო მოწყობილო- ბები	იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	დაუმთავრე- ბელი მშენებლობა	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება								
1 იანვარი, 2017 წ.	78	479	877	235	—	1,202	5,263	8,134
შესყიდვები	—	42	101	57	21	10	16,158	16,389
ზრდა საწარმოთა გაერთიანების გზით	—	—	—	44	2,446	—	20,365	22,855
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა)	220	—	—	—	—	—	3,005	3,225
გადაანგარიშების ეფექტი	8	(9)	(15)	(2)	167	(25)	659	783
31 დეკემბერი, 2017 წ.	306	512	963	334	2,634	1,187	45,450	51,386
1 იანვარი, 2018 წ.	306	512	963	334	2,634	1,187	45,450	51,386
შესყიდვები	—	439	471	138	3,215	—	—	4,263
გასვლები	—	(203)	(142)	(84)	—	(3)	—	(432)
გადატანები საინვესტიციო ქონებაში/ქონებიდან და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში/ქონებიდან (მე-11 და მე-12 შენიშვნები)	1,004	—	—	—	—	—	(42,985)	(41,981)
გადაანგარიშების ეფექტი	10	53	55	18	199	39	(2,465)	(2,091)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	1,320	801	1,347	406	6,048	1,223	—	11,145
დაგროვილი ცვეთა								
1 იანვარი, 2017 წ.	6	280	577	127	—	94	—	1,084
ცვეთის დანარიცხი	—	70	118	39	239	9	—	475
გადაანგარიშების ეფექტი	—	13	24	6	30	113	—	186
31 დეკემბერი, 2017 წ.	6	363	719	172	269	216	—	1,745
1 იანვარი, 2018 წ.	6	363	719	172	269	216	—	1,745
ცვეთის დანარიცხი	96	79	110	24	521	110	—	940
გადაანგარიშების ეფექტი	—	12	23	6	8	7	—	56
31 დეკემბერი, 2018 წ.	102	454	852	202	798	333	—	2,741
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
1 იანვარი, 2017 წ.	72	199	300	108	—	1,108	5,263	7,050
31 დეკემბერი, 2017 წ.	300	149	244	162	2,365	971	45,450	49,641
31 დეკემბერი, 2018 წ.	1,218	347	495	204	5,250	890	—	8,404

(ათას ლარში)

15. ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2018	2017
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	9,545	6,529
წმინდა არამატერიალური აქტივები	182	145
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	93	–
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	4	726
ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	9,824	7,400
წინასწარ გადახდილი დღგ	22,562	16,753
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	15,985	18,306
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	14,519	–
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	7,320	–
სხვა მიმდინარე აქტივები	1,666	6,060
ძირითად საშუალებებზე გადახდილი ავანსები	–	3,311
ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	62,052	44,430
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	71,876	51,830

16. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა***საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები*

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შესულია შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციები, რომელთა ფლობის მიზანიც არის ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების დაფარვა. მათი სამართლიანი ღირებულება შეადგენს 557 ლარს (61 ლარის გადაფასების ეფექტის გათვალისწინებით) (2017 წ.: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციები 2,054 ლარის ოდენობით (235 ლარის გადაფასების ეფექტის გათვალისწინებით)). შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2017 წ.: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციების 1-ლი დონე).

ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავს შეზღუდული წვდომის ფულად სახსრებს 3,498 ლარის (2017 წ.: ნული) ოდენობით, რომლებიც განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში და რომელთა სრულად გამოთხოვნა 3 თვიდან 2 წლამდე პერიოდში უნდა მოხდეს. ამასთან, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია მოკლევადიანი ანაზღაურებით 476 ლარის (2017 წ.: 114 ლარი) ოდენობით პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო ინსტიტუტებში განთავსებული ვადიანი ანაზღაურებიდან მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 410 ლარი (2017 წ.: 816 ლარი).

(ათას ლარში)

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

გაცემული სესხები

გაცემული სესხები მოიცავს შემდეგს:

	2018
ერთობლივ საწარმოზე გაცემული კონვერტირებადი სესხი	1,034
სულ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სესხები	1,034
სხვა სესხები	6,287
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები	6,287
სულ გაცემული სესხები	7,321
მიმდინარე წილი	1,071
გრძელვადიანი წილი	6,250

კონვერტირებადი სესხები გაიცა ჯგუფის ერთობლივ საწარმოზე, რომელთანაც ჯგუფი გეგმავს საცხოვრებელი და სასტუმრო პროექტების მშენებლობას და განვითარებას მ2-ის საფირმო სახელწოდების ქვეშ, მესამე პირთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მე-20 შენიშვნა).

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული სხვა სესხები გამოხატულია აშშ დოლარში და ისინი გაცემულია მიწის ნასყიდობის დაგეგმილ ოპერაციებთან მიმართებაში.

