

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	4
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	5

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	7
2. მომზადების საფუძველი	8
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	24
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	25
5. შემოსავალი	26
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	29
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	30
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	30
9. არარეგულარული მუხლები	31
10. მოგების გადასახადი	31
11. საინვესტიციო ქონება.....	32
12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება.....	35
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	38
14. ძირითადი საშუალებები	39
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	40
16. ფინანსური ინსტრუმენტები	40
17. საკუთარი კაპიტალი	45
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	50
19. იჯარა.....	52
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	54
21. საწარმოთა გაერთიანება და მკვავშირე საწარმოების შეძენა	56
22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ.....	58
23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	67

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერებსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ სს „საქართველოს უძრავი ქონებისა“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის კონტექსტში და აუდიტზე დაყრდნობით ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბებისას, 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 დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების რისკებს, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

როგორ მივუდექით აუდიტთან
დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი აუდიტის განმავლობაში

შემოსავლის აღიარება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული შემოსავლის და სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს წარმოადგენს შემდეგი მიზეზების გამო: შემოსავალს დიდი მნიშვნელობა აქვს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, ხელმძღვანელობის განსჯა დიდი დოზით მონაწილეობს მომხმარებლებზე კონტროლის გადასვლის განსაზღვრაში, ამასთან, სახელშეკრულებო ვალდებულების დროთა განმავლობაში შესრულების პროგრესის შეფასების პროცესი და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსურია და განსჯას ემყარება.

ფასს 15-ის „შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მიხედვით შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 და მე-5 შენიშვნებში.

შევისწავლეთ მნიშვნელოვანი შემოსავლების ნაკადების შეფასებისა და აღიარების პროცესი.

შევაფასეთ შემოსავლის აღიარებისა და შეფასების პროცესის კონტროლის მექანიზმები. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებით, შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული ნიმუშების საფუძველზე, შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, ბანკიდან ამონაწერები და სხვა პირველადი დოკუმენტები, და შევაფასეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებებისა და გადახდის ბაზების სისრულისა და სიზუსტის კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობა.

გავაანალიზეთ ხელშეკრულებების პირობები ფასს 15-ის მიხედვით შემოსავლის აღიარების მოთხოვნებთან მიმართებით.

შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული ნიმუშების საფუძველზე შევამოწმეთ მშენებლობიდან მიღებული შემოსავლისა და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებული პირველადი დოკუმენტები.

შევაფასეთ მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი მოვალეობების დროთა განმავლობაში შესრულების პროცენტულობის გამოთვლა.

შევაფასეთ შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

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

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი იყო, რადგან საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, ასევე შესაბამისი გადაფასების შედეგები კონსოლიდირებული ანგარიშგებისთვის არსებითი ნაშთებითაა წარმოდგენილი, ხოლო შეფასებების პროცესები და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსური ხასიათისაა და განსჯას ემყარება.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3, მე-3.1, მე-11 და მე-12 განმარტებით შენიშვნებში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისა და მნიშვნელოვანი დაშვებების ჩათვლით.

გავერკვიეთ შიდა კონტროლის სისტემაში, რომელიც შეფასების პროცესში გამოიყენება.

შევაფასეთ საინვესტიციო უძრავი ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასების პროცესში ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ჩართული გარე ექსპერტების კომპეტენცია და ობიექტურობა.

ჩვენი შეფასების ექსპერტების დახმარებით, შევაფასეთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები (მაგალითად, საიჯარო შემოსავალი, გასავითარებელი ფართობი კვ.მ.-ობით, დისკონტირების განაკვეთი, ერთი კვ.მ.-ის საბაზრო ფასები და შეფასებაში შესული კორექტირებები), რისთვისაც ეს მონაცემები შევადარეთ უძრავი ქონების მსგავსი ობიექტების საბაზრო და გარიგების ფასებს და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებს.

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

სხვა ინფორმაცია ასახულია ჯგუფის 2019 წლის წლიურ ანგარიშში.

სხვა ინფორმაცია შედგება ჯგუფის 2019 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული ინფორმაციისგან, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე ჩვენ მიერ გაცემული აუდიტორის დასკვნის გამოკლებით. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

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

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 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.

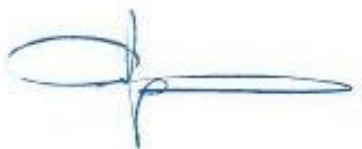
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

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

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში და, შესაბამისად, სწორედ ისინი წარმოადგენს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს. აღნიშნულ საკითხებს აღვწერთ აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონით ან ნორმატიული აქტით არ არის აკრძალული საკითხის საჯაროობა, ან თუ, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, გადავწყვეტთ, რომ საკითხი არ უნდა აისახოს ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელია, რომ ამით გამოწვეულმა უარყოფითმა შედეგებმა გადაწონოს ამ ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელი.

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



ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 20 მარტი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018* (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	55,413	95,046
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	6	(47,802)	(79,164)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		7,611	15,882
საიჯარო შემოსავალი	5	13,377	5,467
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(3,025)	(879)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		10,352	4,588
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	5	21,835	27,864
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	6	(19,411)	(23,637)
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან		2,424	4,227
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	1,721	955
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(1,663)	(798)
უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული საერთო მოგება		58	157
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	5	-	5,151
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	6	-	(3,206)
საერთო მოგება მასპინძლობის მომსახურებიდან		-	1,945
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) / შემოსულობა	11	(2,342)	19,648
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	12	25,488	14,391
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		23,146	34,039
სხვა შემოსავალი	5	115	52
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(9,093)	(6,018)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(9,763)	(4,860)
ცვეთა	14	(3,347)	(972)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(5,738)	(3,544)
გადახდილი ავანსების ჩამოწერა		(3,019)	-
არარეგულარული ხარჯები	9	-	(7,557)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		12,746	37,939
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		837	517
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(15,894)	(9,383)
წმინდა საკურსო ზარალი		(217)	(1,570)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		523	219
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(2,005)	27,722
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	(376)	-
წლის (ზარალი)/მოგება		(2,381)	27,722
- განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის		(2,353)	27,718
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტებისთვის		(28)	4
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება ხდება		-	-
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება		-	490
საინვესტიციო ქონებაში გადატანილი უძრავი ქონების გადაფასება		-	-
ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების დაფარვის მიზნით ფლობილი მშობელი კომპანიის აქციების გადაფასების მოგება		(244)	-
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშებისას		3,810	6,788
სხვა სრული შემოსავალი, სულ		3,566	7,278
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		1,185	35,000
- მიკუთვნებადი კომპანიის აქციონერებისთვის		1,342	34,657
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტებისთვის		(157)	343

