

შპს „m2 იპოდრომზე“

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	5
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	15
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	15
5. შემოსავალი	16
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	17
7. მოგების გადასახადი	18
8. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	18
9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	19
10. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	20
11. ფინანსური ინსტრუმენტები	20
12. საკუთარი კაპიტალი	22
13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	23
14. პირობითი ვალდებულებები	25
15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	26
16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	27

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ2 იპოდრომზე“-ს მფლობელს

მოსაზრება

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

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

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

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



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის.15 ნოემბერი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	54,834	54,276
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(47,710)	(50,244)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		7,124	4,032
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	8	222	4,572
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		222	4,572
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(16)	(13)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(903)	(2,039)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	11	(65)	(103)
სხვა შემოსავალი		67	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		6,429	6,449
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით გაანგარიშებული საპროცენტო შემოსავალი	11	5,408	3,778
წმინდა საკურსო ზარალი		(244)	(231)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		11,593	9,996
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	–	–
წლის მოგება		11,593	9,996
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		1,677	2,449
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		13,270	12,445

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

14 ნოემბერი 2019

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017	1 იანვარი, 2017 წ.
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	8	7,553	7,095	1,390
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	–	–	33,312
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	–	–	3,793
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	11	–	44,994	14,362
		7,553	52,089	52,857
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	7,096	16,339	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10	4,353	12,792	16,738
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	11	60,648	13,868	12,257
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		364	–	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში		241	–	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	1,108	4,796	15,180
		73,810	47,795	44,175
		81,363	99,884	97,032
სულ აქტივები				
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	39,067	44,286	27,405
დამატებით შეტანილი კაპიტალი		3,457	3,457	3,457
საკუროს სხვაობის რეზერვი		8,208	6,531	4,082
გაუნაწილებელი მოგება		21,169	9,576	(420)
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		71,901	63,850	34,524
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი		–	–	30,863
		–	–	30,863
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	11	–	–	28,173
მიმდინარე საგადასახადო დავალიანება		–	–	122
გადავადებული შემოსავალი	5	7,616	31,034	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	11	1,811	4,982	3,032
სხვა ვალდებულებები		35	18	318
		9,462	36,034	31,645
		9,462	36,034	62,508
სულ ვალდებულებები		9,462	36,034	62,508
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		81,363	99,884	97,032

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	საკუთრო სხვაობის რეზერვი	გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	27,405	3,457	4,082	(420)	34,524
წლის მოგება	–	–	–	9,996	9,996
სხვა სრული შემოსავალი	–	–	2,449	–	2,449
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	2,449	9,996	12,445
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	16,881	–	–	–	16,881
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	44,286	3,457	6,531	9,576	63,850
წლის მოგება	–	–	–	11,593	11,593
სხვა სრული შემოსავალი	–	–	1,677	–	1,677
მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	1,677	11,593	13,270
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-12 შენიშვნა)	(5,219)	–	–	–	(5,219)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,067	3,457	8,208	21,169	71,901

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		11,593	9,996
არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანაც გადასახადით დასაბეგრი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა			
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	8	(222)	(4,572)
საკუროსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		244	231
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		65	103
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(5,408)	(3,778)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		6,272	1,980
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		8,754	17,186
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(23,418)	171
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში		8,439	7,739
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		(3,154)	1,528
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(3,107)	28,604
გადახდილი პროცენტი		(172)	(2,645)
მიღებული პროცენტი		303	1,561
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,976)	27,520
საინვესტიციო საქმიანობა			
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში		(241)	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		–	(976)
გაცემული სესხების დაფარვებიდან მიღებული შემოსავალი		5,169	12,139
სესხების გაცემა		(25)	(41,917)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		4,903	(30,754)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	12	–	16,881
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	12	(5,219)	–
აღებული სესხები	11	4,648	–
ნასესხები სახსრების დაფარვა	11	(4,988)	(24,086)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,559)	(7,205)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(56)	55
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(3,688)	(10,384)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	11	4,796	15,180
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	11	1,108	4,796

5-27 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

შპს „მ2 იპოდრომზე“ (შემდგომში, „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2015 წლის 6 ივლისს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა თბილისში საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა.

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია არის შპს „მ2 რეზიდენშალი“, რომელსაც, თავის მხრივ, ფლობს სს „მ2 უძრავი ქონება“. ამ ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, სს „მ2 უძრავი ქონება“ იწოდება კომპანიის მშობელ კომპანიად. კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული. 2018 წელს საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო“ გაიყო საბანკო (საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“) და საინვესტიციო (საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“) საქმიანობებად და კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“.