გაცემული სესხებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 107 ლარი (2017 წ.: ნული).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	დეკემბერი, 2019 წ.	–	44,243
საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	დეკემბერი, 2016 წ.	–	12,473
ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	ივლისი, 2016 წ.	–	2,276
		იანვარი, 2024 წ. - თებერვალი, 2024 წ.	150,626	–
მშობელი ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლარი		150,626	58,992
ნასესხები სახსრები, სულ			150,626	58,992

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 8,000 ევროს (24,561 ლარი) ამოუღებელი სასესხო ვალდებულება (2017 წ.: 1,900 აშშ დოლარი (4,925 ლარი) საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულების მიმართ. საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 46,276 ლარი უზრუნველყოფილია ამ სასესხო ვალდებულების ფარგლებში (მე-11 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

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

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
აშშ დოლარში გამოხატული 2021 ობლიგაცია	19,609	–
აშშ დოლარში გამოხატული 2019 ობლიგაცია	67,697	65,122
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	87,306	65,122
მიმდინარე წილი	67,697	1,001
გრძელვადიანი წილი	19,609	64,121

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

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2018 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	31 დეკემბერი, 2018 წ.
სესხები	58,992	137,412	(61,669)	11,007	4,884	150,626
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	65,122	19,609	–	2,051	524	87,306
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	124,114	157,021	(61,669)	13,058	5,408	237,932
	1 იანვარი, 2017 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	31 დეკემბერი, 2017 წ.
სესხები	42,818	32,117	(16,908)	454	511	58,992
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	103,077	–	(34,099)	(3,700)	(156)	65,122
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	145,895	32,117	(51,007)	(3,246)	355	124,114

კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში შედის ჯგუფის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული სამუშაოს შესრულების უზრუნველყოფის და საგარანტიო თანხები.

(ათას ლარში)

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

სამუშაოს შესრულებისთვის დაკავებული თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღისთვის. ეს თანხა წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტიას. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 2,497 ლარი (2017 წ.: 2,361 ლარი), ხოლო სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხის გრძელვადიანმა ნაწილმა - ნული (2017 წ.: ნული).

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 0 ლარი (2017 წ.: ნული), ხოლო გრძელვადიანმა ნაწილმა - 2,797 ლარი (2017 წ.: 2,400 ლარი).

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი დავალიანებისგან და საინვესტიციო ქონების შესაძენი ვალდებულებებისგან. ეს დავალიანება უმეტესად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	2018	2017
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	9,245	6,653
საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება	2,438	-
მარკეტინგი და რეკლამა	697	317
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	12,380	6,970

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს გასწევს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკებს. ჯგუფის ხელშეწყობაზე ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური დოკუმენტებით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიაღწევს.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 32,753 ლარი (2017 წ.: 26,570 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody’s“-სგან და „BB“- შეფასება - „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებული იყო ნული ლარი (2017 წ.: 1,974 ლარი). ამ ბანკებს ჰქონდათ „B1/NP“ (FC) და „Ba3/NP“ (LC) შეფასება „Moody’s“-სგან და „BB-/BB“ შეფასება - „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. დარჩენილი 1,820 ლარი (2017 წ.: 6,207 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2018 წლის განმავლობაში დაირიცხა წლიური პროცენტი 1.00%. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზრები საკრედიტო ინსტიტუტებში 3,974 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.

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები არ ფასდება შიდა საკრედიტო რეიტინგით. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრება იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის გადახდის ვალდებულებებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებთან და სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში. სამშენებლო მომსახურებებთან და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები არ წარმოადგენენ უზრუნველყოფის საგანებს.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების, სახელშეკრულებო აქტივების და გაცემული სესხების არსებითი თანხები ვადაგადაცილებული არ არის 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,842	19,215	110,844	81,031	212,932
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10,899	1,481	–	–	12,380
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	362	73,042	22,556	–	95,960
ძირითადი შემსრულებლისთვის გადასახდელი თანხები	–	2,497	2,797	–	5,294
სულ	13,103	96,235	136,197	81,031	326,566
ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	103	20,834	43,122	8,789	72,848
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,970	–	–	–	6,970
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	4,859	69,666	–	74,525
ძირითადი შემსრულებლისთვის გადასახდელი თანხები	–	2,361	2,400	–	4,761
სულ	7,073	28,054	115,188	8,789	159,104

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული სააქციო კაპიტალი შედგებოდა 417,994,663 ჩვეულებრივი აქციისგან (2017 წ.: 417,994,663), 91,054,852 „A“ კლასის პრივილეგირებული აქციისგან (2017 წ.: ნული) და 20,000,000 „B“ კლასის აქციისგან (2017 წ.: ნული). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და „A“ კლასის პრივილეგირებული აქცია სრულად იყო გადახდილი. „B“ კლასის აქციების გამოშვება უფასოდ მოხდა. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

ქვემოთ მოცემულია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული აქციები:

	ჩვეულებრივი აქციები	„A“ კლასის პრივილეგირებუ ლი აქციები	„B“ კლასის აქციები
31 დეკემბერი, 2016 წ.	417,994,663	–	–
31 დეკემბერი, 2017 წ.	417,994,663	–	–
აქციების გამოშვება	–	91,054,852	20,000,000
31 დეკემბერი, 2018 წ.	417,994,663	91,054,852	20,000,000

2018 წლის აგვისტოში ჯგუფმა გამოუშვა 57,052,691 „A“ კლასის პრივილეგირებული აქცია მთლიანი განთავსების ღირებულებით 8,000 აშშ დოლარი (19,588 ლარი). ემისიის ღირებულება იყო 0.1402 აშშ დოლარი (0,3433 ლარი) ერთ აქციაზე.