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-3 შენიშვნაში აღწერილ სადრიცხო პოლიტიკაში შესული ცვლილების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

7-67 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

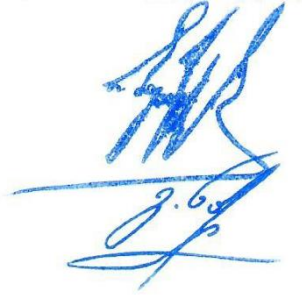
(ათას ლარში)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

2020 წლის 20 მარტი



ირაკლი ბურდილაძე

გიორგი ნატროშვილი

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშ- ნები	2019	2018* (გადაანგა- რიშებული)	2018 წლის 1 იანვარი* (გადაანგა- რიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	11	225,498	160,158	115,143
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	12	174,587	117,376	35,000
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	81,496	64,487	8,865
ძირითადი საშუალებები	14	23,733	8,404	49,641
აქტივის გამოყენების უფლება	19	2,855	-	-
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	1,516	6,250	-
მეკავშირე საწარმოებში ინვესტირება	21	10,480	-	-
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	5,545	1,620	-
გუდვილი	21	1,787	-	-
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15	43,840	24,343	7,400
		571,337	382,638	216,049
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	14,312	33,745	47,421
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15	29,503	47,533	44,430
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	1,402	557	3,329
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	2,234	1,071	-
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	3,584	966	1,008
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	16	14,022	6,528	330
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	3,171	3,974	114
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	31,348	34,573	34,751
		99,576	128,947	131,383
		670,913	511,585	347,432
სულ აქტივები				
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	17	5,997	5,091	4,180
საემისიო კაპიტალი		158,939	119,710	82,793
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		21,570	21,029	14,090
გაუნაწილებელი მოგება		54,597	66,950	49,232
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		241,103	212,780	150,295
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები		679	10,761	10,418
სულ საკუთარი კაპიტალი		241,782	223,541	160,713
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	16	75,583	146,325	42,885
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	185,888	19,609	64,121
გადავადებული შემოსავალი	5	15,524	-	-
საიჯარო ვალდებულება		1,406	-	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	-	2,797	2,400
		278,401	168,731	109,406
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	110,674	4,301	16,107
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	696	67,697	1,001
გადავადებული შემოსავალი	5	4,726	23,296	47,083
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	16	10,463	12,380	6,970
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	856	2,497	2,361
საიჯარო ვალდებულება	19	1,541	-	-
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები		6,370	3,266	1,500
სხვა ვალდებულებები	16	15,404	5,876	2,291
		150,730	119,313	77,313
სულ ვალდებულებები		429,131	288,044	186,719
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		670,913	511,585	347,432

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-3 შენიშვნაში აღწერილ სადრიცხო პოლიტიკაში შესული ცვლილების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

7-67 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	დამატებითი შენატანები კაპიტალში	გადაანგა- რიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწი- ლებელი მოგება	კომპანიის აქციონე- რისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი	არასაკონ- ტროლო პაკეტის მფლობელები	სულ საკუთარი კაპიტალი
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,180	82,793	14,460	52,779	154,212	10,418	164,630
ფასს 9-ის მიღების ეფექტი	-	-	-	(97)	(97)	-	(97)
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა)	-	-	(370)	(3,450)	(3,820)	-	(3,820)
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	4,180	82,793	14,090	49,232	150,295	10,418	160,713
წლის მოგება	-	-	-	27,718	27,718	4	27,722
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	6,939	-	6,939	339	7,278
წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)	-	-	6,939	27,718	34,657	343	35,000
აქციების გამოშვება (შენიშვნა 17)	911	31,457	-	-	32,368	-	32,368
გადახდილი დივიდენდები (მე-17 შენიშვნა)	-	-	-	(10,000)	(10,000)	-	(10,000)
გადახდები წილობრივი ინსტრუმენტებით (მე-17 შენიშვნა)	-	5,460	-	-	5,460	-	5,460
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	5,091	119,710	21,029	66,950	212,780	10,761	223,541
წლის ზარალი	-	-	-	(2,353)	(2,353)	(28)	(2,381)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	3,695	-	3,695	(129)	3,566
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	3,695	(2,353)	1,342	(157)	1,185
აქციების გამოშვება (შენიშვნა 17)	906	35,613	-	-	36,519	-	36,519
გადახდილი დივიდენდები (მე-17 შენიშვნა)	-	-	-	(10,000)	(10,000)	-	(10,000)
შვილობილი კომპანიების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილი არასაკონტროლო პაკეტი (21-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	-	702	702
არასაკონტროლო პაკეტის შესყიდვა (მე-17 შენიშვნა)	-	-	(3,154)	-	(3,154)	(10,627)	(13,781)
გადახდები წილობრივი ინსტრუმენტებით (მე-17 შენიშვნა)	-	3,616	-	-	3,616	-	3,616
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,997	158,939	21,570	54,597	241,103	679	241,782

