

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება

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

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი მიმოხილვა.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა.....	7
3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	15
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	15
5. საიჯარო შემოსავალი	16
6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	17
7. მოგების გადასახადი.....	17
8. საინვესტიციო ქონება	18
9. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	22
10. ძირითადი საშუალებები.....	23
11. გადახდილი ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები.....	23
12. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	24
13. კაპიტალი.....	26
14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	27
15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	29
16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან და ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგებისგან, ასევე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ შედეგებსა და ცალკე გამოყოფილ ფულად ნაკადებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

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

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების შეფასება

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

საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს წარმოადგენს, საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების მნიშვნელოვანი ნაშთების, ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი გადაფასების შედეგებისა და გამოყენებული შეფასების პროცესებისა და დაშვებების კომპლექსურობის და განსჯის ხასიათის გამო.

შევისწავლეთ შეფასების პროცესში მოქმედი შიდა კონტროლის მექანიზმები.

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

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

რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით, შევაფასეთ გამოყენებული საშემფასებლო ინფორმაცია და დაშვებები (როგორც არის საიჯარო შემოსავალი, გასავითარებელი ფართობი კვადრატული მეტრებით, დისკონტირების განაკვეთი, ერთი კვადრატული მეტრის საბაზრო ფასები და შეფასების კორექტირებები), ლისტიგის შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციასთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან მათი შედარებით.

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

მნიშვნელოვანი გარიგებები მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან

2019 წელს ჯგუფმა რამდენიმე გარიგება დადო მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან. გარიგებები, რომლებსაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მშობელ კომპანიაზე გადანაწილდა საინვესტიციო ქონების შეძენის და მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციების სახით, რომლებიც აღიარდება და განცალკევებით აღირიცხება კაპიტალში ცვლილების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში.

გამოყენებული თანხების მომზადებისა და მნიშვნელობის ცალკე გამოყოფილი საფუძვლის ფარგლებში განხორციელებული ამ გარიგებებისთვის შესაბამისი აღრიცხვის განსაზღვრაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი მსჯელობა მას აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხად აქცევს.

მშობელ კომპანიაზე საინვესტიციო ქონების შეძენის ფორმით გადანაწილებასთან მიმართებაში, შემდეგი პროცედურები განვახორციელეთ.

შევაფასეთ მომზადების ცალკე გამოყოფილ საფუძველზე გარიგებების აღრიცხვის წესი.

შევამოწმეთ მშობელ კომპანიასა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები ქონების ნასყიდობის შესახებ.

შემენილი ქონების ჩამონათვალი შევადარეთ ნასყიდობის თარიღში ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებულ ჩამონათვალს და ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებული ქონებისთვის გადასახდელი ვალდებულება მივეუსადაგეთ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ განაწილების თანხას.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

მშობელ კომპანიასა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან მნიშვნელოვანი გარიგებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების 1-ელ და მე-13 შენიშვნებში.

რამდენად ითვალისწინებდა ჩვენი აუდიტი მნიშვნელოვან აუდიტორულ საკითხებს

მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების განხორციელებასთან დაკავშირებით შემდეგი პროცედურები განვახორციელეთ. შევაფასეთ ბიზნეს-კრიტერიუმის განმარტება თითოეულ შემენილ შვილობილ კომპანიასთან მიმართებაში. ჩვენი შემფასებელი ექსპერტების ჩართულობით შევაფასეთ ჯგუფში შეტანილი აქტივები. შევაფასეთ ამგვარი ოპერაციების შესახებ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია.

ჯგუფის 2019 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს ჯგუფის 2019 წლის ანგარიშში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

- ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ექვსის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- მთლიანობაში ვაფასებთ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნეს ოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოთქვას მოსაზრება ცალკე გამოყოფილი ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

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

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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის ალექსეი ლოზა.



ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 29 აპრილი

სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018
საიჯარო შემოსავალი	5	8,201	5,192
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	6	(1,950)	(1,164)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		6,251	4,028
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა	8	(965)	3,482
წმინდა შემოსულობა დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	9	7,163	3,650
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა		6,198	7,132
დასაქმებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი		–	(112)
მართვის მომსახურების გასამრჯელო	15	(659)	–
საიჯარო დებიტორული დავალიანების რეზერვი	11	(129)	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(101)	(272)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		11,560	10,776
ცვეთის ხარჯი	10	(18)	–
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	11	(6,311)	(781)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი		(269)	(45)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		4,962	9,950
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	–	–
წლის მოგება		4,962	9,950
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		2,985	4,332
სულ წლის სხვა სრული შემოსავალი		2,985	4,332
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		7,947	14,282

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი



ნატო ბოჭორიშვილი

2020 წლის 29 აპრილი

ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	163,972	58,895
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	9	–	41,870
ძირითადი საშუალებები	10	2,494	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11	841	1,390
		167,307	102,155
მიმდინარე აქტივები			
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11	3,929	1,856
გაცემული მოკლევადიანი სესხები		201	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	12	1,660	875
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	12	389	19,978
		6,179	22,709
სულ აქტივები		173,486	124,864
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	58,454	2,650
დამატებით შეტანილი კაპიტალი	13	5,053	–
გაუნაწილებელი მოგება	13	4,740	–
საკუროს სხვაობის რეზერვი	13	14,775	–
სხვა ინვესტირებული კაპიტალი	13	–	88,920
		83,022	91,570
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	12	–	11,033
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	12	85,232	19,596
		85,232	30,629
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	12	3,838	99
მიღებული სესხები	12	–	1,096
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	12	287	13
სხვა ვალდებულებები	12	1,107	1,457
		5,232	2,665
სულ ვალდებულებები		90,464	33,294
სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები		173,486	124,864

ინვესტირებული კაპიტალის ცვლილებების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	გაუნაწილებე- ლი მოგება	სხვა ინვესტირე- ბული კაპიტალი	საკუროსო სხვაობის რეზერვი	სულ ინვესტირე- ბული კაპიტალი
2017 წლის 31 დეკემბერს	–	–	–	75,605	–	75,605
წმინდა მოგება	–	–	–	9,950	–	9,950
სხვა სრული შემოსავალი	–	–	–	4,332	–	4,332
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	14,282	–	14,282
კომპანიის რეგისტრაცია (მე-12 შენიშვნა)	2,650	–	–	–	–	2,650
წმინდა კაპიტალის შენატანი მშობელ კომპანიაში (მე-12 შენიშვნა)	–	–	–	2,677	–	2,677
პირობითი მოგების განაწილება (მე-12 შენიშვნა)	–	–	–	(3,663)	–	(3,663)
წილობრივი გადახდა	–	–	–	19	–	19
2018 წლის 31 დეკემბერს	2,650	–	–	88,920	–	91,570
წმინდა მოგება	–	–	4,962	–	–	4,962
სხვა სრული შემოსავალი	–	–	–	–	2,985	2,985
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	4,962	–	2,985	7,947
სხვა აქტივების შენატანები მშობელი კომპანიისგან	36,038	90	–	(33,891)	–	2,237
საინვესტიციო ქონების შეძენის ფორმით გადანაწილება მშობელ კომპანიაზე (მე-13 შენიშვნა)	–	–	–	(54,989)	–	(54,989)
რეორგანიზაციის დასრულება მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციები (მე-13 შენიშვნა)	22,123	18,218	–	–	–	40,341
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	(11,285)	–	–	–	–	(11,285)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-13 შენიშვნა)	8,928	–	–	–	–	8,928
სხვა მოძრაობა	–	(1,727)	–	–	–	(1,727)
2019 წლის 31 დეკემბერს	58,454	5,053	4,740	–	14,775	83,022

ფულადი ნაკადების ცალკე გამოყოფილი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		4,962	9,950
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	8, 9	(6,198)	(7,132)
საკუროსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		269	45
ცვეთა		18	–
წილობრივი გადახდა		–	19
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	12	6,311	781
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების განხორციელებამდე		5,362	3,663
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები			
გადახდილი ავანსებისა და სხვა აქტივების ზრდა	11	(1,266)	(946)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ზრდა	12	(785)	(533)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების ზრდა/(შემცირება)	12	3,739	(27)
სხვა მიმდინარე ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(350)	1,336
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		6,700	3,493
გადახდილი პროცენტი	12	(6,588)	(698)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		112	2,795
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	8	(6,882)	(12,494)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	8	(2,105)	–
დაუმთავრებელ საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	9	(1,551)	(1,390)
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	12	(201)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(10,739)	(13,884)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ამონაგები სესხებიდან	12	–	11,068
ნასესხები სახსრების დაფარვა	12	(12,180)	–
ამონაგები ობლიგაციების გამოშვებიდან	12	59,964	19,609
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	13	8,928	2,650
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	13	(11,285)	–
პირობითი მოგების განაწილება		–	(3,663)
(წმინდა განაწილება მშობელ კომპანიაზე)/მშობელი კომპანიის წმინდა შენატანი კაპიტალში	8	(54,989)	1,448
შვილობილი კომპანიების შენატანი მშობელი კომპანიის მიერ, შემენილ ფულად სახსრებთან ერთად		77	–
(ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული)/ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,485)	31,112
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		523	(45)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება)/ზრდა		(19,589)	19,978
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		19,978	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	12	389	19,978

5-30 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები ამ ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ზოგადი მიმოხილვა

ადრე სს „მ2 უძრავი ქონებას“ სახელწოდებით ცნობილი სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები მოიცავს საცხოვრებელი ბინების განვითარებას და გაყიდვას, საინვესტიციო ქონების მართვას, მშენებლობას და სასტუმრო მომსახურებას. 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიაა დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“ („GCAP“), რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო შიდა რეორგანიზაცია მისი შემოსავლიანი სეგმენტის ოფიციალურად გასამიჯნად, ჯგუფის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვების მიზნით. 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) 100%-იანი წილით და ამოქმედა ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიის მომგებიანი სეგმენტის ქონების კომპანიაში გადმოტანის გეგმა.