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოუშვა 34,002,161 „A“ კლასის პრივილეგირებული აქცია მთლიანი განთავსების ღირებულებით 4,800 აშშ დოლარი (12,780 ლარი). ემისიის ღირებულება იყო 0.1412 აშშ დოლარი (0,376 ლარი) ერთ აქციაზე.

„A“ კლასის პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს აქვთ განაწილებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნის უფლება ორგანიზაციის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ვიდრე ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს და მათ არ აქვთ ხმის უფლება.

„B“ კლასის აქციები მათ მფლობელებს ანიჭებს უფლებას დივიდენდებზე და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და ასევე ანიჭებს შეზღუდულ ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებებზე. „B“ კლასის აქციების გაყიდვა შეიძლება მხოლოდ ჯგუფის არსებულ აქციონერებზე.

დივიდენდები

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოაცხადა და გადაიხადა 10,000 ლარის ოდენობის დივიდენდები. დივიდენდმა ერთ აქციაზე შეადგინა 0.02 ლარი (0.01 აშშ დოლარი).

კაპიტალის მართვა

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

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

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიის - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ წილობრივი ინსტრუმენტების სახით და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. ანაზღაურება გაიცემა როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“, ისე - ჯგუფის მიერ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით გაცემული ანაზღაურება და ის ანაზღაურება, რომლის გაცემის ვალდებულება ჯგუფს არ აქვს, აღირიცხება, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული ოპერაციები (მაშინაც კი, თუ ჯგუფმა შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით). დანარჩენი ანაზღაურება აღირიცხება ფულით განსაზღვრული გარიგებების სახით.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებები

თანამშრომლებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ღირებულების აღიარება, კაპიტალში დამატებითი შენატანების შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის თანამშრომლებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში „უფლების გადაცემის თარიღი“). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით, აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც ჯგუფის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის. ჯგუფის თანამშრომლებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ კომპანიასთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც კაპიტალში დამატებითი შენატანების შემცირება.

ფულით განსაზღვრული გარიგებები

ფულით განსაზღვრულ გარიგებებზე დანახარჯები თავდაპირველად აისახება გაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულებით საბაზრო მონაცემების მიხედვით. ამ სამართლიანი ღირებულების ხარჯებში ჩამოწერა და შესაბამისი ვალდებულების აღიარება ხდება გადაცემის თარიღამდე პერიოდში. ვალდებულების გადაფასება სამართლიან ღირებულებამდე წარმოებს ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ანგარიშსწორების თარიღის ჩათვლით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების აღიარება ხდება მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯში.

მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა

2017 წელს ჯგუფის გენერალურ დირექტორს და გარკვეულ თანამშრომლებს გადაეცათ ბიჯეოს აქციები. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორ- ან სამწლიანი ვადა, რომლის ერთდერთი პირობაა, ამ პერიოდის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმება.

2018 წლის მაისში შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფის“ გაყოფის შემდეგ, ბიჯეოს ყველა გასაცემი აქცია, რომლებზეც უფლებები არ გადაცემულა, გარდაიქმნა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად, თავდაპირველი გეგმის მიხედვით, და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „საქართველოს ბანკის ჯგუფის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად, ბიჯეოს თითოეულ აქციაზე. შესაბამისი წილობრივი გადახდის ხარჯი 3,778 ლარის ოდენობით აღიარდა არარეგულარული ხარჯის სახით მოგებაში ან ზარალში, ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღის მდგომარეობით (მე-9 შენიშვნა).

ჯგუფი მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემას აღრიცხავს, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრულს ან ფულით განსაზღვრულს, იმის მიხედვით, აქვს თუ არა მას გადაცემის ვალდებულება.

2017 წელს ჯგუფმა 7,956 ლარი შეიტანა ბიჯეოში ამ უკანასკნელის აქციების სახით, ჯგუფის წილობრივი გადახდების მიზნით შესყიდული აქციების ღირებულების ასანაზღაურებლად.

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

კომპანიის აქციების გადაცემა

2017 წელს ჯგუფმა თავისი ხელმძღვანელობის ზედა რგოლისთვის დანერგა თანამშრომელთა კომპენსაციის ახალი სქემა. ამ სქემის თანახმად, ხელმძღვანელები იღებენ ა) გრძელვადიან გადავადებულ ფასიან ქაღალდებს და ბ) წილობრივი კომპენსაციის ფასიან ქაღალდებს, რომლებიც წარმოდგენილია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით („ბ“ კლასის აქციებით).

თანამშრომლებისთვის გადაცემული გრძელვადიანი გადავადებული ფასიანი ქაღალდები და წილობრივი კომპენსაციის ფასიანი ქაღალდები შეიცავს გარანტიის კომპონენტს (რომლის მიხედვითაც, გადაცემული აქციების რაოდენობა განისაზღვრება შესაბამისი წმინდა აქტივის ღირებულების ზრდის მიხედვით) და დისკრეციულ კომპონენტს (რომელსაც ყოველწლიურად ადგენს სამეთვალყურეო საბჭო). აქციები გადაიცემა წლიური აუდიტის დასრულებიდან 30 დღეში. გრძელვადიან გადავადებულ ფასიან ქაღალდებზე უფლება გადაიცემა 5 წელიწადში, უფლების გადაცემის ერთადერთი პირობაა მშობელი კომპანიის ჯგუფში უწყვეტი დასაქმება. წილობრივი კომპენსაციის ფასიან ქაღალდებზე უფლება მაშინვე გადაიცემა. უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა, უფლების გადაცემიდან 7 წლის განმავლობაში ფლობს ფუთ-ოფციონს, აქციების ჯგუფის საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერზე მისაყიდად. ფუთ-ოფციონის ვადის გასვლის შემდეგ, საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერი ამ აქციებზე ფლობს ქოლ-ოფციონს კიდევ 12 თვის განმავლობაში. როგორც ფუთ-ოფციონის, ისე ქოლ-ოფციონის ფასი განისაზღვრება აქტივის წმინდა ღირებულების აქციების რაოდენობაზე გაყოფით, უახლესი წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით. თუ არცერთი ოფციონის გამოყენება არ მოხდა, „ბ“ კლასის აქციები გარდაიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივ აქციებად.