2. მომზადების საფუძველი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საერთაშორისო ბუღალტრული სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება პირველი ანგარიშგებაა, რომელიც კომპანიამ ფასს-ის მიხედვით მოამზადა. კომპანიას არ გამოუყენებია ფასს 1-ით „ფასს-ის პირველად გამოყენება“ გათვალისწინებული გამონაკლისები.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარდა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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 მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების 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 ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

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

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

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

შემოსავლის აღიარება

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

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაზრდებად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის 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 აისახება მოგებაში ან ზარალში, ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილში.

გადასახადით დაბეგვრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც 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 მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის დავალიანება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების 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). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

საოპერაციო იჯარა

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

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

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

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

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

აღიარების თარიღი

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

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

ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

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

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სესხები და მისაღები ანგარიშები (2018 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი პოლიტიკა)

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (2018 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი პოლიტიკა)

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

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

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

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

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის 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 დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

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 მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა 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, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

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

გადახდილი ავანსები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

პრივილეგირებული აქციები

პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

აქტივების შენატანები

მშობელ კომპანიას ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს კომპანიის აქტივების სანაცვლოდ ზოგჯერ მიწის ნაკვეთები და შენობები შეაქვთ კომპანიის კაპიტალში. კომპანია 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 ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

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

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

საოპერაციო ციკლი

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-8 შენიშვნაში. მართალია, 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. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

გაცემული სესხების გაუფასურება

გაცემული სესხების გაუფასურების ზარალის ფასს 9-ის შესაბამისად შეფასება საჭიროებს განსჯის გამოყენებას, კერძოდ, სამომავლო ფულადი ნაკადების ოდენობისა და ვადების პროგნოზირებას გაუფასურების ზარალის განსაზღვრისას და საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის შეფასებას. ეს პროგნოზები ეყრდნობა რამდენიმე ფაქტორს, რომელთა ცვლილებამ შეიძლება განაპირობოს რეზერვების სხვადასხვა დონე. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების ის ელემენტები, რომლებიც ბუღალტრულ განსჯად და ვარაუდად მიიჩნევა, მოიცავს განსჯას და ვარაუდებს საკრედიტო რისკის ზრდის დადგენის, დებიტორის საკრედიტო ხარისხისა და დეფოლტის შესაბამისი ალბათობის შეფასების შესახებ და აგრეთვე განსჯას მაკროეკონომიკური სცენარების მიხედვით საპროგნოზო ინფორმაციის მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე გავლენის მნიშვნელობის შესახებ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებული სესხის გაუფასურების რეზერვის ოდენობა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 673 ლარი (2017 წ.: 608 ლარი). დაწვრილებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-11 შენიშვნაში.

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

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

სხვა გამოშვებული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ ძალაში არ შესულა და, სავარაუდოდ, კომპანიაზე გავლენა არ ექნება, არის: ფასს 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“, ფასიკ-ის ინტერპრეტაცია 23 „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა“, ცვლილებები ფასს 9-ში: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“, ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში: „ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან გადაცემა“, ცვლილებები ბასს 19-ში: „გეგმის შეცვლა, შეკვეცა ან საბოლოო ანგარიშსწორება“, ცვლილებები ბასს 28-ში: „გრძელვადიანი მონაწილეობა მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“, წლიური გაუმჯობესებები - 2015-2017 წლების ციკლი (გამოშვებული 2017 წლის დეკემბერში), რომელიც მოიცავს ფასს 3-ს „საწარმოთა გაერთიანება“, ფასს 11 „ერთობლივი გარიგებები“, ბასს 12 „მოგებიდან გადასახადები“, ბასს 23 „ნასესხები სახსრები“.

(ათას ლარში)

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

2019 წლის მარტში ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტმა“ მიიღო დღის წესრიგის საბოლოო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ერთეულები შენობაში) გაყიდვის გარიგებებში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარებასთან დაკავშირებით, როდესაც ქონება დროთა განმავლობაში გადაიცემა ფასს 15-ის მიხედვით. დღის წესრიგის ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებაზე ბასს 23-ის მიხედვით არ იქნებოდა მართებული. ფასს-ის ინტერპრეტაციების კომიტეტის გადაწყვეტილებით მიღებული ახალი ინტერპრეტაციიდან გამომდინარე, კომპანია აპირებს თავისი არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლას, რომელიც ეხება ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაზე. ეს ცვლილება, მისი მიღების შემთხვევაში, გავრცელდება რეტროსპექტულად. კომპანია ამჟამად აფასებს თავის სააღრიცხვო პოლიტიკაში მოსალოდნელი ცვლილების ასახვის ეფექტს.