2018 წლის დეკემბერში - 2019 წლის თებერვალში, კომპანიამ გამოუშვა და განათავსა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული ადგილობრივი ობლიგაციები. ჯგუფის რეორგანიზაცია 2019 წლის თებერვლის თვეში დასრულდა. ლისტინგში შესული ობლიგაციების გათვალისწინებით და ჯგუფის რეორგანიზაციის გავლენის ასახვის მიზნით, მისი შემოსავლის წარმომქმნელი ბიზნეს-სეგმენტის განცალკევების გზით, მშობელი კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა კომპანიის წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

2019 წელს კომპანიამ შეიცვალა იურიდიული სახელწოდება და დაირქვა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“. კომპანიის იურიდიული მისამართი: ალ. ყაზბეგის გამზ. #15, 0160, თბილისი, საქართველო.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ფლობს ორი შვილობილი კომპანიის 100%-იან წილს - შპს „კავკაზუს ავტოპაუსი“, რომელიც 2011 წლის 29 მარტს დაფუძნდა, და შპს „ვერე უძრავი ქონება“, რეგისტრირებული 2010 წლის 4 მარტს. ეს შვილობილი კომპანიები კომპანიამ შეიძინა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ ოპერაციაში, 2019 წელს ჯგუფის რეორგანიზაციის ფარგლებში. იმის გამო, რომ შემენილი შვილობილი კომპანიები არ აკმაყოფილებდნენ ბიზნესის განმარტებას, მათი შეძენა აღირიცხა მშობელი კომპანიის მიერ აქტივების შენატანის სახით (მე-13 შენიშვნა).

2. მომზადების საფუძველი

ცალკე გამოყოფის საფუძველი

2018 წლის აპრილამდე კომპანია ფუნქციონირებდა მშობელი კომპანიის ნაწილის სახით და არა როგორც ცალკე საწარმო. 2019 წლის თებერვალში ჯგუფის რეორგანიზაციის დასრულებამდე პერიოდისთვის, წინამდებარე ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ჯგუფის ფასს-ის მიხედვით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან შემოსავლიანი სეგმენტის გამოყოფით, იმ კრიტერიუმებისა და დაშვებების საფუძველზე, რომლებიც ქვემოთ არის განმარტებული, იმ დაშვებით, რომ კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თარიღი არის მშობელი კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის თავდაპირველი თარიღი.

ამ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიასა და მშობელ კომპანიას შორის შემდგარი ყველა მნიშვნელოვანი გარიგება შევიდა.

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2019 წლის თებერვლის შემდეგ განხორციელებული გარიგებების აღიარება და აღრიცხვა ხდება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასთან დაკავშირებით ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისი წესით.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

2019 წლის თებერვლამდე პერიოდთან დაკავშირებული ცალკე გამოყოფილი დაშვებები

წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულია ის საინვესტიციო ქონებები და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებები, რომლებსაც უკვე ფლობს ან რომლებიც შესაბამის საიჯარო შემოსავალთან, ქონების მართვის ხარჯთან, გადაფასების შემოსულობასა და ზარალთან და სხვა აქტივებსა და კრედიტორულ დავალიანებებთან ერთად უნდა გადაცემოდა კომპანიას, იმ ავანსებთან და სხვა აქტივებსა და ვალდებულებებთან ერთად, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება ამგვარი ქონებების ფუნქციონირებას (მაგალითად, საიჯარო დებიტორული დავალიანებები, კომუნალური და სხვა გადასახდელი ან ავანსად გადახდილი ხარჯები).

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

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

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

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

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

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

შესაბამისობა

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

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ზოგადი ინფორმაცია (გაგრძელება)

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

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

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

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც კომპანიამ 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, გარდა ახალი ან შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღებით გამოწვეული ცვლილებებისა, რომლებიც ქვემოთ არის განხილული.

ამ ცვლილებების ხასიათი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 16 - იჯარა

ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ეს სტანდარტი განსაზღვრავს იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპებს და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას ერთი საბალანსო უწყისის მოდელის ფარგლებში.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს (IFRS) 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს (IAS) 17-სგან. მეიჯარეები განაგრძობენ იჯარების კლასიფიცირებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარებად, ბასს (IAS) 17-ის მსგავსი პრინციპების გამოყენებით. შესაბამისად, ფასს (IFRS) 16-ს არ ჰქონია გავლენა იმ იჯარებზე, რომელშიც კომპანია მეიჯარეა.

კომპანიამ მიიღო ფასს (IFRS) 16, მიღების მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის საფუძველზე, სტანდარტი რეტროსპექტულად გამოიყენება თავდაპირველი გამოყენების თარიღში აღიარებული სტანდარტის თავდაპირველად გამოყენების კუმულაციური ეფექტით. იმის გამო, რომ კომპანიას არ ჰქონია ხელშეკრულება, რომელშიც ის მოიჯარეა, ახალ სტანდარტს გავლენა არ ჰქონია კომპანიის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიამ წარმოადგინა ფასს (IFRS) 16-ით მოთხოვნილი ინფორმაცია მე-5 შენიშვნაში განსაზღვრული მეიჯარეებისთვის.

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

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

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

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელმწიფო გარიგებას/გარიგებებს;
- ▶ სხვა სახელმწიფო გარიგებებიდან მიღებულ უფლებებს;
- ▶ კომპანიის ხმის უფლებებს და პოტენციურ ხმის უფლებებს.

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

შვილობილი კომპანიის კაპიტალში წილის შეცვლა კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება.

თუ კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის წყვეტს შვილობილი კომპანიის აქტივების (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებების, ასევე არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულების აღიარებას და აღიარებს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და დეფიციტს ან მეტობას მოგებაში და ზარალში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

ამონაგების აღიარება

საიჯარო შემოსავალი

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით, 1 აშშ დოლართან მიმართებით, შესაბამისად, იყო 2.8677, 2.6766 და 2.5922 ლარი.

გადასახადები

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებს 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, რაც დასტურდება საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება აღირიცხება ისევე, როგორც დასრულებული საინვესტიციო ქონება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ დროს დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, სანამ დასრულება მშენებლობა ან მისი სამართლიანი ღირებულება სარწმუნოდ შეფასებადი გახდება. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

ძირითადი საშუალებები

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

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება ხარჯის სახით მოგებაში ან ზარალში. აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

	წელი
შენობები	50
ავტო და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ფასს (IFRS) 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 თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ ბიზნეს-მოდელზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ მიდგომას იყენებს, კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს (IFRS) 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 SPPI-ტესტირება, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება.

კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ორგანიზაცია მის საკუთარ 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.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების 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 ისინი გაუფასურებას ექვემდებარებიან. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება შემოსულობაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში, ვადიან ანაზრებს საკრედიტო ინსტიტუტებში, გაცემულ სესხებს და სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებს.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი 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 განსაზღვრა იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედეგად:

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

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

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

კომპანია ირჩევს არსებული გარემოებებისთვის შესაფერის შეფასების მეთოდებს, 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 (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 – ღირებულებითი შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადახდილი ავანსები

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

საწესდებო კაპიტალი

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

აქტივების შენატანები

მშობელი კომპანია ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები დროდადრო ახორციელებენ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების შეტანას კომპანიის კაპიტალში, მისი საწესდებო კაპიტალში წილის სანაცვლოდ. კომპანია მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამის ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

ანგარიშგება სეგმენტების მიხედვით

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები პირი აფასებს მთლიან კომპანიას, როგორც ერთ საოპერაციო სეგმენტს, საქმიანობის შემოსავლიან მიმართულებას. კომპანიის ყველა აქტივი და ვალდებულება თავმოყრილია საქართველოში და ამონაგები გარე მომხმარებლებისგან მიიღება საქართველოში წარმოებული საქმიანობიდან. 2019 წელს, შემოსავალმა ორი გარე მომხმარებლებისგან (2018 წ.: სამი) კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 10%-ზე მეტი შეადგინა.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

ისეთი აქტივის შემენისთვის 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.

(ათას ლარში)

3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

კომპანია თავის საინვესტიციო ქონებას და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-8 და მე-9 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა ემპირიული და არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

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

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

ფასს (IFRS) 3 - საქმიანობის განსაზღვრა

2018 წლის ოქტომბერში, ბასსს-მა გამოსცა ფასს (IFRS) 3-ში „საწარმოთა გაერთიანება“ საქმიანობის განსაზღვრის ცვლილება, რათა დახმარებოდა საწარმოებს იმის განსაზღვრაში, წარმოადგენს თუ არა შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები ბიზნესს.