ჯგუფი აქციების გადაცემას ამ სქემის მიხედვით აღრიცხავს, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრულ წილობრივი გადახდის ოპერაციას.

2017 წელს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ზოგიერთ წევრთან გაფორმდა მომსახურების ახალი ხელშეკრულება, რომელშიც შეტანილია ამ სქემით აქციების გადაცემის პირობები. ჯგუფი ერთ აქციაზე აქტივის წმინდა ღირებულებას განსაზღვრავს ანაზღაურებების სამართლიან ღირებულებად, „B“ კლასის აქციების სახელშეკრულებო მახასიათებლების საფუძველზე.

შეჯამება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეფასებულია ინფორმაცია ჯგუფის წილობრივი შეთანხმებების ფინანსური გავლენის შესახებ, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2018	2017
ანაზღაურებები მშობელი კომპანიის აქციებში	4,895	3,153
ფულით განსაზღვრული დარიცხვა	2,042	910
წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული დარიცხვა	2,853	2,243
კომპანიის აქციების გადაცემა	2,607	3,039
წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული დარიცხვა	2,607	3,039
სულ წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული დარიცხვა	7,502	6,192
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული	4,877	286
კაპიტალიზებული აქტივების თვითღირებულებაში	2,625	5,906

ფულით განსაზღვრულ ოპერაციებთან დაკავშირებულმა ვალდებულებებმა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 557 ლარი შეადგინა (2017 წ.: 544 ლარი), რომლებიც შესულია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების სხვა ვალდებულებების მუხლში.

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია გადაცემული აქციების შესახებ, რომლებზეც არ ხდება უფლებების გადაცემა და უკავშირდება ჯგუფის მიერ მშობელი კომპანიის აქციებში განხორციელებულ წილობრივ გარიგებებს.

	2018	2017
ფლობის უფლების არმქონე გადაცემული აქციები 1 იანვრის მდგომარეობით	16,500	5,833
ახალი გადაცემული აქციები (აქციის საშუალო შეწონილი ღირებულება: 124,3 ლარი (2017 წ.: 98,31 ლარი) ერთ აქციაზე)	8,350	29,100
ფლობის უფლების მქონე აქციები	(9,033)	(18,433)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობის უფლების არმქონე გადაცემული აქციები	15,817	16,500

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია მიმოქცევაში მყოფი აქციების მოძრაობების შესახებ, რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის მიერ მშობელი კომპანიის აქციებში განხორციელებულ წილობრივ გარიგებებს.

	2018	2017
ფლობის უფლების არმქონე გადაცემული აქციები 1 იანვრის მდგომარეობით	34,323	–
ახალი გადაცემული აქციები (აქციის საშუალო შეწონილი ფასი: 0,40 ლარი (2017 წ.: 0,34 ლარი))	8,422	34,323
ფლობის უფლების მქონე აქციები	(6,445)	–
გადასაცემი აქციების რაოდენობის ხელახალი შეფასება	(3,833)	–
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობის უფლების არმქონე გადაცემული აქციები	32,467	34,323

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2018	საბალანსო ღირებულება 2018	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2018
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	160,158	160,158	160,158	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	117,376	117,376	117,376	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	557	–	–	557	557	–
გაცემული სესხები		1,034		1,034	1,034	
აქტივები განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულებით						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	6,528	–	6,528	6,528	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	3,974	–	3,974	3,974	–
გაცემული სესხები	–	6,287	–	6,287	6,287	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	34,573	–	34,573	34,573	–
ვალდებულებები განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულებით						
მიღებული სესხები	–	155,787	–	155,787	150,626	(5,161)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	88,116	–	88,116	87,306	(810)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	12,380	–	12,380	12,380	–
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,294	–	5,294	5,294	–

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2017	საბალანსო ღირებულება 2017 წ.	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2017 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	115,143	115,143	115,143	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	35,000	35,000	35,000	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	2,054	–	–	2,054	2,054	–
აქტივები განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულებით						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	–	330	330	330	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	34,751	–	34,751	34,751	–
ვალდებულებები განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულებით						
მიღებული სესხები	–	60,316	–	60,316	58,992	(1,324)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	64,753	–	64,753	65,122	369
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	–	6,970	6,970	6,970	–
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	–	4,297	4,297	4,761	464

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწვრილებით იხილეთ მე-11, მე-12 და მე-16 შენიშვნები ზემოთ.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო მათ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

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

(ათას ლარში)