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		51,567	80,692
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		(32,686)	(75,370)
მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი		–	6,078
მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		–	(3,783)
სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი		29,574	29,589
სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		(30,208)	(38,355)
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან		7,675	5,599
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(27,674)	(16,297)
მიღებული პროცენტი		235	517
გადახდილი გადასახადები		(7,595)	(2,952)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,112)	(14,282)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(29,197)	(53,242)
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		5,228	–
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		–	670
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(57,749)	(30,174)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(4,443)	(952)
გაცემული სესხები		(50)	(7,321)
შვილობილი კომპანიების შესყიდვა, მიღებული ფულადი სახსრების გამოკლებით	21	(1,295)	–
მეკავშირე საწარმოს შესყიდვა	21	(10,823)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(98,329)	(91,019)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	16	152,546	19,609
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	16	(74,143)	–
აღებული სესხები	16	137,356	137,412
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(107,934)	(61,669)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	16	(29,443)	(12,216)
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	16	(1,472)	–
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(264)	–
გამოშვებული პრივილეგიებული აქციებიდან მიღებული შემოსავალი	17	36,519	32,368
გადახდილი დივიდენდი	17	(10,000)	(10,000)
არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტების შესყიდვა	17	(702)	–
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		102,463	105,504
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		1,753	(381)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(3,225)	(178)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	16	34,573	34,751
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	16	31,348	34,573

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-3 შენიშვნაში აღწერილ სააღრიცხვო პოლიტიკაში შესული ცვლილების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

7-67 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)**არსებითი არაფულადი ოპერაციები**

2019 წელს ჯგუფმა გასწია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები ჯამში 25,211 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 17,624 ლარი), საიდანაც 5,907 ლარის (2018 წ.: 6,144 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, 3,410 ლარის (2018 წ.: 2,097 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, ხოლო 15,894 ლარი (2018 წ.: 9,383 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

თანამშრომელთა წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის 2019 წელს გაწეული მთლიანი ხარჯიდან 2,071 ლარის (2018 წ.: 449 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, 725 ლარის (2018 წ.: 2,622 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 1,389 ლარი (2018 წ.: 1,099 ლარი) აღიარება მოხდა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2019 წელს 7,912 ლარის (2018 წ.: 49,623 ლარი) მიწა და შენობა-ნაგებობები გადატანილი იქნა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე (მე-13 შენიშვნა), 4,851 ლარი (2018 წ.: 793 ლარი) გადატანილი იქნა საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებზე (მე-14 შენიშვნა), ნული ლარი (2018 წ.: 18,761 ლარი) გადატანილი იქნა ძირითადი საშუალებებიდან საინვესტიციო ქონებაზე (მე-11 შენიშვნა), ნული ლარი (2018 წ.: 24,224 ლარი) გადატანილი იქნა ძირითადი საშუალებებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე (მე-12 შენიშვნა), ნული ლარი (2018 წ.: 3,730 ლარი) გადატანილი იქნა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე (მე-12 შენიშვნა), ნული ლარი (2018 წ.: 5,857 ლარი) გადატანილი იქნა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაზე (მე-11 შენიშვნა), 46,323 ლარი (2018 წ.: ნული ლარი) გადატანილი იქნა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაზე (მე-12 შენიშვნა).

2019 წელს 1,572 აშშ დოლარის (4,403 ლარი) საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მიღებული იქნა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემული სესხის სანაცვლოდ.

2019 წელს შპს „m2 მთაწმინდის“ კაპიტალის დარჩენილი 40%-იანი წილის შესყიდვა ნაწილობრივ მოხდა ჯგუფის მიერ გამოშვებული 4.9 მილიონი აშშ დოლარის (13,078 ლარი) ობლიგაციებით (მე-17 შენიშვნა).

1. ფაქტობრივი გარემოებები

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომელიც 2019 წელს სახელწოდების შეცვლამდე ცნობილი იყო, როგორც სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზ. 15, 0160, თბილისი, საქართველო (2018 წ.: ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, 0179, თბილისი, საქართველო). კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი.

სს „ჯორჯია კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ („ჯორჯია კაპიტალი“), რომლის აქციები პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 წუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის იზოდრომთან“	100.00%	100.00%	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქაილანის“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 ივლისი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი/ უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „კავკაზუს ავტოკაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	5 სექტემბერი, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ბკ კონსტრაქშენი“	100.00%	100.00%	საქართველო	18 მაისი, 2017 წ.	2 ივნისი, 2017 წ.	მშენებლობა
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	60.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე უძრავი ქონება“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 აპრილი, 2018 წ.	არა	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი

1. ფაქტობრივი გარემოებები (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შემოსულის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	არა	საქართველო	11 თებერვალი, 2019 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაუზი“	100.00%	არა	საქართველო	17 აპრილი, 2019 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ბკ პროდაქშენი“	100.00%	არა	საქართველო	27 ივნისი, 2019 წ.	არა	მშენებლობა
შპს „მ2 დეველოპმენტ“	100.00%	არა	საქართველო	12 დეკემბერი, 2019 წ.	არა	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ამბერ ჯგუფი“	100.00%	არა	საქართველო	10 დეკემბერი, 2019 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“	100.00%	არა	საქართველო	16 დეკემბერი, 2019 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
სს „ლიტერა“	50.00%	არა	საქართველო	4 დეკემბერი, 2019 წ.	4 დეკემბერი, 2019 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

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

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

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც ჯგუფმა 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა.

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“. სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და იგი მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე ერთიანი მოდელით.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორითაც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიწვევს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც ჯგუფი მეიჯარედ გამოდის.

ჯგუფმა ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის.

ფასს 16-ის გამოყენების ეფექტი 2019 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით (ზრდა/(შემცირება)) ასეთია:

<i>გადასვლის ეფექტი</i>	<i>2019 წლის 1 იანვარი</i>
აქტივები	
აქტივის გამოყენების უფლება	2,762
სულ აქტივები	2,762
ვალდებულებები	
მოკლევადიანი საიჯარო ვალდებულება	1,116
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულება	1,646
სულ ვალდებულებები	2,762
საშუალო შეწონილი ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი	8%

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

სტანდარტის მიღებას გავლენა არ მოუხდენია აქციონერების კაპიტალზე.