ფასს (IFRS) 3 - საქმიანობის განსაზღვრა (გაგრძელება)

ცვლილებები ძირითადად მოიცავს შემდეგს:

- ▶ დაზუსტებას იმისა, რომ საქმიანობასთან დაკავშირებით საქმიანობების და აქტივების შეძენილი ნაკრები უნდა მოიცავდეს სულ მცირე შემავალ და შემდგომ პროცესს, რომელიც ერთობლიობაში მნიშვნელოვნად უწყობენ ხელს ნაწარმის შექმნის უნარს;
- ▶ შეფასების გაუქმება იმის შესახებ, ბაზრის მონაწილეებს შესწევთ თუ არა უნარი ჩაანაცვლონ ნებისმიერი არარსებული ნაწარმი ან პროცესი და განაგრძონ პროდუქციის წარმოება.
- ▶ სახელმძღვანელო მითითებების და ილუსტრაციული მაგალითების დამატება, რომლებიც საწარმოებს დაეხმარება იმის შეფასებაში, მოხდა თუ არა არსებითი პროცესის შექმნა;
- ▶ ბიზნესისა და ნაწარმების განმარტების შევიწროება ყურადღების გამახვილებით მომხმარებლებისთვის შეთავაზებულ საქონელზე და მომსახურებებზე, ასევე ხარჯების შემცირების უნარზე მიმართების გაუქმების გზით.
- ▶ შერჩევითი კონცენტრაციის ტესტის დამატება, რაც გამარტივებული შეფასების საშუალებას იძლევა იმის განსაზღვრად, შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები წარმოადგენს თუ არა ბიზნესს.

(ათას ლარში)

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

ცვლილება განხორციელდება იმ გარიგებებში, რომლებიც საწარმოთა გაერთიანებებს ან აქტივის ნასყიდობას წარმოადგენს, რომლისთვისაც შესყიდვის თარიღი ექცევა 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული პირველ წლიურ საანგარიშგებო პერიოდში. შესაბამისად, ეს ცვლილებები იმოქმედებენ კომპანიის მომავალ საწარმოთა გაერთიანებებზე.

მოსალოდნელი არ არის, რომ სხვა ახალ სტანდარტებს, ინტერპრეტაციებს და ცვლილებებს არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია, არსებითი გავლენა ექნება კომპანიაზე.

5. საიჯარო შემოსავალი

	2019	2018
საიჯარო შემოსავალი		
ოფისი	3,744	2,595
კომერციული ფართი	3,632	1,866
საწყობი	817	731
სხვა	8	–
	8,201	5,192

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

	2019				
	საოფისე	საცალო	საწყობი	ავტოსადგომი	სულ
არაუგვიანეს 1 წლისა	3,904	4,316	732	32	8,984
1 წლიდან 2 წლამდე	2,479	3,308	311	–	6,098
2 წლიდან 3 წლამდე	1,764	2,344	311	–	4,419
3 წლიდან 4 წლამდე	1,315	1,639	311	–	3,265
4 წლიდან 5 წლამდე	893	1,281	311	–	2,485
5 წელზე გვიან	2,939	3,528	4,873	–	11,340
სულ	13,294	16,416	6,849	32	36,591

	2018				
	საოფისე	საცალო	საწყობი	სულ	
არაუგვიანეს 1 წლისა	1,842	2,156	445	4,443	
1 წლიდან 2 წლამდე	1,182	2,055	281	3,518	
2 წლიდან 3 წლამდე	1,119	1,342	1	2,462	
3 წლიდან 4 წლამდე	870	1,022	–	1,892	
4 წლიდან 5 წლამდე	56	933	–	989	
5 წელზე გვიან	94	2,820	–	2,914	
სულ	5,163	10,328	727	16,218	

კომპანიის იჯარების უმრავლესობა აშშ დოლარშია განფასებული, ხოლო საიჯარო ვადა სამი თვიდან 10 წლამდე მერყეობს (საშუალო ვადა: 3 წელი).

(ათას ლარში)

6. ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები

	2019	2018
ქონების გადასახადი	1,336	876
ტექნიკური მომსახურება	330	53
დაზღვევა	146	95
კომუნალური მომსახურება	138	70
დაცვა-უსაფრთხოება	–	70
სულ უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	1,950	1,164
აქედან იმ უძრავ ქონებას, საიდანაც საიჯარო შემოსავალი არ მიღებულა, მიეკუთვნება	4	376

7. მოგების გადასახადი

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება.

კომპანიას არ გაუნაწილებია დივიდენდები და არც მოგების გადასახადის წინასწარი გადახდა განუხორციელებია 2019 და 2018 წლებში, შესაბამისად, მას არ გაუწევია მიმდინარე მოგების გადასახადი.

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.

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

საინვესტიციო ქონება	მიწა	კომერციული ფართი	ოფისი	საწყობი	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
2017 წლის 31 დეკემბერს	–	12,321	21,982	6,869	–	–	41,172
შესყიდვები	–	–	12,494	–	–	–	12,494
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	–	400	2,559	523	–	–	3,482
განაწილებები მშობელ კომპანიაზე	–	(792)	–	–	–	–	(792)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	–	410	1,893	236	–	–	2,539
2018 წლის 31 დეკემბერს	–	12,339	38,928	7,628	–	–	58,895
შესყიდვები	6,882	–	–	–	–	–	6,882
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა	–	444	(1,403)	(119)	113	–	(965)
კაპიტალური დანახარჯები	–	327	1,778	–	–	–	2,105
გადატანები დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებიდან (მე-9 შენიშვნა)	–	27,961	24,224	–	3,512	2,459	58,156
გადატანები ძირითად საშუალებებში	–	(2,305)	–	–	–	–	(2,305)
მშობელი კომპანიის მიერ შვილობის კომპანიებში ინვესტიციების განხორციელება (მე-13 შენიშვნა)	40,341	–	–	–	–	–	40,341
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(1,053)	470	726	549	79	92	863
2019 წლის 31 დეკემბერს	46,170	39,236	64,253	8,058	3,704	2,551	163,972

საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობე, საბავშვო ბაღების, სხვა ავტოსადგომის ფართები, მათ შორის საბაზისო მიწა კომპანიის მფლობელობაშია იჯარის გენერირების მიზნებისთვის. 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი განთავსებულია საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2019 წლის განმავლობაში, კომპანიამ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 6,882 ლარად შეიძინა ორი მიწის ნაკვეთი.

2019 წელს, კომპანიამ მოახდინა საერთო სამუშაო სივრცის რეკლასიფიცირება ნომინალური ღირებულებით 2,305 ლარი, რომელიც (საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებამდე) მფლობელმა დაიკავა.

2019 წელს 58,156 ლარის მომგებიანი აქტივები დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონებიდან მშენებლობის დასრულებისას მიღებულ საინვესტიციო ქონებაში გადავიდა.

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2019 წლის 31 დეკემბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

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

შემოსავლის მეთოდი

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

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - სავაჭრო ობიექტები, საოფისე და სასაწყობო ფართები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2019	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მიწა	46,170	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02-1.25 (0.47)
სხვა	2,551	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1.05-1.05 (1.05)
საცალო	28,444	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.51-4.37 (1.48) 10%-11% (10.6%)
	10,005	საბაზრო მეთოდი	დისკონტირების განაკვეთი კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	12.3%-13.3% (13%) 2.02-2.02 (2.02)
	787	შემოსავლის მეთოდი/	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.93-0.93 (0.93)
		საბაზრო მეთოდი/	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.93-0.93 (0.93)
		შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	11%-11% (11%)
			დისკონტირების განაკვეთი	13.3%-13.3% (13.3%)
	39,236			
საწყობი	4,904	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.18-0.20 (0.19) 11%-11% (11%)
	3,154	საბაზრო მეთოდი	დისკონტირების განაკვეთი კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	13.3%-13.3% (13.3%) 0.46-0.46 (0.46)
	8,058			
საბავშვო ბაღი	3,704	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.62-0.71 (0.67) 10%-10% (10%)
			დისკონტირების განაკვეთი	12.3%-12.3% (12.3%)
საოფისე	60,763	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.66-1.46 (1.16) 10%-11% (10.4%)
	3,490	საბაზრო მეთოდი	დისკონტირების განაკვეთი კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	12.3%-12.3% (12.3%) 1.01-1.18 (1.11)
	64,253			
სულ	163,972			

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2018	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სავაჭრო ობიექტები	12,339	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	14.99-57.28 (37.66) 10.00%-13.70% (11.51%)
	12,339			
საოფისე	1,494	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	3.45-3.80 (3.56)
	31,008	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	18.55-64.77 (37.1) 10.00%-12.20% (10.73%)
	–			
	6,426	საბაზრო მეთოდი/ შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	20.34-25.70 (23.82) 10.00%-10.00% (10.00%) 1.95-2.17 (2.09)
	38,928			
საწყოები	3,212	საბაზრო მეთოდი	კვადრატული მეტრის ღირებულება ლარში	1.37-1.45 (1.42)
	4,416	შემოსავლის მეთოდი	კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასი ლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	5.35-5.85 (5.62) 11%-11% (11%)
	7,628			
	58,895			

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

(ათას ლარში)

9. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების მოძრაობა:

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	საცალო	ოფისები და ბინები	საბავშვო ბაღები	სხვა	სულ
2017 წლის 31 დეკემბერს	22,494	9,412	1,522	–	33,428
გადაფასების შედეგად მიღებული					
შემოსულობა, წმინდა	478	1,802	1,370	–	3,650
კაპიტალური დანახარჯები	–	1,390	–	–	1,390
შენატანები მშობელი					
კომპანიისგან/(მშობელ კომპანიიდან)	(211)	2,386	–	–	2,175
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების					
ეფექტი	744	402	81	–	1,227
2018 წლის 31 დეკემბერს	23,505	15,392	2,973	–	41,870
მშობელი კომპანიის შენატანები	–	–	–	2,237	2,237
გადაფასების შედეგად მიღებული					
შემოსულობა, წმინდა	984	5,771	231	177	7,163
კაპიტალური დანახარჯები	1,354	–	197	–	1,551
გადატანები დაუმთავრებელ					
საინვესტიციო ქონებაში					
(მე-8 შენიშვნა)	(27,961)	(24,224)	(3,512)	(2,459)	(58,156)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების					
ეფექტი	2,118	3,061	111	45	5,335
2019 წლის 31 დეკემბერს	–	–	–	–	–

2019 წელს ყველა დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება გადავიდა მშენებლობის დასრულების შემდგომ მიღებულ საინვესტიციო ქონებაში (მე-8 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ განსაზღვრა დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - სავაჭრო ობიექტები, ოფისები, ბინები და საბავშვო ბაღები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

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

ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების და კვადრატული მეტრის საიჯარო ფასის ზრდა/(შემცირება), ასევე კაპიტალიზაციის ნორმის შემცირება/(ზრდა) გამოიწვევს დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდას/(შემცირებას).