19. პირობითი ვალდებულებები**გადასახადები**

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

საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს, როგორც მოიჯარეს, შემდეგი ვალდებულებები ეკისრება:

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღ-ს გამოკლებით (მოიჯარე)		
არაუგვიანეს 1 წლისა	1,292	593
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	1,736	511
სულ	3,028	1,104

ჯგუფს, როგორც მეიჯარეს, შემდეგ ვალდებულებები ეკისრება:

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>		<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
	<i>შემოსავლიანი აქტივი</i>	<i>სასტუმრო</i>	<i>შემოსავლიანი აქტივი</i>
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (მეიჯარე)			
არაუგვიანეს 1 წლისა	4,443	3,403	3,912
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	8,861	17,508	9,397
5 წელზე გვიან	2,914	–	8,189
სულ	16,218	20,911	21,498

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

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2018				2017			
	საერთო კონტროლის უმაღლესი დაქვემდებარების მშობელი კომპანია ¹		ეროვნული ბარეზული ხელმძღვანელობა ²		საერთო კონტროლის უმაღლესი დაქვემდებარების მშობელი კომპანია		ეროვნული ბარეზული ხელმძღვანელობა	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით								
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები								
31 დეკემბერს	—	—	—	—	—	26,570	—	—
დებიტორული ანგარიშები	—	1,857	—	—	—	—	—	—
გაცემული მოვლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	—	—	—	1,034	—	—	—	—
გადავადებული შემოსავალი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	150,626	—	32	—	—	—	108	—
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	—	1,491	—	—	—	9,235	524	—
გადახდილი ავანსები	—	230	—	—	—	866	—	—
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის								
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე	10,235	—	—	—	—	—	—	—
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	—	106	—	—	—	727	38	—
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	—	—	500	—	—	—	143	—
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	54	—	—	87	—	550	—	—
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	—	—	6,543	—	—	—	6,871	—
საიჯარო შემოსავალი	146	638	—	—	—	1,187	—	—
სადაზღვევო ხარჯი	—	710	—	—	—	194	—	—
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	—	604	—	—	—	102	—	—
სხვა შემოსავალი	—	—	—	—	—	183	—	—
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	—	170	—	—	—	—	—	—

¹ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, მშობელი კომპანია ფლობს ნაშთებს და გარიგებებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფთან“, სს „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტმენტსთან“.

² 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები მოიცავდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალს“ და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფს“, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შემავალი ორგანიზაციებისა.

³ ჯგუფმა განახორციელა ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში თბილისში მიწის ნაკვეთის განვითარების პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაპროექტების ეტაპზე იმყოფება. ჯგუფის წილი ერთობლივ საწარმოში 6%-ია, ხოლო ინვესტიციის რაოდენობა არაარსებითია 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს აქვს ერთობლივი საწარმო ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან სახელშეკრულებო გარიგების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გააფორმა ფიქსირებულგანაკვეთიანი საიჯარო ხელშეკრულება მისი კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოსთან ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ სასტუმროსთან მიმართებაში (მე-11 შენიშვნა). 2018 წელს ამ საიჯარო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი შემოსავლის აღიარება არ მომხდარა. შესაბამისი ჩვეულებრივი საიჯარო მოთხოვნის ვალდებულება განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს იღებდნენ, 2018 წლისთვის იყო ათი (2017 წ.: ხუთი) - გენერალური დირექტორი და 9 მოადგილე (2016 წ.: გენერალური დირექტორი და 4 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ ათ თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2017 წ.: 5 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2018	2017
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	3,862	5,777
ხელფასი	1,674	844
პრემია ფულადი სახით	1,007	250
სულ	6,543	6,871

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით

მართვის მიზნებისთვის ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და ფლობს შემდეგ ორ სეგმენტს, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- ▶ საბინაო მშენებლობა - ეს სეგმენტი, მოიცავს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას, ასევე საერთო მოხმარების ფართების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებას, დასუფთავების, დაცვის და სხვ. მომსახურებების შეთავაზების გზით, საკუთარ საბინაო ობიექტებზე. მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას. ეს სეგმენტი ასევე მოიცავს ინვესტიციის კონკრეტულ ობიექტებს (უმეტესად მშენებარე პირველ სართულს, რომლებიც ჯერ არ გადასულა სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტში, ასევე თავისუფალ მიწის ნაკვეთს).
- ▶ სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება მოიცავს სავაჭრო ობიექტებს და სასტუმროებს, რომლებსაც ჯგუფი იჯარით გასცემს. ჯგუფი მართავს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელს, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსში დატოვებული კომერციული ფართების (პირველი სართული) და ასევე სარფიანად შესყიდული ფართებისგან.

საანგარიშგებო სეგმენტების წარდგენის წესი შეიცვალა 2018 წელს, მისი ჯგუფის საქმიანობის მშობელი კომპანიის სტრატეგიულ ხედვაზე მოსარგებლად. შედარებადი ინფორმაცია 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად გადაანგარიშდა.

უფროსი საოპერაციო გადაწყვეტილების მიმღები იღებს ინფორმაციას სეგმენტის მაჩვენებლების, აქტივებისა და ვალდებულებების, ასევე ფულადი ნაკადების შესახებ, მათი საოპერაციო სეგმენტების მაჩვენებლების შეფასებისა და მათზე რესურსების გამოყოფის მიზნით. შესაბამისად, ჯგუფი შესაბამის ინფორმაციას განიხილავს მისი სეგმენტის ანგარიშგებაში.