(ა) ფასს 16-ის მიღების ეფექტის ხასიათი

ჯგუფს მიწისა და შენობა-ნაგებობების სხვადასხვა ობიექტზე საიჯარო ხელშეკრულებები აქვს გაფორმებული. ფასს 16-ის მიღებამდე, როდესაც იჯარა, ეკონომიკური თვალსაზრისით, მიიჩნეოდა საბაზისო აქტივის შესყიდვის ანალოგიურად, მისი კლასიფიკაცია ხდებოდა ფინანსურ იჯარად და აისახებოდა კომპანიის ბალანსზე. ყველა სხვა იჯარის კლასიფიკაცია ხდებოდა საოპერაციო იჯარად და არ აისახებოდა კომპანიის ბალანსზე (ასეთი იჯარები იყო „გარეგანსური იჯარები“). გარეგანსური იჯარები აღირიცხებოდა მომსახურების ხელშეკრულებების მსგავსად, რა დროსაც კომპანია აღრიცხავდა იჯარის ხარჯს მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ფასს 16-ის მიღებისას ჯგუფმა გამოიყენა აღიარების და შეფასების ერთი მიდგომა ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა, ქვემოთ აღწერილი წესით. ეს სტანდარტი შეიცავს მასზე გადასვლის კონკრეტულ მოთხოვნებს და პრაქტიკულ მიზანშეწონილობას, რომლებიც ჯგუფმა გამოიყენა.

იჯარები მანამდე კლასიფიცირებული იყო ფინანსურ იჯარებად

ჯგუფს არ შეუცვლია აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების თავდაპირველი საბალანსო ღირებულებები პირველადი გამოყენების თარიღისთვის ისეთი იჯარების შემთხვევაში, რომლებიც მანამდე ფინანსურ იჯარად იყო კლასიფიცირებული (ანუ აქტივის გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები უდრის ბასს 17-ის მიხედვით აღიარებულ საიჯარო აქტივებსა და ვალდებულებებს). ფასს 16-ის მოთხოვნები ამ იჯარებზე გამოყენებულია 2019 წლის 1 იანვრიდან.

იჯარები, რომლებიც მანამდე საოპერაციო იჯარებად იყო აღრიცხული

ჯგუფი სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენებისას აღიარებს საიჯარო ვალდებულებას იმ იჯარებზე, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად. საიჯარო ვალდებულება შეფასდა დარჩენილი საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც დისკონტირდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის მოიჯარის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აქტივის გამოყენების უფლების აღიარება მოხდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის ისეთ იჯარების შემთხვევაში, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად, და კორექტირდა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულ იჯარასთან დაკავშირებული ყველა წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების ოდენობით.

ჯგუფმა გამოიყენა მისთვის ხელმისაწვდომი შემდეგი გამარტივებული მიდგომები:

- ▶ გამოიყენა დისკონტის ერთი განაკვეთი გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლების მქონე იჯარების პორტფელისთვის;
- ▶ დაეყრდნო თავის შეფასებებს იმის თაობაზე, არის თუ არა იჯარა დამამძიმებელი, უშუალოდ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე;
- ▶ არ გაითვალისწინა თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები აქტივის გამოყენების უფლების შეფასებისას ფასს-ის თავდაპირველად გამოყენების თარიღისთვის.

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის მიღების შემდეგ, რომელსაც იყენებს სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან:

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

საიჯარო ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაბამისობაშია საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2019 წლის 1 იანვარი
აქტივები	
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,028
საშუალო შეწონილი ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	8%
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული დისკონტირებული ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,672
გამოკლებული: მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივებთან დაკავშირებული ვალდებულებები	(28)
საიჯარო ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,644

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ საანგარიშო პერიოდამდე ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკა გულისხმობდა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულებაზე. 2019 წლის მარტში ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტმა“ მიიღო დღის წესრიგის საბოლოო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ერთეულები შენობაში) გაყიდვის გარიგებებში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარებასთან დაკავშირებით, როდესაც ქონება დროთა განმავლობაში კლიენტს გადაეცემა ფასს 15-ის მიხედვით. დღის წესრიგის ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებაზე ბასს 23-ის მიხედვით არ იქნებოდა მართებული. ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტის“ გადაწყვეტილებით გამოწვეული ინტერპრეტაციის შედეგად, 2019 წლის 30 ივნისით დასრულებული შუალედური საანგარიშო პერიოდიდან მოყოლებული, ჯგუფმა შეცვალა არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და შეწყვიტა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაზე იმ მომენტიდან, როცა ეს უძრავი ქონება გასაყიდად მზად არის.

ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებულია რეტროსპექტულად, წინა პერიოდების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თითოეული შესაბამისი მუხლის გადაანგარიშებით, რომელზეც სტანდარტი გავლენას ახდენს:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფი- კაციაზე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგა- რიშებული
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	100,616	(2,384)	98,232
გადავადებული შემოსავალი	23,010	286	23,296
საკუთარი კაპიტალი	226,211	(2,670)	223,541

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის

კონსოლიდირებული

ანგარიშგება

2018 წლის 1 იანვრის

მდგომარეობით

	რეკლასიფი- კაციაზე	ფასის 9-ზე გადასვლის ეფექტი	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
სასაქონლო-მატერიალური				
მარაგები	59,683	–	(3,397)	56,286
გადავადებული შემოსავალი	46,660	–	426	47,086
საკუთარი კაპიტალი	164,630	(97)	(3,820)	160,713

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული

ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	რეკლასიფიკაციაზე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების			
გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	94,916	130	95,046
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება -			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(85,471)	6,307	(79,164)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების	9,445	6,437	15,882
გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება			
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	31,502	6,437	37,939
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(4,035)	(5,348)	(9,383)
წლის მოგება	26,633	1,089	27,722
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში			
გადაანგარიშებისას	7,217	61	7,278
სხვა სრული შემოსავალი, სულ	7,217	61	7,278
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	33,850	1,150	35,000