(ათას ლარში)

10. ძირითადი საშუალებები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები მოიცავდა ერთ საერთო სამუშაო სივრცეს საბალანსო ღირებულებით 2,305 ლარი, რომელიც მთლიანად (საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებამდე) მფლობელმა დაიკავა.

2019 წელს ძირითადი საშუალებების ცვეთის დარიცხვა შეადგენდა 18 ლარს, რომელიც შესულია ავეჯის ამორტიზაციაში 10 ლარის ოდენობით და შენობა-ნაგებობების ამორტიზაციაში 8 ლარის ოდენობით (2018 წ.: ნული).

11. გადახდილი ავანსები, სხვა აქტივები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
წინასწარ გადახდილი დღგ	2,956	272
უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	277	182
ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებით ავანსად გადახდილი საბროკერო საკომისიო	–	1,402
გასაყიდი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	696	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	3,929	1,856
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	841	1,390
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	841	1,390
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	4,770	3,246
მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,660	875

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

კომპანიის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება იჯარაზე მისაღები თანხებისგან. ეს დებიტორული დავალიანებები ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეა. სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში შესულმა დაგროვილმა გაუფასურების რეზერვმა 226 ლარი შეადგინა (2018 წ.: 97 ლარი).

საიჯარო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო მოთხოვნების (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით) ვადიანობა იყო შემდეგი:

	მიმდინარე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	სულ, 2019 წლის 31 დეკემბერი
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	1,166	186	196	112	1,660

	1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	სულ, 2018 წლის 31 დეკემბერი
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	417	438	20	–	875

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

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.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთისა, გაცემული მოკლევადიანი სესხებისა და სავაჭრო დებიტორული დავალიანებებისა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 312 ლარი (2018 წ.: 19,978 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი „Moody's“-სგან და „BB-“ „Fitch Ratings“-ისგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2019 წლის განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია კომპანიის ბანკში არსებული ნაღდი ფულის ნაშთთან მიმართებაში.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა დავალიანება	2,978	860	–	–	3,838
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,605	4,849	92,252	–	98,706
სულ	4,583	5,709	92,252	–	102,544

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

გაცემული სესხები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები მოიცავდა მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხს 201 ლარის ოდენობით (2018 წ.: ნული), რომელიც ლარშია გამოხატული და მასზე ირიცხება წლიური საპროცენტო განაკვეთი 12%-ის ოდენობით. სესხის დაფარვის ვადა 2020 წლის დეკემბერი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით წარმოშობილ საკრედიტო რისკში მნიშვნელოვანი ზრდა არ დაფიქსირებულა. კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რეიტინგის შიდა სისტემა, რომ შეაფასოს მომხმარებლებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ხარისხი. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხი ვადაგადაცილებული არ არის.

გაცემული სესხებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 1 ლარი (2018 წ.: ნული).

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)****ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)***მიღებული სესხები*

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ ჰქონდა მიღებული სესხი (2018 წ.: 12,129 ლარი)

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

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

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში იყო შემდეგი:

	2019 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2019 წლის 31 დეკემბერი
სესხები	12,129	–	(12,180)	(91)	142	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	19,609	59,964	–	6,253	(307)	85,519
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	31,738	59,964	(12,180)	6,162	(165)	85,519

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

სავაჭრო და სხვა დავალიანება

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო კომერციულ აქტივებზე გადასახდელი დავალიანებისგან და საინვესტიციო ქონების შესაძენი ვალდებულებებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-12 თვეში.

	2019	2018
სამშენებლო მომსახურებებთან დაკავშირებული კრედიტორული დავალიანება	2,122	–
საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული კრედიტორული დავალიანება	860	–
ქონების ტექნიკურ მომსახურებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	582	99
გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	274	–
სულ სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,838	99

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)****ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)****დარიცხვები და სხვა ვალდებულებები**

კომპანიის სხვა ვალდებულებები უმეტესად არა მოგების გადასახადის ვალდებულებებს მოიცავს. ეს ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 6 თვემდე ვადაში.

	2019	2018
დღგ ვალდებულება	–	580
ქონების გადასახადი	1,107	877
სულ დარიცხვები და სხვა ვალდებულებები	1,107	1,457

13. კაპიტალი**კაპიტალის მართვა**

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

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

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

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებთან

2019 წლის იანვარ-თებერვალში კომპანიამ 54,989 ლარად შეიძინა საინვესტიციო ქონება და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მშობელი კომპანიისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან, რომელიც სრულად იქნა გადახდილი. იმის გამო, რომ ეს ქონებები უკვე აღიარებული იყო კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ეს გარიგება ჩაითვალა მშობელ კომპანიაზე კაპიტალის განაწილებად.

2019 წლის სექტემბერში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 560 ლარით გაზარდა მშობელი კომპანიისგან ფულადი შენატანის სანაცვლოდ.

2019 წლის დეკემბერში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 8,368 ლარით გაზარდა მშობელი კომპანიისგან ფულადი შენატანის სანაცვლოდ.

2019 წლის აპრილში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 1,885 ლარით შეამცირა მშობელ კომპანიაში ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2019 წლის მაისში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 9,000 ლარით შეამცირა მშობელ კომპანიაში ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

2019 წლის ოქტომბერში კომპანიამ მისი საწესდებო კაპიტალი 400 ლარით შეამცირა მშობელ კომპანიაში ფულადი სახსრების განაწილების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

13. კაპიტალი (გაგრძელება)

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებთან (გაგრძელება)

2019 წლის დეკემბერში, მშობელი კომპანიის ჯგუფის რეორგანიზაციის ნაწილის სახით, მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში შენატანი განახორციელა შპს „კავკაზუს ავტოპაუსსა“ და შპს „ვერე უძრავ ქონებაში“ ინვესტირების სახით. იმის გამო, რომ შეძენილი შვილობილი კომპანიები არ აკმაყოფილებენ ბიზნესების განმარტებას, ნასყიდობა აღირიცხა მშობელი კომპანიისგან კაპიტალში შენატანის სახით 40,341 ლარის ოდენობით, რომელიც შეტანილი ქონებრივი აქტივების ინვესტირების სამართლიანი ღირებულების ტოლი იყო (მე-8 შენიშვნა).

2019 და 2018 წლებში, მშობელი კომპანიის სხვა შენატანები და მშობელ კომპანიაზე სხვა განაწილებები, რომელთა აღიარებაც ხდება ინვესტირებული კაპიტალის ზრდად ან შემცირებად, ძირითადად მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს და უძრავი ქონების დასრულებული ობიექტების გადაცემას მშობელი კომპანიის სხვა სეგმენტებისთვის, შესაბამისად. 2018 წელს, პირობითი მოგების განაწილება მოიცავს კომპანიის საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული ფულადი სახსრების ოდენობას (შესაბამისი ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯის გამოკლებით), რომელიც კომპანიამ შეინარჩუნა.

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიან ღირებულებაში 2019	საბალანსო ღირებულება 2019
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები					
საინვესტიციო ქონება	–	–	163,972	163,972	163,972
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	1,660	–	1,660	1,660
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	–	201	–	201	201
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
მიღებული სესხები	–	–	–	–	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	88,353	–	88,353	85,519

(ათას ლარში)

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიან ღირებულებაში 2018	საბალანსო ღირებულება 2018
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები					
საინვესტიციო ქონება	–	–	58,895	58,895	58,895
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	–	–	41,870	41,870	41,870
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	875	–	875	875
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
მიღებული სესხები	–	–	12,542	12,542	12,129
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	19,596	–	19,596	19,609

2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებების საბალანსო ღირებულება მათ სამართლიან ღირებულებას მიუახლოვდა, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

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

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

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

(ათას ლარში)

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2019		2018		უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით					
დებიტორული დავალიანება	19	53	9	22	–
კრედიტორული დავალიანება	654	5,364	–	11	–
მიღებული სესხები	–	–	12,129	–	–
გაცემული სესხები	201	–	–	–	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	41	–	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის					
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	–	–	–	–	139
საიჯარო შემოსავალი	314	505	143	712	–
საიჯარო ხარჯი	–	–	–	94	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	164	–	3	–
მართვის მომსახურების გასამრჯელო	659	–	–	–	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	357	–	–	–	–

¹ 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღებით დასრულებული წლებისთვის, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავი ქონებისა“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“.

² საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები არიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან ასევე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის სახელით საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე ან მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს (მე-8 და მე-9 შენიშვნები), საწესდებო კაპიტალის ზრდას ან შემცირებას, მშობელი კომპანიისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების შენატანებს და მათზე განაწილებებს (მე-13 შენიშვნა).

კომპანია მისი იჯარიდან შემოსავლის 8%-ს მშობელ კომპანიას უხდის მართვის მომსახურების გასამრჯელოს სახით, რომელიც სრული შემოსავლის ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში ცალკე ხაზში აღიარდება.