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოშია განთავსებული. მათი ყველა შემოსავლის გენერირებაც საქართველოში ხდება. 2018 და 2017 წლებში არ ყოფილა კლიენტები, რომლებზეც ჯგუფის შემოსავლის 10%-ზე მეტი მოვიდოდა.

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	საბინაო მოწყობითი სამუშაოები	სასტუმროს ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდა-ჯგუფური გაყვითვები¹	სულ
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	94,916	–	–	94,916
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(85,471)	–	–	(85,471)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	9,445	–	–	9,445
საიჯარო შემოსავალი	–	5,467	–	5,467
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	–	(879)	–	(879)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	–	4,588	–	4,588
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	36,377	–	(8,513)	27,864
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	(31,043)	–	7,406	(23,637)
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	5,334	–	(1,107)	4,227
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	–	5,151	–	5,151
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	–	(3,206)	–	(3,206)
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	–	1,945	–	1,945
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	5,524	27,621	894	34,039
სხვა შემოსავალი	156	53	–	209
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	(3,500)	(2,518)	–	(6,018)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,687)	(173)	–	(4,860)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(867)	(105)	–	(972)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(3,394)	(150)	–	(3,544)
სხვა წმინდა საოპერაციო შემოსავალი	–	–	–	–
არარეგულარული ხარჯები	(6,224)	(1,333)	–	(7,557)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	1,787	29,928	(213)	31,502
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული წმინდა ხარჯი	(900)	(2,618)	–	(3,518)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი	(488)	(1,082)	–	(1,570)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	–	219	–	219
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	399	26,447	(213)	26,633
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის მოგება	399	26,447	(213)	26,633

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2018 წ.	საბინაო მოწყობითი სამუშაოები	სასტუმროს ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდა-ჯგუფური გაქვითვები ¹	კონსოლიდირე- ბული
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8,833	25,740	–	34,573
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	1,634	2,340	–	3,974
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	512	45	–	557
დებიტორული დავალიანება და სხვა სესხები	6,063	8,770	(984)	13,849
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,586	–	–	2,586
ავანსები	33,976	15,711	(558)	49,132
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	105,306	–	(4,690)	100,616
საინვესტიციო ქონება	52,603	225,337	(406)	277,534
ძირითადი საშუალებები	8,232	172	–	8,404
სხვა აქტივები	31,247	16,176	(24,676)	22,744
სულ აქტივები	250,992	294,291	(31,314)	513,969
მიღებული სესხები	46,069	104,557	–	150,626
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	67,697	19,609	–	87,306
გადავადებული შემოსავალი	23,010	–	–	23,010
სხვა ვალდებულებები	46,175	10,831	(30,190)	26,816
სულ ვალდებულებები	182,951	134,997	(30,190)	287,758
სულ კაპიტალი	68,041	159,294	(1,124)	226,211
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	250,992	294,291	(31,314)	513,969

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	საბინაო მოწყობითი სამუშაოები	სასტუმროს ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდა-ჯგუფური გაყვითვები¹	კონსოლიდირებული
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
ბინების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები	80,692	–	–	80,692
ფულადი სახსრების გადინება ბინების განვითარებისთვის	(76,566)	–	1,196	(75,370)
ამონაგები სასტუმრო მომსახურებიდან	–	6,078	–	6,078
ფულადი სახსრების გადინება სასტუმრო მომსახურებისთვის	–	(3,783)	–	(3,783)
ამონაგები სამშენებლო მომსახურებიდან	38,148	–	(8,559)	29,589
ფულადი სახსრების გადინება სამშენებლო მომსახურებისთვის	(38,355)	–	–	(38,355)
წმინდა ამონაგები ქონების მართვიდან	185	5,414	–	5,599
საოპერაციო ხარჯების დასაფარად გადახდილი ფულადი სახსრები	(14,258)	(2,039)	–	(16,297)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(10,154)	5,670	(7,363)	(11,847)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	–	(53,475)	–	(53,475)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(9,843)	(27,517)	7,363	(29,997)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(3,823)	(8)	–	(3,831)
დღგ ანაზღაურება	–	8,574	–	8,574
გაცემული სესხები	(25)	(7,018)	–	(7,043)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(13,691)	(79,444)	7,363	(85,772)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
ობლიგაციების გამოშვება	–	19,609	–	19,609
აქციების გადაცემასთან დაკავშირებული გადახდები	(1,280)	(82)	–	(1,362)
ამონაგები სესხებიდან	41,615	95,797	–	137,412
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(42,465)	(19,400)	–	(61,865)
გადახდილი პროცენტი	(9,035)	(3,343)	–	(12,378)
ამონაგები პრივილეგირებული აქციების გამოშვებიდან	–	32,380	–	32,380
ჯგუფს შიგნით მიღებული/(გაცემული) წმინდა სესხები	37,760	(37,760)	–	–
გადახდილი დივიდენდი	(10,000)	–	–	(10,000)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	16,595	87,201	–	103,796
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(2,342)	(153)	–	(2,495)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება/(ზრდა)	(9,592)	13,274	–	3,682
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში²	20,059	14,806	–	34,865
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს²	10,467	28,080	–	38,547

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით (გაგრძელება)