ჯგუფმა შეცვალა თავისი სააღრიცხვო პოლიტიკა თავისი ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარდგენასთან დაკავშირებით. 2019 წლის 30 ივნისით დასრულებული შუალედური პერიოდიდან მოყოლებული, ჯგუფი საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს წარმოადგენს პირდაპირი მეთოდით და არა არაპირდაპირი მეთოდით, რომელსაც წინა პერიოდებისთვის იყენებდა. პირდაპირი მეთოდის თანახმად, ჯგუფი ასახავს თავისი საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მთლიანი ფულადი ნაკადების შემოღების და გადინების ძირითად კლასებს. ამასთან, ჯგუფი ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში წარმოადგენს გადახდილ პროცენტს, რომელსაც მანამდე წარადგენდა საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში. ჯგუფს მიაჩნია, რომ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების წარდგენის და ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში გადახდილი პროცენტის წარდგენის პირდაპირი მეთოდი უფრო აქტუალურ და სარწმუნო ინფორმაციას აძლევს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან მასზე დაყრდნობით უფრო მოსახერხებელია ჯგუფის სამომავლო ფულადი ნაკადების პროგნოზირება. ფულადი ნაკადების შედარებადი კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის გადაანგარიშდა ახალ წარდგენასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით.

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შესყიდვის მეთოდით. შესყიდვის ღირებულება გამოითვლება შემდეგი კომპონენტების დაჯგუფებით: შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით გადახდილი საფასური და შეძენილი კომპანიის ნებისმიერი უმცირესობის წილის მოცულობა. საწარმოთა გაერთიანების თითოეულ შემთხვევაში, ჯგუფი შეძენილი კომპანიის არასაკონტროლო პაკეტს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ან ამოცნობადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილის შესაბამისად, ხოლო არასაკონტროლო პაკეტის სხვა კომპონენტებს - მათი შეძენის თარიღისთვის არსებული სამართლიანი ღირებულებით. შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯების აღიარება ხდება მათი გაწევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

როდესაც ჯგუფი შეისყიდის ბიზნესს, კლასიფიკაციის მიზნებისთვის აფასებს მის ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შესყიდვის თარიღისათვის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ეკონომიკური პირობებისა და მშობელი კომპანიის პირობების შესაბამისად.

ნებისმიერი პირობითი ანაზღაურება, რომელიც გადახდილ უნდა იქნას შემძენის მიერ, აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის. პირობითი საფასური, რომელიც მოიაზრება აქტივად ან ვალდებულებად, წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტს და შესაბამემა ფასს 9-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში შემდგომი ცვლილებები აისახება ან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ან სხვა სრული შემოსავლის ცვლილების სახით. იმ შემთხვევაში თუ პირობითი ანაზღაურება არ შესაბამემა ფასს 9-ს, იგი ფასდება შესაბამისი ფასს-ის მიხედვით. პირობითი ანაზღაურება, რომელიც კლასიფიცირდება კაპიტალად, არ გადაფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება კაპიტალში.

გუდვილის აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, და ტოლია წმინდა ამოცნობადი შეძენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების ღირებულების ზემოთ გადახდილი ნამეტი ღირებულებისა (სხვაობა უმცირესობის და მფლობელობაში ადრე არსებულ ნებისმიერ წილში გადახდილ და ნაკისრი ანაზღაურების ჯამს და წმინდა შეძენილ აქტივებსა და ნაკისრ ვალდებულებებს შორის). თუ შეძენილი წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მეტია მთლიანად გადახდილ ანაზღაურებაზე, ჯგუფი ხელახლა აფასებს, სწორად ამოიცნო თუ არა ყველა შეძენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შეძენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

პირველადი აღიარების შემდგომ, გუდვილის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება ნებისმიერი დარიცხული გაუფასურების ზარალი. გაუფასურების დადგენის მიზნებისათვის, საწარმოთა გაერთიანებისას წარმოქმნილი გუდვილი შესყიდვის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულებზე, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, ისარგებლებენ გაერთიანებით, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ბიზნეს ერთეულებს შეძენილი საწარმოს სხვა აქტივები მიეკუთვნება, თუ ვალდებულებები.

როდესაც გუდვილი მიეკუთვნება ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულს და ამ ერთეულის ოპერაციების ნაწილი არის გასხვისებული, გასხვისებულ ოპერაციასთან დაკავშირებული გუდვილი ჩართულია აღნიშნული ოპერაციის საბალანსო ღირებულებაში იმისთვის, რომ მოხდეს გასხვისებით მიღებული შემოსულობის ან ზარალის მართებული განსაზღვრა. ასეთ შემთხვევაში, გასხვისებულ ოპერაციაზე მიკუთვნილი გუდვილის განსაზღვრა ხდება გასხვისებული ოპერაციის ღირებულებასა და ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულში შენარჩუნებული ხვედრითი წილის მიხედვით.

შემოსავლის აღიარება

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

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

საიჯარო შემოსავალი

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

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

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

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან

სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავლის აღიარება ხდება დროის განმავლობაში, ვიდრე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების სრულად არ შესრულდება, შესრულებული სამუშაოს მოცულობის პროპორციულად, სამუშაოს შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახულ წინსვლაზე დაყრდნობით. სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 10%-მდე) და ყოველთვიურ გადახდებს კლიენტის მხრიდან მშენებლობის მიმდინარეობის შესაბამისად. ამასთან, ყოველთვიურად გადახდილი თანხის 5%-ს, ჩვეულებრივ, კლიენტი გარანტიის სახით იკავებს, მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებობს. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების გადავადებული შემოსავლის მუხლში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

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

გადასახადით დაბეგვრა

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

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

ძირითადი საშუალებები

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

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

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

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

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

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

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

დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გუდვილის გაუფასურება

გუდვილის გაუფასურების შეფასება ხდება ყოველწლიურად ან უფრო ხშირად თუ მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება გაუფასურებული იყოს.