5. შემოსავალი

	2018	2017
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	54,834	54,276
საცხოვრებელი ფართი	52,405	53,794
ავტოსადგომი	2,429	482
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	54,834	54,276
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	54,834	54,276
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	–	–
საიჯარო და სხვა შემოსავალი	67	–
შემოსავალი	54,901	54,276

კომპანიამ აღიარა 32,367 ლარი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2017 წლ: 35,958 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

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	3-5 წელიწადში	5-10 წელიწადში	სულ
31 დეკემბერი, 2018 წ.						
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ კონტრაქტებზე	7,616	–	–	–	–	7,616

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2017 წ.	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წელიწადში	5-10 წელიწადში	სულ
შემოსავალი, რომლის ადიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ კონტრაქტებზე	31,034	–	–	–	–	31,034

1 იანვარი, 2017 წ.	2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წელიწადში	5-10 წელიწადში	სულ
შემოსავალი, რომლის ადიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ კონტრაქტებზე	20,857	10,006	–	–	–	30,863

გადავადებული შემოსავალი

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის ადიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ახალი იპოდრომი	7,616	31,034	30,863
სულ გადავადებული შემოსავალი	7,616	31,034	30,863

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	47,710	50,244
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	45,100	49,696
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,610	548
სულ თვითღირებულება	47,710	50,244

(ათას ლარში)

7. მოგების გადასახადი

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

2018 და 2017 წლებში კომპანიას დივიდენდები არ გაუნაწილებია. შესაბამისად, ამ პერიოდებზე აღიარებული არ არის მოგების გადასახადი.

8. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	6,351	744	7,095
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი)			
შემოსულობა	(188)	410	222
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	129	107	236
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,292	1,261	7,553

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	1,390	–	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა			
შემოსულობა	4,426	146	4,572
კაპიტალური დანახარჯები	418	558	976
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	117	40	157
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,351	744	7,095

(ათას ლარში)

8. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ორი კლასი - მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები და საბავშვო ბაღები. ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა:

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	6,292	საბაზრო მეთოდი შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადები)	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში 1 კვ.მ.-ის იჯარის ფასი აშშ დოლარში, კაპიტალიზაციის ნორმა	0.9 – 1.6 (1.3) 0.57 (0.57) 10% (10%)
საბავშვო ბაღები	1,261			
სულ	7,553			

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	6,351	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1.8 – 2.4 (2.0)
საბავშვო ბაღები	744	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.84 (0.84)
სულ	7,095			

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მშენებარე საინვესტიციო ქონება შეფასდა თვითღირებულებით, რადგან ვერ მოხერხდა მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა.

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2018	2017
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	16,339	33,312
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	38,383	34,401
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	84	(1,130)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(47,710)	(50,244)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,096	16,339

(ათას ლარში)

10. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
პროექტის მართვაზე გადახდილი ავანსები	–	–	3,793
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	–	–	3,793
პროექტის მართვაზე გადახდილი ავანსები	–	3,793	4,068
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	591	5,800	5,366
ჩასათვლელი დღე	870	852	4,629
სხვა მიმდინარე აქტივები	2,892	2,347	2,675
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	4,353	12,792	16,738
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	4,353	12,792	20,531

11. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

გაცემული სესხები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

მსესხებელი	სესხის ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
მშობელი კომპანია	აშშ დოლარი	დასაფარი 2019/2020 წლებში	61,292	59,470	12,761
მესამე მხარე	აშშ დოლარი	დასაფარი 2019 წელს	29	–	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	არა	არა	–	–	14,363
მთლიანი საერთო საბალანსო ღირებულება			61,321	59,470	27,124
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი			(673)	(608)	(505)
საბალანსო ღირებულება			60,648	58,862	26,619
მოკლევადიანი ნაწილი			60,648	13,868	12,257
გრძელვადიანი ნაწილი			–	44,994	14,362

მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებს 10%-იანი საპროცენტო განაკვეთი აქვს. სესხების გაცემიდან საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა არ დაფიქსირებულა. ცვლილებები მთლიან საბალანსო ღირებულებაში, რომლებმაც ყველაზე მეტად იმოქმედა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ცვლილებაზე, წარმოდგენილია გაცემული ახალი სესხებით და საკუროს სხვაობებით. პერიოდის განმავლობაში გაცემულ სესხებთან მიმართებით აღიარებული საპროცენტო შემოსავალი შეადგენდა 5,408 ლარს (2017 წ.: 3,778 ლარი). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი პერიოდის განმავლობაში 65 ლარს გაუტოლდა (2017 წ.: 103 ლარი).