	საბინაო მოწყობითი სამუშაოები	სასტუმროს ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	კონსოლიდი- რებული
2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	92,643	–	92,643
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(84,607)	–	(84,607)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	8,036	–	8,036
საიჯარო შემოსავალი	–	3,599	3,599
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	–	(557)	(557)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	–	3,042	3,042
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	21,586	977	22,563
სხვა შემოსავალი	277	–	277
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	(2,381)	(437)	(2,818)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,818)	(88)	(2,906)
ცვეთა	(490)	(18)	(508)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(2,740)	(115)	(2,855)
არარეგულარული ხარჯები	(115)	(13)	(128)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	21,355	3,348	24,703
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)	792	(162)	630
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)	(111)	(6)	(117)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	22,036	3,180	25,216
მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,508)	(46)	(1,554)
წლის მოგება	20,528	3,134	23,662

	საბინაო მოწყობითი სამუშაოები	სასტუმროს ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები¹	კონსოლიდი- რებული
31 დეკემბერი, 2017 წ.				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	19,945	14,806	–	34,751
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	114	–	–	114
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	3,205	124	–	3,329
დებიტორული დავალიანება და სხვა სესხები	333	1,599	(594)	1,338
ავანსები	36,226	3,436	(4,730)	34,932
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	59,199	–	484	59,683
საინვესტიციო ქონება	93,373	56,770	–	150,143
ძირითადი საშუალებები	4,214	45,427	–	49,641
სხვა აქტივები	29,042	7,861	(20,005)	16,898
სულ აქტივები	245,651	130,023	(24,845)	350,829
მიღებული სესხები	44,243	14,749	–	58,992
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	65,122	–	–	65,122
გადავადებული შემოსავალი	46,660	–	–	46,660
სხვა ვალდებულებები	12,952	27,318	(24,845)	15,425
სულ ვალდებულებები	168,977	42,067	(24,845)	186,199
სულ კაპიტალი	76,674	87,956	–	164,630
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	245,651	130,023	(24,845)	350,829

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით (გაგრძელება)

	საბინაო მოწყობითი სამუშაოები	სასტუმროს ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	კონსოლიდი- რებული
2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი			
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები	112,215	–	112,215
ფულადი სახსრების გადინება ბინების განვითარებისთვის	(79,820)	–	(79,820)
წმინდა ამონაგები ქონების მართვიდან	–	3,042	3,042
საოპერაციო ხარჯების დასაფარად გადახდილი ფულადი სახსრები	(8,884)	(353)	(9,237)
გადახდილი მოგების გადასახადი	(4,854)	–	(4,854)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	18,657	2,689	21,346
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	–	–	–
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(6,912)	(20,512)	(27,424)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(2,380)	(8)	(2,388)
შვილობილი კომპანიების შესყიდვა	–	(10,562)	(10,562)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(9,292)	(32,483)	(41,775)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	(34,099)	–	(34,099)
აქციების გადაცემასთან დაკავშირებული გადახდები	(7,652)	(304)	(7,956)
ამონაგები სესხებიდან	19,421	12,696	32,117
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(16,908)	–	(16,908)
გადახდილი პროცენტი	(10,345)	(336)	(10,681)
ჯგუფს შიგნით მიღებული/(გაცემული) წმინდა სესხები	(18,543)	18,543	–
სეგმენტებშორისი კაპიტალდაბანდება	(9,773)	9,773	–
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(77,899)	40,372	(37,527)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(374)	(15)	(389)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება)/ზრდა	(68,908)	10,563	(58,345)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში¹	88,967	4,243	93,210
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს²	20,059	14,806	34,865

¹ სეგმენტებშორისი შემოსავლები და ხარჯები (უმეტესად სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტში საბინაო განვითარების სეგმენტის მიერ გაწეული სამშენებლო მომსახურებით წარმოდგენილი) გაიქვითება კონსოლიდაციისას და აისახება 'შესწორებები და გაქვითვების' სვეტში.

² ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში და ბერიოდის ბოლოს მოიცავს ვადაიან ანაზრებს საკრედიტო ინსტიტუტებთან სეგმენტების შესახებ განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის.

(ათას ლარში)

21. ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით (გაგრძელება)

სეგმენტური ანგარიშგების მიზნით, უფროსი საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიმღები აფასებს სეგმენტის ფულად ნაკადებს წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილისგან განსხვავებულ და მშობელი კომპანიის ფულადი სახსრების ანგარიშგებაში წარმოდგენილის მსგავს საფუძველზე. მნიშვნელოვანი განსხვავებები მოიცავს შემდეგს:

- 1) საოპერაციო ფულადი ნაკადები წარმოდგენილია პირდაპირი მეთოდის გამოყენებით და დღგ-ის ჩათვლით სეგმენტის ფულად ნაკადებში (ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება: არაპირდაპირი მეთოდის გამოყენებით)
- 2) გადახდილი პროცენტი განაწილდება ფინანსურ ფულად ნაკადებზე სეგმენტის ფულად ნაკადებში (ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება: საოპერაციო ფულად ნაკადები)
- 3) საინვესტიციო ქონების შეძენასა და მშენებლობასთან დაკავშირებული გადახდების და ავანსების ცვლილება მიეწერება სეგმენტის ფულად ნაკადებს საოპერაციო ფულად ნაკადებში (ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება: საინვესტიციო საქმიანობები)
- 4) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები სეგმენტის ფულად ნაკადებში მოიცავს ვადიან ანაზღაურებებს საკრედიტო ინსტიტუტებში.