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, საწარმოთა გაერთიანებისას დარიცხული გუდვილი შესყიდვის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ერთეულებზე ან ასეთ ერთეულთა ჯგუფებზე, რომლებიც სავარაუდოდ საწარმოთა გაერთიანების შედეგად მიღებული სინერგიიდან სარგებელს მიიღებენ, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ერთეულებს ან ერთეულთა ჯგუფებს ჯგუფის სხვა აქტივები განეკუთვნება, თუ ვალდებულებები. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი თითოეული ერთეული ან ერთეულთა ჯგუფი, რომლებზეც გუდვილია გადანაწილებული:

- ▶ წარმოადგენს უმცირეს დონეს, რომელზეც ჯგუფი ახდენს გუდვილის მონიტორინგს შიდა მართვის მიზნებისთვის; და
- ▶ არ აღემატება ფასს (IFRS) 8-ის „საოპერაციო სეგმენტები“ შესაბამისად განმარტებული სეგმენტის სიდიდეს.

გაუფასურება განისაზღვრება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებით, რომელსაც გუდვილი უკავშირდება. თუ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია საბალანსო ღირებულებაზე, ხდება გაუფასურების ზარალის აღიარება. გაუფასურების ზარალის აღდგენა მომავალ პერიოდებში შეუძლებელია.

საოპერაციო იჯარები (პოლიტიკა მოქმედებს 2019 წლის 1 იანვრამდე)

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

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

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

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

ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

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

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

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

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

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

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

გადახდილი ავანსები

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

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

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

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

ფულით განსაზღვრული გარიგებები

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

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

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

პრივილეგირებული აქციები

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

აქტივების შენატანები

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. ჯგუფი მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

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

საოპერაციო ციკლი

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

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, 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.

განსჯა

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

ქონების კლასიფიკაცია

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

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

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

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

ფასს (IFRS) 3 „საწარმოს განმარტება“

2018 წლის ოქტომბერში ბასსს-მ ფასს 3-ში „საწარმოთა გაერთიანება“ ცვლილებები შეიტანა საწარმოს განმარტებაში, რათა საწარმოებს დახმარებოდა იმის განსაზღვრაში წარმოადგენს თუ არა შეძენილი საქმიანობებისა და აქტივების კომპლექსი საწარმო.

ცვლილებები, ძირითადად, შემდეგს მოიცავს:

- ▶ განმარტავს, რომ, იმისათვის, რომ საწარმოდ ჩაითვალოს, საქმიანობებისა და აქტივების შეძენილი კომპლექსი უნდა მოიცავდეს, მინიმუმ, რესურსებს და ამ რესურსების გამოყენების არსებით პროცესს, რომლებიც ერთობლივად დიდად განაპირობებენ პროდუქციის შექმნის უნარს;
- ▶ ამოღებულია იმის შეფასება, შეუძლიათ თუ არა ბაზრის მონაწილეებს ნაკლები პროდუქციის ან პროცესების ჩანაცვლება და პროდუქციის შექმნის გაგრძელება;
- ▶ დამატებულია მითითებები და საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც საწარმოებს ეხმარება იმის შეფასებაში, შეძენილი პროცესი არსებითია თუ არა;
- ▶ საწარმოსა და პროდუქციის განმარტება უფრო დაკონკრეტებულია და ყურადღებას ამახვილებს მომხმარებლებისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდებაზე და არ შეიცავს მითითებას დანახარჯების შემცირების უნარზე;
- ▶ დამატებულია კონცენტრაციის ნებაყოფლობითი ტესტი, რომელიც საშუალებას იძლევა, გამარტივებული წესით შეფასდეს, არის თუ არა შეძენილი საქმიანობებისა და აქტივების კომპლექსი საწარმო.

ამ ცვლილებების გამოყენება სავალდებულოა ისეთი გარიგებებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს ან საწარმოთა გაერთიანებას, ან აქტივების შესყიდვას, რომელთა შესყიდვის თარიღი ექვევა 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიურ საანგარიშგებო პერიოდებში. შესაბამისად, ეს ცვლილებები, როდესაც ამოქმედდება, არ იქონიებს გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

არსებულ სტანდარტებში შესული სხვა ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები, რომლებიც გამოქვეყნდა, მაგრამ მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია, სავარაუდოდ, არ იქონიებს ჯგუფზე არსებით გავლენას.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2019	2018 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	55,413	95,046
საცხოვრებელი ფართი	51,216	90,592
ავტოსადგომი	4,197	4,454
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	21,835	27,864
კომერციული უძრავი ქონება	15,961	16,786
სასტუმრო	2,828	11,078
საცხოვრებელი	2,487	–
სხვა	559	–
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,721	955
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	5,151
ოთახები	–	3,907
საკვები და სასმელი პროდუქტები	–	1,188
სხვა	–	56
სხვა შემოსავალი	115	52
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	79,084	129,068
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	77,248	122,910
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	1,836	6,158
საიჯარო შემოსავალი	13,377	5,467
სულ შემოსავალი	92,461	134,535

ჯგუფმა აღიარა 23,296 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2018 წლ: 40,876 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის						
აღიარებაც						
მოსალოდნელია						
მომხმარებლებთან						
გაფორმებულ						
აქტიურ						
ხელშეკრულებებზე	7,981	11,817	10,471	3,691	–	33,960

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

31 დეკემბერი, 2018 წ.	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ (გადაანგა- რიშებული)
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	23,296	–	–	–	–	23,296

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

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2019	2018 (გადაანგა- რიშებული)
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	14,022	6,528
სახელშეკრულებო აქტივები	9,129	2,586
გადავადებული შემოსავალი	20,250	23,296

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

	2019	2018
სამშენებლო მომსახურება	5,343	3,834
ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	1,551	–
არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	1,233	1,857
სხვა დებიტორული დავალიანება	1,541	–
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	9,668	5,691
იჯარასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	4,354	837
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	14,022	6,528

სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 თვეა.