კომპანიას იგივე უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა ჰყავს, რომელიც - მშობელ კომპანიას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას კომპანია რაიმე სახის კომპენსაციას არ უხდის. 2018 წელს კომპანიამ აღიარა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირთა ანაზღაურებაში კომპანიის წილი წინამდებარე ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემდეგი სახით:

	2018
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	82
ხელფასი	33
პრემია ფულადი სახით	24
	139

*(ათას ლარში)***16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები**

ახალი კორონავირუსის („Covid-19“) არსებობა დადასტურდა 2020 წლის დასაწყისში და ის გავრცელდა ჩინეთსა და მის საზღვრებს გარეთ, რამაც გამოიწვია ბიზნესებისა და ეკონომიკური საქმიანობების რღვევა. კომპანია ვირუსის გავრცელებას მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შემდგომ შეუცვლელ მოვლენად. ეპიდემიის აფეთქებას უარყოფითი გავლენა ჰქონდა კომპანიის მოიჯარეებზე, რამაც, თავის მხრივ, იმოქმედა კომპანიის საიჯარო თანხების შემოძინებაზე და შესაძლოა ასევე ემოქმედა კომპანიის საინვესტიციო ქონების შეფასებაზე. იმის გამო, რომ სიტუაცია სწრაფად ვითარდება, ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს ეპიდემიის გავრცელების პოტენციური გავლენის რაოდენობრივი შეფასების ჩატარებას. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის ყველა საჭირო და შესაბამის ზომას იღებს კომპანიაზე ეპიდემიის გავლენის შესამსუბუქებლად, მათ შორის განმეორებით ათანხმებს იჯარის პირობებს მოიჯარეებთან, ფართების შესაბამისი დაკავებულობის და საიჯარო თანხების შემოძინების, ასევე მშობელი კომპანიის მხარდაჭერის უზრუნველსაყოფად. კომპანიის მოიჯარეების უმეტესობას არ შეუწყვეტია კომპანიასთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება და განაგრძობს გადახდების განხორციელებას არსებული ან შეცვლილი (ვითარებიდან გამომდინარე) სახელშეკრულებო პირობების საფუძველზე.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2020 წლის 29 აპრილს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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

მმართველობითი ანგარიშგება
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	10
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	12

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

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 29 აპრილს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

2020 წლის 29 ივნისი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“, (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებს შორის არის საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი. 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია არის დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“, რომლის აქციები განთავსებულია პრემიუმ ლისტინგში ლონდონის საფონდო ბირჟაზე.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო შიდა რეორგანიზაცია, რათა თავისი შემოსავლიანი სეგმენტი ოფიციალურად გამოეყო ჯგუფის შემოსავლიანი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვების მიზნით. 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), რომლის ერთპიროვნული მფლობელიც თვითონ იყო და დაიწყო ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებისგან ჯგუფის შემოსავლიანი სეგმენტის უძრავი ქონების კომპანიისთვის გადაცემის გეგმის განხორციელება.

2018 წლის დეკემბრიდან 2019 წლის თებერვლამდე ჯგუფმა გამოუშვა და განათავსა ადგილობრივი ობლიგაციები საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ჯგუფის რეორგანიზაცია დასრულდა 2019 წლის თებერვალში.

კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა 2018 წლის 10 აპრილს (სარეგისტრაციო ნომრით 405263101). 2019 წელს კომპანიას შეეცვალა იურიდიული სახელწოდება და ეწოდა შპს საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია 100%-იან საკუთრებაში ფლობს ორ შვილობილ კომპანიას - 2011 წლის 29 მარტს დაფუძნებულ შპს „კავკაზუს ავტოჰაუსი“ და 2010 წლის 4 მარტს დაფუძნებულ შპს „ვერე უძრავ ქონებას“. ეს შვილობილი კომპანიები კომპანიამ შეიძინა 2019 წელს ჯგუფის რეორგანიზაციის ფარგლებში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული გარიგებით. ვინაიდან შეძენილი შვილობილი კომპანიები არ აკმაყოფილებენ საწარმოს განმარტებას, მათი შეძენა აღირიცხა, როგორც მშობელი კომპანიის მიერ აქტივების შეტანა.

კომპანია ფლობს სამი ტიპის უძრავ ქონებას: ა) საოფისე, ბ) კომერციული და გ) სასაწყობო - გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე. საოფისე და კომერციული ქონების შემთხვევაში, კომპანია იჯარით იღებს გარემონტებულ ან გასარემონტებელ ფართებს.

ზოგიერთი უძრავი ქონების, მეტწილად საწყობებისა და ერთი საოფისე ფართის შემთხვევაში (მელიქიშვილის ბიზნესცენტრი), კომპანია იხდის კომუნალურ გადასახადებს და შესაბამის თანხას ამოიღებს თავისი დამკირავებლებისგან.

კომპანია საიჯარო შემოსავალს ყოველთვიურად იღებს. კომუნალური გადასახადების ანაზღაურება ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება დამქირავებლის მიერ დაკავებული ფართის (კვადრატული მეტრობით), ან წყლისა და ელექტროენერგიის ქვითრების მიხედვით. კომუნალური გადასახადის სახით მიღებული შემოსავალი კომპანიის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება, როგორც იჯარიდან შემოსავლის ნაწილი.

კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

ბაზრის ძირითადი პრინციპები

საოფისე და კომერციული უძრავი ქონების განვითარება, მშენებლობა და მიმდინარე ექსპლუატაცია მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაზე და ქმნის 17,000-ზე მეტ სამუშაო ადგილს (მთლიანი დასაქმების 2.9%). 2018 წელს სექტორის წილი მშპ-ში 11.4% იყო.

ბოლო წლებში მოსახლეობის მსყიდველობითი უნარი გაიზარდა, რის შედეგადაც მომხმარებლებმა ღია ბაზრობებიდან უკეთ ორგანიზებულ საცალო ბაზრებსა და სავაჭრო ცენტრებში გადაინაცვლეს. 2015-19 წლებში მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 9,109 ლარიდან 13,428 ლარამდე გაიზარდა. ამასთან, 2019 წელს დასაქმებულთა საშუალო თვიური ანაზღაურება 713 ლარიდან 1,204 ლარამდე გაიზარდა. გაიზარდა ასევე ხელფასის სახით მიღებული შემოსავალი ოჯახის შემოსავალში და ურბანულ დასახლებებში მთლიანი შემოსავლის 54.2%, ხოლო სოფლად 30.2% შეადგინა.

ურბანიზაციის დონე 2019 წელს 58.7% იყო, რაც ევროკავშირის ქვეყნებთან (74.0%), ასევე ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებთან (64.9%) შედარებით, მაინც დაბალია. სოფლის მეურნეობის სტაგნაციური მდგომარეობის და მომსახურების სექტორის (ვაჭრობა, ტურიზმი, ტრანსპორტირება და სხვა) ზრდის პოტენციალის გამო, მოსალოდნელია, რომ ურბანული მოსახლეობის წილი კიდევ უფრო გაიზარდოს.

კომერციული უძრავი ქონება

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული ბაზრები და ღია ბაზრობები, შეზღუდული და უხარისხო სივრცეებით. თუმცა 2012-2017 წლებში აქტიურ ფაზაში შევიდა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა და მომხმარებელიც შოპინგის უფრო თანამედროვე ფორმატით დაინტერესდა. დღეისათვის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები საქართველოს სამ ქალაქშია - თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმში. თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებს ღია ბაზრები და ბაზრები. 2018 წლისთვის, თბილისის ჰქონდა 1.6 მილიონი კვადრატული მეტრის ფართობის მთლიანი საცალო მარაგი, რომელიც შედგებოდა ბაზრობებისგან (მთლიანი საიჯარო ფართის 46.4%), თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებისგან (24.6%), ქალაქის ცენტრში განლაგებული მაღაზიებისგან (3.2%), სპეციალიზებული ცენტრებისგან (10.8%) და სხვა საცალო ვაჭრობის ობიექტებისგან (14.9%). თუმცა, სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდა მხოლოდ და მხოლოდ თანამედროვე ფორმატის სავაჭრო ობიექტების გაფართოებამ განაპირობა და დარწმუნებულები ვართ, რომ ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა 2007-2017 წლებში გაიხსნა. მსგავს ქვეყნებთან შედარება ცხადყოფს, რომ საქართველო ბოლო ათი წლის განმავლობაში განვითარების ადრეულ სტადიაზე იყო, ვინაიდან თითქმის მთლიანი თანამედროვე სავაჭრო სივრცე ამ პერიოდის განმავლობაში აშენდა. ქალაქს დაემატა თბილისი მოლი, თბილისის ისტ ფონთი, ჰუალინგი მოლი და სითი მოლი გლდანი. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მძლავრი განვითარება წინა წლებში კიდევ უფრო აახლოებს თბილისს ევროპულ სტანდარტებთან. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი საიჯარო ფართი 1,000 სულ მოსახლეზე 2019 წელს 327.0 კვადრატულ მეტრამდე გაიზარდა. ეს მონაცემები რეგიონის საშუალო მონაცემს უახლოვდება. ახალგაზსნილ ცენტრებს შორის არის ისანი მოლი და ჰუალინგი მოლი, რომელიც დღესდღეობით ყველაზე დიდი სავაჭრო ცენტრია მთელ კავკასიაში. „გალერია თბილისი“ ბოლო გაიხსნა და მთლიან კომერციულ ფართობს კიდევ 25,000 კვადრატული მეტრი დაემატა.