სეგმენტის საოპერაციო, საინვესტიციო და ფინანსური ფულადი ნაკადების შეჯერება ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასთან შემდეგია:

	2018	2017
სულ სეგმენტის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	(11,847)	21,346
პროცენტის გადახდიდან ფინანსური ფულადი ნაკადებიდან რეკლასიფიცირება	(12,216)	(10,681)
საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების შეძენასა და მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსების და ვალდებულებების ცვლილების რეკლასიფიცირება საინვესტიციო ფულადი ნაკადებიდან მომართვა საკრედიტო დაწესებულებებში არსებულ ვადიან ანაზღაურებში სხვა	8,068 (3,860) (6,643)	– – 1,221
სულ ფასს საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	(26,498)	11,886
სულ სეგმენტის საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	(85,772)	(41,775)
საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების შეძენასა და მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსების და ვალდებულებების ცვლილების რეკლასიფიცირება საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში სხვა	(8,068) 2,821	– (1,348)
სულ ფასს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	(91,019)	(43,123)
სულ სეგმენტის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	103,796	(37,527)
პროცენტის გადახდის საოპერაციო ფულად ნაკადებად რეკლასიფიცირება სხვა	12,216 1,708	10,681 –
სულ ფასს ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	117,720	(26,846)

(ათას ლარში)

22. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის 8 იანვარს, ჯგუფმა მისი ამოუღებელი სასესხო ვალდებულება 8 მილიონი ევროს (24,4 მილიონი ლარი) ოდენობით გამოიყენა სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში, რომელიც გაფორმდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან 2018 წლის 31 დეკემბერს.

2019 წლის 6 თებერვალს ჯგუფმა შპს „კასს 1“-ში შეიძინა სააქციო წილის დარჩენილი 40%. გამოსყიდვის მთლიანი საზღაური იყო 5,2 მილიონი აშშ დოლარი (13,8 მილიონი ლარი), საიდანაც 0,3 მილიონი აშშ დოლარი (0,8 მილიონი ლარი) ნაღდი ფორმით იყო გადახდილი, ხოლო 4,9 მილიონი აშშ დოლარის (13,0 მილიონი ლარი) ანგარიშსწორება მოხდა ჯგუფის მიერ ობლიგაციების გამოშვების გზით.

2019 წლის 27 მარტს, ჯგუფმა მიიღო ორი გრძელვადიანი სესხი 1.3 მილიონი ევროს (3.5 მილიონი ლარი) და 6,6 მილიონი ევროს (17,7 მილიონი ლარი) ოდენობით ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე.

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 ღირებულებაა 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). „m2“ 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. „m2“ ყურადღებას ამახვილებს საკუთარი დამკვიდრებული ბრენდის ფრენჩაიზინგზე, რათა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთები განავითაროს და წარმოქმნას საკომისიო შემოსავალი. „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის შესრულებისას, „m2“ იყენებს შემდეგს:

- ძლიერი ბრენდის სახელი - საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის „m2“ მომხმარებელთა შორის ბრენდის 92%-იანი ცნობადობით სარგებლობს.
- ფასწარმოქმნის ძალა - „m2“-ის ბრენდის ქვეშ ბინების გაყიდვა უფრო მაღალი ფასით შეიძლება, ვიდრე სხვა ბრენდების სახელით. „m2“-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 „m2“-ს კონტროლი აქვს განვითარების საფასურის ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც „m2“-ს საშუალებას აძლევს მიაღწიოს მშენებლობისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობას.
- გაყიდვები - „m2“ გამოირჩევა გაყიდვების მაღალი მაჩვენებლების მიღწევის უნარით, რაც გაყიდვების პერსონალის და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვა ამცირებს პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალს.
- შესრულება - „m2“-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 - „m2“ წარმატებით თანამშრომლობდა განვითარების საფინანსო ინსტიტუტებთან (DFIs), ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლების მქონე ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა აშშ დოლარის დენომინირებული ობლიგაციები. 2012 წლიდან, „m2“-მა დაახლოებით 100 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხის დაფინანსება მოიზიდა, რომელთაგან 45 მილიონი აშშ დოლარი საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებისგანაა.

ისტორიულად, „m2“ ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და ორიენტირებული იყო პროექტის მენეჯმენტსა და გაყიდვებზე. 2017 წელს, „m2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. „m2“ 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	მთლიანი 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 „m2“-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 ახარებს 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 მოეწოდებს. „მ2“-მა დააფინანსა ვაჟა-ფშაველას სამკითხველო დარბაზის გახსნა და ახალი სარეგისტრაციო ოფისი საქართველოს პარლამენტის ეროვნულ ბიბლიოთეკაში, 2017 წელს გაფორმებული მემორანდუმის ფარგლებში. სამკითხველო დარბაზში წარმოდგენილია ცნობილი ქართველი პოეტისა და მწერლის ვაჟა-ფშაველას იშვიათი გამოცემები და გაიმართება სხვადასხვა ღონისძიებები, მათ შორის საჯარო ლექციების, მასტერკლასების და პრეზენტაციების ჩატარება, რაც ხელს შეუწყობს ქვეყანაში ახალგაზრდების განვითარებას და განათლების მხარდაჭერას.

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.