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 97 ლარს შეადგენდა (2018 წ.: 131 ლარი). 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

პერიოდის განმავლობაში მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში მნიშვნელოვან ცვლილებებს, ძირითადად, განაპირობებს ამავე პერიოდში გაფორმებული სამშენებლო მომსახურების ახალი ხელშეკრულებები, ასევე მომხმარებლებისგან მისაღებ უპირობო გადახდებთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანების აღიარება, იმ ხელშეკრულებების მიხედვით, რომლებიც ითვალისწინებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას მის მთლიანად ან ნაწილობრივ დასრულებისთანავე.

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	6,508	966
სამშენებლო მომსახურება	2,621	1,620
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	9,129	2,586

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან სამი თვიდან 2 წლამდე ვადაში. სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 3-12 თვეს.

სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, განპირობებულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვადებით გაყიდვის ახალი ხელშეკრულებებით, და სამშენებლო მომსახურების ახალი ხელშეკრულებებით, რომელთა მიხედვითაც ანაზღაურების ნაწილის დაკავება ხდება მშენებლობის დასრულებიდან გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2019	2018 (გადაანგარიშებული)
დიდომი	7,132	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	7,132	-
სამშენებლო მომსახურება	8,392	-
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	15,524	-
ახალი იპოდრომი	538	7,645
ყაზბეგის 15	794	9,229
ჭავჭავაძე	46	266
მელიქიშვილის 10	2,308	2,754
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	3,686	19,894
გადავადებული შემოსავალი სამშენებლო პროექტებიდან	574	3,402
სხვა	466	-
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	4,726	23,296
გადავადებული შემოსავალი	20,250	23,296

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

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2019	2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	47,802	79,164
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	42,035	74,476
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	5,767	4,688
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	1,663	798
დაცვა-უსაფრთხოება	550	360
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	480	206
ხელფასები	424	86
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	209	146
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	3,206
საკვები და სასმელი პროდუქტები	–	381
ხელფასები	–	1,293
სხვა დანახარჯები	–	1,532
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	19,411	23,637
მასალები	9,692	16,202
შრომის პირდაპირი ხარჯი	3,146	4,275
ქვეკონტრაქტორის ხარჯი	6,378	2,968
სხვა	195	192
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	3,025	879
ქონების გადასახადი	1,829	637
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	340	23
დაზღვევა	295	79
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	252	70
დაცვა-უსაფრთხოება	218	70
ხელფასები	91	–
სულ თვითღირებულება	71,901	107,684

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 945 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 1,047 ლარი)

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2019	2018
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	4,185	4,170
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	21,552	15,097
პრემია ფულადი სახით	6,354	3,960
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	32,091	23,227
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	9,093	6,018
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	5,885	1,713
საინვესტიციო ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები (მე-11 და მე-12 შენიშვნა)	11,647	7,697
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	945	1,047
მასპინძლობის მომსახურების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	–	1,293
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	3,146	4,275
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოების ხარჯი პერიოდის განმავლობაში	1,375	1,184
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	32,091	23,227

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	1,795	787
კორპორაციული ღონისძიებები	1,033	305
საოპერაციო გადასახადები	829	57
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	815	567
საოფისე მარაგები	808	342
კოლეჯის მშენებლობის დანახარჯი	757	–
იჯარა	696	1,022
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	376	77
საბანკო მომსახურება	271	61
კომუნიკაცია	258	117
საინფორმაციო ტექნოლოგიების მომსახურება	227	46
სამივლინებო ხარჯი	188	89
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	182	252
დაზღვევა	177	82
დაცვა-უსაფრთხოება	80	129
საქველმოქმედო საქმიანობა	69	736
სხვა	1,202	191
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	9,763	4,860

აუდიტორის საზღაური

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2019 და 2018 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	2019	2018
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	238	240
კომპანიის შვილობილი კომპანიების აუდიტი	408	–
სხვა მარწმუნებელი მომსახურების დანახარჯები	54	75
სულ გასამრჯელოები და ხარჯები	700	315

9. არარეგულარული მუხლები

ქვემოთ მოცეულია იმ მოვლენებისა თუ გარიგებების სია, რომლებიც ჯგუფმა ცალკე გამოჰყო ჩვეულებრივი ოპერაციების შედეგებიდან და შეიყვანა არარეგულარულ შემოსავალსა და ხარჯებში 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2019	2018
აქციებით წარმოებული გადახდების დაჩქარების ეფექტი (მე-17 შენიშვნა)	–	3,778
სესხის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ზარალი	–	1,325
კოლეჯის მშენებლობა	–	2,422
სხვა	–	32
სულ არარეგულარული მუხლები	–	7,557

10. მოგების გადასახადი

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

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

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

	2019	2018
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	376	–
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და შემობრუნებასთან დაკავშირებული გადავადებული საგადასახადო ხარჯი	–	–
მოგების გადასახადის ხარჯი, სულ	376	–

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 376 ლარის მოგების გადასახადის ხარჯი შედგებოდა წინა პერიოდის მოგების გადასახადის დეკლარაციების კორექტირებასთან დაკავშირებული საგადასახადო ჯარიმებისგან.

10. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

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

	2019	2018
წმინდა დივიდენდები / დასაბეგრი მოგება	10,000	10,000
კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი	15/85	15/85
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	(1,765)	(1,765)
2008-2016 წლებთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადიდან გამოქვითული	1,765	1,235
საქართველოში გადახდილი დაუბეგრავი დივიდენდები	–	530
გამოუქვითავ დანახარჯებს გამოკლებული შემოსავალი, რომელიც დაბეგრას არ ექვემდებარება	–	–
წინა პერიოდის გადასახადის რეალიზაცია	(376)	–
მოგების გადასახადის ხარჯი	(376)	–

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

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

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წლის განმავლობაში:

	2019				
	შემოსავლიანი				
	აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმრო	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	79,618	32,985	46,276	1,279	160,158
შესყიდვები	–	20,695	–	–	20,695
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	(1,318)	1,482	(2,824)	318	(2,342)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	1,206	–	439	402	2,047
გადატანა ძირითადი საშუალებებიდან (ძირითად საშუალებებში) (მე-14 შენიშვნა)	(4,851)	–	–	–	(4,851)
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან / (ქონებაში) (მე-12 შენიშვნა)	53,912	(9,586)	–	1,997	46,323
გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან / (უძრავ ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	–	(7,912)	–	–	(7,912)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	6,227	1,759	3,277	117	11,380
31 დეკემბრის მდგომარეობით	134,794	39,423	47,168	4,113	225,498

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

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

შემოსავლიან აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 47,289 ლარის საინვესტიციო ქონება (2018 წ.: 46,276 ლარი) და 137,812 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2018 წ.: 1,132 ლარი) დაგირავდა ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და აუთვისებელი საკრედიტო ხაზის უზრუნველსაყოფად (მე-16 შენიშვნა).