(ათას ლარში)

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

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი დავალიანებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	1,641	4,918	2,997
სხვა კრედიტორული დავალიანება	170	64	35
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,811	4,982	3,032

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას კომპანიის ხელშეწყობის ზედა რგოლი ზედამხედველობს.

საკრედიტო რისკი

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

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

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი დეპოზიტები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 1,033 ლარი (2017 წ.: 4,796 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომელსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 75 ლარი (2017 წ.: 0 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული.

გაცემული სესხები

კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რეიტინგის შიდა სისტემა, რომ შეაფასოს კლიენტებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ხარისხი. 2018 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები არ იყო ვადაგადაცილებული. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ შეაფასა გაცემული სესხების დეფოლტის ალბათობა 0.5%-დან 2%-მდე დიაპაზონით (2017 წ.: 0.6%-დან 2.3%-მდე).

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 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	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,811	–	–	–	1,811
სულ	1,811	–	–	–	1,811
ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	4,982	–	–	–	4,982
სულ	4,982	–	–	–	4,982
ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	–	28,173	–	–	28,173
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,032	–	–	–	3,032
სულ	3,032	28,173	–	–	31,205

12. საკუთარი კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

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

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

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

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

(ათას ლარში)

12. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)**საწესდებო კაპიტალის ოპერაციები**

2018 წელს კომპანიამ გადაუხადა 5,219 ლარი თავის მშობელ კომპანიას საწესდებო კაპიტალის შემცირებით.

2017 წელს კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 16,881 ლარით მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანის შედეგად.

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით.

მასში ასევე შესულია ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 31 დეკემბერი, 2018 წ.	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი, 2018 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა (ზარალი) 31 დეკემბერი, 2018 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	7,553	7,553	7,553	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
გაცემული სესხები	–	–	62,299	62,299	60,648	1,651
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	364	–	364	364	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	241	–	241	241	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	1,108	–	1,108	1,108	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	1,811	–	1,811	1,811	–

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

24

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის წესი დაწვრილებით არის აღწერილი მე-8 შენიშვნაში.

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

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

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

14. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადით დაბეგვრა

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

საიჯარო ვალდებულებები

კომპანიის, როგორც მეიჯარის ვალდებულებებია:

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)		
1 წლამდე	151	–
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	531	–
5 წელზე მეტი	615	–
სულ	1,297	–

კომპანიამ თავისი შემოსავლიანი აქტივების უმეტესობა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ გაყიდა (მე-16 შენიშვნა) და ასევე გადასცა შესაბამისი საიჯარო ხელშეკრულებები.

(ათას ლარში)

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	31 დეკემბერი, 2018 წ.			31 დეკემბერი, 2017 წ.			1 იანვარი, 2017 წ.		
	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ¹	უმადლესი რანგის ხელმძღვა- ნელობა	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები	უმადლესი რანგის ხელმძღვა- ნელობა	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები	უმადლესი რანგის ხელმძღვა- ნელობა	მშობელი კომპანია
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით									
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	–	–	–	4,796	–	–	15,180	–	–
გაცემული სესხები (მე-11 შენიშვნა)	61,292	–	–	59,470	–	–	13,266	14,363	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (მე-11 შენიშვნა)	(673)	–	–	(608)	–	–	(505)	–	–
ნასესხები სახსრები (მე-11 შენიშვნა)	–	–	–	–	–	–	28,173	–	–
გადახდილი ავანსები	–	–	–	3,793	–	–	7,861	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის									
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	–	166	–	1,146	–	–	–	–	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	65	–	–	103	–	–	–	–	–
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	5,149	238	–	2,945	583	–	–	–	–
პროექტის მართვის ხარჯად გატარებული გასამრჯელო	758	–	–	1,580	–	–	–	–	–
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	2,628	–	–	2,332	–	–	–	–	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	76	–	–	–	–	–	–	–

¹ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დამთავრებულ წელს მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებსა და გარიგებებს სს „მ2 უძრავი ქონებასთან“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - სს „მ2 უძრავი ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო კომპანიასთან“, სს „ბიჯეო კომპანიასთან“ და სს „ბიჯეო ინვესთმენტსთან“.