საშუალო შეწონილი იჯარა თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში ოდნავ მცირდება. საშუალო შეწონილი იჯარა სავაჭრო ცენტრებში 2019 წელს 22.1 აშშ დოლარამდე დაეცა, მაშინ, როცა 2017 წელს 23.2 აშშ დოლარს შეადგენდა. ასეთი ვარდნა გამოიწვია კონკურენციის გაზრდამ და რამდენიმე ფართომასშტაბიანმა იჯარამ (შპს „ბიემსი ჯორჯიამ“ 8,000 კვადრატული მეტრის ფართი აიღო იჯარით ორ სავაჭრო ცენტრში, ხოლო შპს „მაჯიდ ალ ფუტაი“ (კარფური) რამდენიმე სავაჭრო ცენტრში შევიდა). 2017 წელს, ბაზარზე ახალი სავაჭრო ცენტრების (გალერია თბილისი, ისანი მოლი) გამოჩენასთან ერთად, თავისუფალი ფართის წილი ოდნავ შემცირდა 15.0%-მდე და თავდაპირველად ახალი საიჯარო ფართობის მთლიანად ათვისება არ მოხდა.

სავაჭრო ცენტრებისგან მზარდმა კონკურენციამ თბილისის ქუჩის საცალო მოვაჭრეები გამოწვევის წინაშე დააყენა. ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტები, როგორც წესი, იკავებენ საცხოვრებელი კორპუსების პირველ და, ზოგჯერ, მეორე სართულს, რომელთა ნაწილიც თვითონ მაღაზიის მფლობელებს ეკუთვნით. კერძოდ, სავაჭრო ცენტრები, მოხერხებული მისადგომობის, უფასო პარკირების, საკვები პუნქტის და მსხვილი სასურსათო მაღაზიის გამო უზომოდ პოპულარული გახდა მომხმარებლებს შორის.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებზე დადებითად აისახება მომხმარებლების სავაჭრო ცენტრებზე გადართვა, კარგი ადგილმდებარეობა და ტურისტების მიმოსვლა. ეს ცენტრები ამჟამად, დიდუბის გარდა, თბილისის ყველა უბანშია წარმოდგენილი. მოკლევადიან პერიოდში სავაჭრო ცენტრების შემდგომი გაფართოების მწვავე აუცილებლობა რა იკვეთება, მაგრამ მოველით, რომ ისინი გააგრძელებენ ბაზარზე დომინირებას. ჩვენი პროგნოზით, საცალო ვაჭრობის სექტორს მეტი შესაძლებლობა მიეცემა მომხმარებელთა შემოსავლების ზრდისა და ბაზრობებისა და დაბალი ხარისხის ფართების ჩანაცვლების შედეგად. მსგავსი ქალაქებისგან განსხვავებით, ავტოსადგომების ნაკლებობისა და ფეხით მოსიარულებთა სიმცირის გამო, თბილისი მთავარი ქუჩები საცალო ვაჭრობის ობიექტებისთვის მიმზიდველი არ არის. მხოლოდ რუსთაველის გამზირი ინარჩუნებს მიმზიდველობას ცენტრში მდებარეობისა და ტურისტების რაოდენობის გამო. შესაბამისად, სხვა ცენტრალურ ქუჩებზე იჯარის ღირებულება მცირდება, ხოლო სავაჭრო ცენტრების დატვირთვაც და იჯარაც ოდნავ

იზრდება. აღსანიშნავია, რომ ჭავჭავაძის გამზირზე რამდენიმე ბიზნესცენტრის კონცენტრაციამ შესაძლებელია თბილისში კიდევ ერთი საცალო ვაჭრობის ცხელი წერტილის აღმოცენებას შეუწყოს ხელი.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მიწოდება 2012-2018 წლებში 3.3-ჯერ გაიზარდა მთლიანი საიჯარო ფართის თვალსაზრისით, სადაც თბილისი მთლიანი საბურთალოს მშენებლობა ყველაზე ბოლო მნიშვნელოვანი დამატებაა. ამის შედეგად, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი საიჯარო ფართი 1,000 სულ მოსახლეზე 2019 წელს 327 კვ.მ.-მდე გაიზარდა 2012 წლის 117 კვ.მ.-ის მაჩვენებლიდან. ზრდის მიუხედავად, ეს მაჩვენებელი მაინც დაბალია ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის დედაქალაქების 2018 წლის 524 კვ.მ.-ის მაჩვენებელთან შედარებით.

კომერციული უძრავი ქონებით ვაჭრობას ქვეყნის მშპ-ში ყველაზე დიდი წილი აქვს (14.4%). საბითუმო და საცალო ვაჭრობის სექტორისთვის დამატებული მთლიანი ღირებულება წლიური 15.5%-ით გაიზარდა 6.2 მილიარდ ლარამდე 2019 წელს (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა 2008 წ.) გალტ & თაგარტის მიხედვით, საოფისე უძრავი ქონება თითქმის მთლიანად თბილისშია კონცენტრირებული და 2019 წელს დაახლოებით ერთი მილიონი კვ.მ. შეადგინა. იგი თითქმის თანაბრად არის გადანაწილებული მესაკუთრის მიერ დაკავებულ და საიჯარო ოფისებზე. საიჯარო ფართი ასევე აერთიანებს ტრადიციულ (28%) და თანამედროვე (22%) საოფისე მარაგს. 2019 წლისთვის თანამედროვე ოფისების მთლიანი საიჯარო ფართი 215,000 კვ.მ.-ით შეფასდა. თანამედროვე ოფისების დეფიციტის გამო თბილისის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი პრემიუმ კლასის ოფისების იჯარა აქვს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებს შორის. თბილისში პრემიუმ კლასის ოფისებიდან შემოსავალი შეადგენს 11.7%-ს მაშინ, როცა საშუალო შემოსავალი ანალოგიურ ქალაქებში, საშუალოდ 7.1%-ია.

კომპანია მართავს კომერციული უძრავი ქონების აქტივების პორტფელს, რომლის აკუმულირებას ახდენს მშობელი კომპანიის საბინაო მშენებლობის განვითარების საქმიანობის, ასევე სპონტანური ინვესტიციების მეშვეობით. კომპანია გააგრძელებს თავისი კომერციული აქტივების პორტფელის გაზრდას შემოსავლიანი აქტივების მატებით, რისთვისაც კომერციულ ელემენტებს შეიტანს თავის საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის პროექტებში და ცენტრალური ქუჩების საცალო ვაჭრობის, კომერციული და საოფისე ფართების სპონტანური შესყიდვით და/ან განვითარებით. საიჯარო შემოსავლის გარდა, ამ აქტივებით ასევე შესაძლებელია კაპიტალის ღირებულების ზრდა. ბიზნესის მიზანი არის საიჯარო შემოსავლის მომტანი კომერციული აქტივების 10%-იანი შემოსავლიანობა და 90%-იანი დატვირთვა. 2019 წლის განმავლობაში ბიზნესმა მიიღო 9.5%-იანი მთლიანი შემოსავალი 44.9 მილიონი აშშ დოლარის კომერციული აქტივების პორტფელზე, 87.1%-იანი დატვირთვის მაჩვენებლით. 2019 წლის განმავლობაში მშობელი კომპანიისგან 49.3 მილიონი ლარი განაწილდა საცხოვრებელი ბინების დასრულებული პროექტების კომერციულ ფართზე, რაც წარმოადგენს დაახლოებით 10%-იან შემოსავლიანობას აშშ დოლარში.

საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ძალიან ფრაგმენტირებულია. შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ უძრავი ქონება დღეისათვის დაახლოებით 25,000 კვ.მ. კომერციული და საოფისე ფართისგან და 12,000 კვ.მ.-ზე მეტი სასაწყობო

ფართისგან შედგება. ამიტომ კომპანია ამ ეტაპზე კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის უმცირეს წილს ფლობს.

კომპანიის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანად იჯარით არის გადაცემული. სხვადასხვა ტიპის უძრავი ქონების ობიექტების ფასები, როგორც წესი, უფრო მაღალია, ვიდრე იჯარის საბაზრო ფასები. კომპანიის საოფისე უძრავი ქონების კვადრატული მეტრის ღირებულება 13-25 აშშ დოლარია, ხოლო საბაზრო ფასი 14 აშშ დოლარიდან 22 აშშ დოლარამდე მერყეობს A- და A კლასის ოფისებისთვის.

არსებული კომერციული ფართების გარდა, კომპანია ფლობს დაუმთავრებელ მშენებლობას, რომლის დიდი ნაწილი მოდის სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელ ფართებზე.

ოფისები

ოფისის იჯარები თბილისში მაღალი რჩება ანალოგიურ ქალაქებთან შედარებით, მიუხედავად იმისა, რომ ქირის ფასი 2012-2019 წლებში თანდათანობით შემცირდა. თანამედროვე ოფისებზე თბილისში მთლიანი საოფისე ფართის მხოლოდ 22% მოდის, სადაც ქვეყნის ბიზნესსაქმიანობა იყრის თავს. ეს გამჭირავებლებს ანიჭებს თავიანთი პირობების კარნახის შესაძლებლობას და განაპირობებს იჯარის მაღალ ფასს, რის გამოც ბევრ კომპანიას ურჩევნია, ოფისის საკუთრებაში ფლობდეს იჯარით აღების ნაცვლად. თუმცა საოფისე ბაზარზე არსებული ვითარება მომდევნო წლებში შეიცვლება, რადგან ოფისების მასშტაბური დამატება იგეგმება, რის შედეგადაც დამჭირავებლები გადაინაცვლებენ უკეთესი ხარისხის ოფისებში და ფასები ხარისხთან შესაბამისობაში მოვა. ახალი სიტუაცია ხელსაყრელი იქნება დამჭირავებლებისთვის, რადგან არსებული პრემიუმ-კლასის ოფისების იჯარის ფასი, სავარაუდოდ, იკლებს. ამასთან, ვაკის პარკის გარშემო ოფისების კონცენტრაცია შეიძლება მიაწიწნებდეს ცენტრალური ბიზნეს უბნის ფორმირებაზე, რაც მიმდებარედ საცალო ვაჭრობასაც გააქტიურებს.