² 2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლის დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო კომპანიის“ შვილობილი კომპანიები, შესაბამისი თანმიმდევრობით, გარდა იმ კომპანიებისა, რომლებიც შედიან მშობელი კომპანიის კატეგორიაში, ასევე სს „მ2 უძრავი ქონების“ შვილობილი კომპანიები ორივე წელს.

(ათას ლარში)

16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის თებერვალში კომპანიამ თავისი შემოსავლიანი საინვესტიციო უძრავი ქონება მთლიანად მიჰყიდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. გაყიდული ქონების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 7,250 ლარს, ხოლო გასაყიდი ფასი იყო 8,555 ლარი.

2019 წლის იანვარში კომპანიამ გასცა 1,360 ლარის სესხები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე, რომლებიც სრულად დაიფარა 2019 წლის მარტის განმავლობაში.

2019 წლის მარტ-აგვისტოს პერიოდში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 5,967 ლარით შემცირდა გადახდილი ფულადი კომპენსაციის სანაცვლოდ.

2019 წლის აპრილში კომპანიამ დაასრულა ახალი იპოდრომის საცხოვრებელი პროექტის სამშენებლო სამუშაოები და დასრულებული ბინები კლიენტებს ჩააბარა.

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). „მ2“ არ მოელის მიწის ბანკის ზრდას, რადგან კომპანიის სტრატეგიაა გამოიყენოს არსებული მიწის ნაკვეთები სამ-ოთხ წელიწადში და, პარალელურად, დაიწყოს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებების ფარგლებში. „მ2“ ყურადღებას ამახვილებს საკუთარი დამკვიდრებული ბრენდის ფრენჩაიზინგზე, რათა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთები განავითაროს და წარმოქმნას საკომისიო შემოსავალი. „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის შესრულებისას, „მ2“ იყენებს შემდეგს:

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

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

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

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

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

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

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

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

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

2019 წლის პროგნოზი

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

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

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

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

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

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

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

სასტუმრო	ნომრები	მიმდინარე ეტაპი	გახსნის სავარაუდო თარიღი	მოლიანი 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 აბარებს უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტს. გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის საანგარიშო ჯგუფის მიერ, რომელსაც მიმოიხილავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითადი ცვლილებები და ბიუჯეტის ცვალებადობა ანალიზდება მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსების და ფინანსთა დეპარტამენტის ხელმძღვანელის მიერ. კომპანიის ძირითადი პოტენციური რისკები და შესაბამისი რეაგირება მის შემცირებაზე ქვემოთ მოცემულია:

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

იჯარის გადასახადის შეგროვება - კომპანიის შესაძლებლობა შეაგროვოს იჯარის გადასახადი მისი მეიჯარეებისგან შესაძლოა წარუმატებელი აღმოჩნდეს, თუ მსხვილი მეიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ ასრულებენ ვალდებულებებს ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულებების შესრულებას. რისკის შემსუბუქების მიზნით, კომპანია ცდილობს თავისი პორტფელის დივერსიფიცირება მოახდინოს და თავიდან აიცილოს მაღალი კონცენტრაცია მეიჯარეების შიგნით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მეიჯარეს შემოსავალი არ შეადგენდა იჯარის მთლიანი შემოსავლის 16%-ზე მეტს. ამასთან, კომპანიას ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია იჯარის გადასახადის შეგროვებაზე, რომელიც აქტიურად განიხილავს მეიჯარეთა მიერ განხორციელებულ გადახდებს და დაუყოვნებლივ რეაგირებს ნებისმიერ დაგვიანებაზე.

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი

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

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

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

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში, „მ2“-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში, რომელიც 2017 წელს გაფორმდა. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს. „მ2“ კოლეჯის კურსდამთავრებულების დასაქმებას სამშენებლო სექტორში 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 სპეციფიკური საოჯახო ტიპის სახლის მშენებლობა. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო, USAID და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტი მიზნად ისახავს ოჯახური ტიპის სპეციალიზირებული სერვისების შექმნას მძიმე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მათ მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რომელიც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში გლუვი ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, შეზღუდული მძიმე ფორმების მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად 2018 წელს გადავიდა. „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.