თბილისში მთლიანი საოფისე სივრცე თანაბრად არის გადანაწილებული იჯარით აღებულ და მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ფართებზე. მთლიანი ფართი 1.0 მილიონი კვადრატული მეტრია, საიდანაც 51.3% საიჯარო ფართია. საიჯარო ფართი შედგება ტრადიციული (C და D კლასის, სულ 53.9%) და თანამედროვე (A, A-, B +, და B კლასის, სულ 46.1%) საოფისე ფართისგან.

მსხვილი ადგილობრივი კომპანიები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები, ძირითადად, თბილისშია განლაგებული. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივი ფილიალები თანამედროვე საოფისე ფართის ძირითადი მომხმარებლები არიან, ხოლო მდიდარი ადგილობრივი ორგანიზაციები ამჯობინებენ საკუთარი ოფისების ყიდვას ან აშენებას.

საოფისე უძრავი ქონება თითქმის მთლიანად კონცენტრირებულია დედაქალაქში, რომელიც საქართველოს ბიზნესცენტრია. თბილისზე საქართველოს მთლიანი ბიზნესსექტორის 73.9% მოდის.

A კლასის საოფისე ფართი შეადგენს მთლიანი საიჯარო თანამედროვე საოფისე სივრცის 19.7%-ს (49,300 კვ.მ.), ხოლო A- კლასის საოფისე სივრცე - 14.6%-ს (35,564 კვ.მ.). A / A- კლასის საოფისე სივრცის უდიდესი ნაწილი უკავიათ საერთაშორისო კორპორაციებს, დიპლომატიურ ორგანიზაციებს და მდიდარ ადგილობრივ კომპანიებს. 2017 წელს კინგ დევიდ ბიზნეს ცენტრის გახსნიდან პრემიუმ კლასის ფართზე მოთხოვნა გაიზარდა. კინგ დევიდი ბაზარზე შემოვიდა საშუალოზე დაბალი იჯარით, რის შედეგადაც, 2017-2019 წლებში მნიშვნელოვნად იკლო A კლასის ფართის 1 კვ.მ.-ის ქირამ 30 აშშ დოლარიდან 23 აშშ დოლარამდე.

B+ კლასის საოფისე ფართს თანამედროვე საიჯარო ოფისის ფართის უდიდესი ნაწილი - 59.4% უკავია (148,322 კვ.მ.). ამ კატეგორიის ბიზნესცენტრები უფრო ნაკლებად პრესტიჟულ რაიონებში მდებარეობს, ვიდრე A/A- კლასის ოფისები. B კლასის ოფისების ფონდი იმავე კრიტერიუმებს აკმაყოფილებს, როგორსაც B+ კლასის ოფისები, მაგრამ ისინი, როგორც წესი, ქალაქის გარეუბანში მდებარეობს. დაბალი კლასის საოფისე ფართი (C და D) ყველაზე ნაკლებად განიცდის ზრდას, რადგან სულ უფრო ნაკლები საცხოვრებელი ფართის გადაკეთება ხდება საოფისე ფართად. ბევრი მომცრო კომპანია იღებს იჯარით ან ყიდულობს C და D კლასის ოფისებს, რომლებიც საბჭოთა პერიოდში აგებულ ძველ ან ურემონტო საცხოვრებელ შენობებში მდებარეობს. C და D კლასის ოფისების წილი, „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიხედვით, 92,250 კვ.მ. და 200,000 კვ.მ.-ია, შესაბამისად.

თბილისის საოფისე ბაზარი მორგებულია ოფისების მფლობელების ინტერესებს. ამ ბაზრებს ახასიათებს შეზღუდული არჩევანი დამქირავებლებისთვის, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგების დადებისას და აკისრებს მათ უფრო მაღალი იჯარის გადახდას.

საშუალო შეწონილი იჯარა A კლასის ოფისებისთვის 2017-2019 წლებში მკვეთრად შემცირდა (30 აშშ დოლარიდან 23 აშშ დოლარამდე). ეს განპირობა მიწოდების სწრაფმა ზრდამ, კინგ დევიდ ბიზნეს ცენტრის გახსნის გამო, რომელიც ჯერ სრულად არ არის იჯარით გაცემული და მნიშვნელოვნად გაზარდა A კლასის ოფისების თავისუფალი ფართის წილი.

თბილისის საოფისე ბაზარს ახასიათებს ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ფასი ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებს შორის. მაღალი ქირა შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რომელიც ხელსაყრელია ოფისების მფლობელებისთვის.

2018 წლის მეორე ნახევარში m2-მა დაასრულა ახალი საცხოვრებელი კომპლექსი ჭავჭავაძის გამზირზე, რითიც 752 კვ.მ. დაემატა საიჯარო საცალო ვაჭრობის სივრცეს. მოდის კატეგორიის მიერ დაკავებული ფართობის წილი 6%-ით შემცირდა - 2017 წელს 27%-ს შეადგენდა, ხოლო 2018 წელს - 21%-ს. ამასთან, სერვისების მიმწოდებლების მიერ დაკავებული საცალო ფართის წილი გაიზარდა და 2018 წელს 21%-ს გაუტოლდა. მეორე უმსხვილესი კატეგორია თბილისის ცენტრალური უბნების სავაჭრო ობიექტებს შორის არის კვების ობიექტები (19%). 2019 წელს კომპანიის პორტფელს დაემატა 7,770 კვ.მ.-ის ოფისები და 1,537 კვ.მ.-ის საცალო ვაჭრობის სივრცე, როდესაც ყაზბეგის გამზირზე ახალი საცხოვრებელი კომპლექსი აიგო.

გეოგრაფიულად, აქტივების უმეტესობა თბილისშია კონცენტრირებული, ხოლო გარკვეული კომერციული აქტივები მდებარეობს გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულში. კომერციული აქტივები უფრო დიდი და უკეთესი ხარისხისაა თბილისში. მაგალითად,

მელიქიშვილის ბიზნესცენტრს ეკუთვნის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ხარისხის საოფისე შენობა თბილისში.

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახული საყურადღებო ინფორმაცია

საერთო მოგება საოპერაციო იჯარიდან 2019 ფინანსურ წელს წლიური 40.8%-ით გაიზარდა კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო, რაც განაპირობა შენობის დატვირთვის მაღალმა კოეფიციენტებმა. კომერციული პორტფელი 76.5%-ით გაიზარდა და 2019 წელს 44.9 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (2018 წ.: 25.3 მილიონი აშშ დოლარი), ხოლო დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი 87.1%-ს (2018 წ.: 90.1%) და 9.5%-ს (2018 წ.: 9.9%) გაუტოლდა, შესაბამისად. პორტფელის ეს ზრდა განაპირობებს სტაბილურ დატვირთვას და შემოსავლიანობას მომდევნო პერიოდებში. მთლიანი კომერციული აქტივების პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის, ხოლო დარჩენილი 20% - საცხოვრებელ და საწარმოო ფართს.

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდის აუდიტის გასამრჯელო შეადგენდა 20,350 აშშ დოლარს (56,050 ლარი).

ბალანსში ასახული საყურადღებო ინფორმაცია

2019 წელს კომპანიამ ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა 30 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით. ობლიგაციები უზრუნველყოფილია კომერციული შენობებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავლით. 2019 წელს კომპანიამ შეიძინა მიწის ორი ნაკვეთი 6,882 ლარად საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან. 2019 წელს, მშენებლობის დასრულებისთანავე, 58,156 ლარის შემოსავლიანი აქტივები მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადავიდა.

სამომავლო სტრატეგია

კომპანიის მთავარი სტრატეგიაა საიჯარო შემოსავლის ეფექტური მართვა ხანგრძლივი ვადით და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა. ამ მიზნის მისაღწევად მშობელი კომპანია აქტიურად მართავს უძრავი ქონების არსებულ პორტფელს და გაზრდის ოპერაციების პროდუქტულობას.

მართვის ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიამ თავისი საოპერაციო პროცესები გადასცა მშობელ კომპანიას. ამ მომსახურების ღირებულება მიბმულია იჯარიდან მიღებულ შემოსავალთან და ყოველთვიურად გადაიხდება. კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებში, მშობელი კომპანიისთვის გადახდილი მომსახურების ღირებულების გარდა, ასახულია შემდეგი დანახარჯები: ქონების დაზღვევა, ოფისის კომუნალური ხარჯები, ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებისა და დაცვა-უსაფრთხოების ხარჯები, ტექნიკური დანახარჯები (მცირე ყოველდღიური ხარჯები, გარდა საბაზისო კაპიტალური დანახარჯებისა), ქონების გადასახადი და სავალო ფასიან ქალაქებზე კუპონის გადასახადი.

კომპანიის გეგმით, EBITDA-ს (შემოსავალი პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე) მარჟა 77%-ის ფარგლებში უნდა იყოს. საიჯარო შემოსავლის ზრდა არ არის მოსალოდნელი, გარდა სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასთან

დაკავშირებული ზრდისა, რომლის შესაბამისად გაიზარდა საიჯარო ფართი, ასევე გაიზარდა არსებული უძრავი ქონების დატვირთვის მაჩვენებელი და საიჯარო შემოსავალი. ეს ზრდა საიჯარო შემოსავალში შეესაბამება კომპანიის სამომავლო სტრატეგიას, რომელშიც შედის არსებული აქტივების აქტიური მართვა და პროდუქტულობის ზრდა.

კომერციული უძრავი ქონების შემოსავალმა იმატა 67.7%-ით, ძირითადად, პორტფელის 73%-იანი წლიური ზრდის გამო, რამაც 2020 წლის 31 მარტისთვის 151 მილიონი ლარი (46 მილიონი აშშ დოლარი) შეადგინა და განპირობებული იყო დატვირთვის მაღალი კოეფიციენტებით. ამ პერიოდის განმავლობაში, მშობელმა კომპანიამ გაანაწილა 31 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-ნი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი შეადგენდა 91.6%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 83.5%) და 9.8%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 9.0%), შესაბამისად.

შესაძლებელია ცენტრალური ბიზნეს უბნის დაარსება. დღესდღეობით ბიზნესცენტრები მთელ ქალაქშია გაფანტული და ცენტრალური ბიზნეს უბანი არ არსებობს. თუმცა, მომავალი ახალი ცენტრების გახსნის გამო, შეიძლება ვაკის პარკის შემოგარენში ცენტრალური ბიზნეს უბანი გაშენდეს. კერძოდ, 2020 წელს m2 ხსნის A კლასის სამ ბიზნესცენტრს 40,000 კვ.მ. საერთო საიჯარო ფართით. აღსანიშნავია, რომ ცენტრალური ბიზნეს უბნის დაარსება სარგებელს მოუტანს მიმდებარე სავაჭრო ობიექტებსაც, ვინაიდან ქირის ფასი აიწევს. ჩვენი აზრით, ეს უარყოფითად აისახება შედარებით დაბალი ხარისხის ოფისების დატვირთვის მაჩვენებელზე. 2020 წელს ახალი დამქირავებლების სიმცირისა და მომატებული მიწოდების გამო, შეიძლება უფრო დაბალი ხარისხის ოფისებში თავისუფალი ფართის წილი გაიზარდოს, რადგან კომპანიები უფრო მაღალი ხარისხის სივრცეში გადაინაცვლებენ.

COVID-19-ის შესაძლო გავლენა კომერციულ უძრავ ქონებაზე

ახალმა კორონავირუსმა (COVID-19) მთელი მსოფლიოს ეკონომიკაზე მოახდინა გავლენა. ქვემოთ მოცემულია ზოგიერთი შესაძლო ეფექტი კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესზე:

- დამქირავებლების რაოდენობის შემცირება, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება და ახალი კომერციული ფართის მიწოდება უარყოფითად მოქმედებს საიჯარო შემოსავალზე (აშშ დოლარი)
- რთულდება ახალი დამქირავებლების მოზიდვა, რაც ზრდის არსებული დამქირავებლების უპირატესობას ქირაზე მოლაპარაკების პროცესში
- ქირის შემცირებასთან ერთად, მოსალოდნელია წლიური საიჯარო შემოსავლის (აშშ დოლარი) შემცირება 25%-ით სუპერმარკეტებიდან, 30%-ით საყოფაცხოვრებო ნივთებისა და ელექტროსაქონლის მაღაზიებიდან, 35%-ით ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის მაღაზიებიდან
- საოფისე ცენტრის ბრუნვა (აშშ დოლარი), სავარაუდოდ, შემცირდება წლიური 25%-ით, თუმცა მაღალი კლასის სეგმენტი უფრო გამძლე შეიძლება აღმოჩნდეს. საიჯარო შემოსავლის კლება გამოწვეულია დატვირთვის უფრო დაბალი მაჩვენებლით და არა ქირის შემცირებით

- დამატებითი საოფისე ფართის მიწოდება უარყოფითად აისახება ფასებზე 2020 წელს; თუმცა გახსნის თარიღების გადაწევას საკმაოდ მაღალი რისკი უკავშირდება
- დისტანციურად მუშაობამ შეიძლება ხანგრძლივი ვადით შეამციროს მოთხოვნა საოფისე ფართზე.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიის ოპერაციებს მართავს მშობელი კომპანია მხარეებს შორის გაფორმებული მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე. თვითონ კომპანიას ცალკე მმართველი ორგანოები და დამხმარე ფუნქციები არ აქვს. შესაბამისად, კორპორაციული მართვის ანგარიში თანაბრად ვრცელდება მშობელ კომპანიასა და კომპანიაზე. კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო აქციონერთა საერთო კრებაა (შემდგომში „საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება აქვს, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

კომპანიის საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე კრება, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის 10%-ზე მეტი წილი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს.

კომპანია იმართება მშობელი კომპანიის საბჭოს მიერ, რომელიც აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ოთხი დირექტორისგან. ესენი არიან: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. მშობელ კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი 15 მოადგილე. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 15 მოადგილიდან რვა ქალია და მათი ასაკი 26-დან 49 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის მიუხედავად.

მშობელი კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ირჩევიან ოთხი წლის ვადით აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან 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, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

კომპანია მხარს უჭერს ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქცევის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

კომპანიას არ აქვს საკუთარი რისკის მართვის სისტემები და ამ მხრივ მშობელ კომპანიას ეყრდნობა.

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ცვდილობთ დავნერგოთ 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 ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

მშობელ კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან.

მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია თავისი მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოსგან და, თავის მხრივ, უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება მშობელი კომპანიის ანგარიშგების გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს ანალიზებენ მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსები და ფინანსური განყოფილების უფროსი.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

საიჯარო გადასახადის შეგროვება - კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან საიჯარო გადასახადის მიღება, თუ მსხვილი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ შეასრულებენ ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულების შესრულებას. ამ რისკის შემცირების მიზნით კომპანია ცდილობს მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია და მოერიდოს მეიჯარეებს შორის მაღალ კონცენტრაციას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 13%-ს (2018 წ.: 16%). გარდა ამისა, კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება საიჯარო გადასახადის მოკრებისთვის, რომელიც აქტიურად ამოწმებს მოიჯარეებისგან მიღებულ გადახდებს და, გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ ახდენს რეაგირებას.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ თვითონ არ არის ჩართული სოციალურ აქტივობებში, მაგრამ არის „საქართველოს უძრავი ქონების ჯგუფის“ წევრი, რომლის საქმიანობაც ქვემოთ არის აღწერილი.

კომპანია მუდმივად ცდილობს, შექმნას სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, პასუხისმგებლობით მიუდგეს ჩვენს ბიზნესოპერაციებს და განახორციელოს სპონსორობა და საქველმოქმედო საქმიანობა.

საბინაო მშენებლობა ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m2“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m2-ს ჯერჯერობით 10 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს

ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მოიჯარეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე m2-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m2-მა დაიწყო სრულიად ახალი უბნის „m3 საბურთალოს“ მშენებლობა, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m3 საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმო. პროექტის დასრულება 2023 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m2 რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. 2019 წელს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების სატრენინგო საათების რაოდენობამ დაახლოებით 120 საათი შეადგინა. გარდა ამისა, m2 აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს m2-ის სამუშაო ობიექტებზე.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაციის ინიციატივის ფარგლებში, m2 გახდა „საქართველოს რაგბის კავშირის“ გენერალური სპონსორი. 2019 წელს m2-მა და საქართველოს რაგბის კავშირმა თანამშრომლობის მემორანდუმი გააფორმეს. m2 უკვე რამდენიმე წელია, აფინანსებს რაგბის კლუბ „ლელოს“ და ასევე რეგიონულ ფეხბურთს თელავსა და ზუგდიდში.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში m2-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან 2017 წელს გაფორმებული თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, ყოველწლიურად 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/მუშაკს. m2 კოლეჯის კურსდამთავრებულების უმეტესობის დასაქმებას თავის სამშენებლო ბიზნესში აპირებს.

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2019 წელს მ2-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

2017 წელს მ2-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. მ2-ის ყველა შენობა მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2020 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 100,000 ლარი ახალ კორონავირუსთან (COVID-19) საბრძოლველად. „მ2 დეველოპმენტი“ ასევე დაეხმარა ოჯახებს, რომლებმაც დაკარგეს სამუშაო ადგილი და მათ საკვები პროდუქტები და პირველადი მოხმარების სხვა ნივთები გადასცა.

გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საბინაო მშენებლობის საქმიანობის განუყოფელი ნაწილია. მ2 ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის. მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. მ2 ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, მ2 ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2019 წელს მ2-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო დაახლოებით 500 ხე მდინარე მტკვრის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებზე მწვანე

ლანდშაფტის კამპანიის ფარგლებში. კამპანიის მონაწილეებმა ქალაქის დამატებით ერთი ჰექტარი ფართობი გაამწვანეს.

m2 არის სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ებრძვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კოგნიტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, კლიენტის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს m2-მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში. m2-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m2-მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად m2-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2019 წლისთვის 22.95%-ს შეადგენდა (2018 წ.: 6.94%).

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებათა დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. იგი ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- შევიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;

- საჩივრების პოლიტიკა.

ჩვენ გაცნობიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნესსაქმიანობა ყოველთვის ატარებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შევუქმნათ და არ დავუშვათ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს სამუშაოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურები და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურები, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიული განვითარების და კარიერული წინსვლის პროცესებთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „საქართველოს უძრავ ქონებაზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-03/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

გენერალური დირექტორი

ნატო ბოჭორიშვილი

2020 წლის 29 ივნისი