2019 წელს ჯგუფმა მოახდინა 4,851 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე შემოსავლიანი აქტივების (ძირითადად, ოფისები და საწყობი) რეკლასიფიკაცია მფლობელის მიერ დაკავებული საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებად (მე-14 შენიშვნა). 9,586 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე ვაკანტური მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც დაიწყო სამშენებლო სამუშაოები, საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი იქნა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში, ხოლო 53,912 ლარის შემოსავლიანი აქტივები მშენებლობის დასრულებისთანავე იქნა გადატანილი მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში.

2018 წელს ჯგუფმა მოახდინა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მანამდე ძირითად საშუალებებად კლასიფიცირებული (მე-14 შენიშვნა) სასტუმროს ობიექტების რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებად, მას შემდეგ, რაც საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან გაფორმდა ფიქსირებული განაკვეთის საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება (21-ე შენიშვნა). რეკლასიფიცირებული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის შეადგენდა 18,761 ლარს.

11. 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 შემფასებლის მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2019 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 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 „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა, სასტუმრო და უძრავი ქონების სხვა ობიექტები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2019 წლისთვის:

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2019 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	95,352	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.18-4.22 (1.13) 10-11% (10.5%)
	38,656	საბაზრო მეთოდი	დისკონტირების განაკვეთი კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	13.3-13.3% (13.3%) 0.46-2.09 (1.35)
	786	შემოსავლის მეთოდი / საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.93-0.93 (0.93) 11-11% (11%)
			დისკონტირების განაკვეთი	12.3-13.3% (12.8%)
სულ შემოსავლიანი აქტივები	134,794			
ვაკანტური მიწა	39,423	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02-1.16 (0.37)
სასტუმრო	47,168	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	75-105 (93.9)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	55-68% (66%)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	9-9% (9%)
			დისკონტირების განაკვეთი	11.3-11.3% (11.3%)
სხვა	4,113	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02-1.71 (0.78)
სულ	225,498			

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება), კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის და დატვირთვის მაჩვენებლის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წლის განმავლობაში:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღები	სასტუმროები	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	38,894	2,973	73,705	1,804	117,376
შესყიდვები	–	–	8,799	–	8,799
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	6,986	–	18,502	–	25,488
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	2,393	197	58,184	–	60,774
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან / (საინვესტიციო ქონებაში) (მე-11 შენიშვნა)	(50,551)	(3,361)	9,586	(1,997)	(46,323)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	2,366	191	5,723	193	8,473
31 დეკემბრის მდგომარეობით	88	–	174,499	–	174,587

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

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

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები, სასტუმროები, საბავშვო ბაღები და სხვა. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2019 წლისთვის:

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2019 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	88	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.36-0.36 (0.36)
სასტუმროები	9,881	საბაზრო მეთოდი შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	0.03-1.32 (0.41) 59-124 (95) 0-70% (59%)
სულ სასტუმროები	152,594			
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული მშენებარე საინვესტიციო ქონება, სულ	152,682			
თვითღირებულებით აღრიცხული მშენებარე სასტუმროები	21,905			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება, სულ	174,587			

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი სასტუმროები 21,905 ლარის (2018 წ.: 27,063) შეფასდა თვითღირებულებით, რადგან შეუძლებელი იყო მათი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა.

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2019	2018 (გადაანგარიშებული)
დიდომი	72,910	56,473
ოპტიმა საბურთალო	8,586	8,014
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	81,496	64,487
ყაზბეგის გამზ. 15	575	19,831
ახალი იპოდრომი	6,567	13,512
მელიქიშვილის გამზ. 10	161	318
ჩუბინაშვილის 69	64	60
ოპტიმა ისანი	10	24
მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი ფართები	7,377	33,745
სამშენებლო მარაგები	6,592	–
სხვა	343	–
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14,312	33,745
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	95,808	98,232

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2019	2018 (გადაანგარიშებული)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	98,232	59,683
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა)	–	(3,397)
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	98,232	56,286
საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-11 შენიშვნა)	7,912	49,623
შენეშლობაზე გაწეული დანახარჯები	27,685	71,413
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	6,830	2,760
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	–	(5,857)
შენეშლარე საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-12 შენიშვნა)	–	(3,730)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(47,802)	(79,164)
სხვა ცვლილებები	2,951	6,901
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	95,808	98,232

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 30,976 ლარის ვალდებულებები (2018 წ.: 31,686 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა ორი (2018 წ.: ხუთი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	შენიშნა- ნაგებობები	ავეჯი და ინვენტარი	კომპიუტერები	ავტოსატ- რანსპორტო საშუალებები	სამშენებლო აღჭურვილობა	იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	დაუმთავ- რებელი მშენებლობა	სულ
მოთიანი საბალანსო ღირებულება								
1 იანვარი, 2018 წ.	306	512	963	334	2,634	1,187	45,450	51,386
შემოსვლები	-	439	471	138	3,215	-	-	4,263
გასვლები	-	(203)	(142)	(84)	-	(3)	-	(432)
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან და მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან / (საინვესტიციო ქონებაში და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში) (მე-11 შენიშვნა, მე-12 შენიშვნა)	1,004	-	-	-	-	-	(42,985)	(41,981)
გადაანგარიშების ეფექტი	10	53	55	18	199	39	(2,465)	(2,091)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	1,320	801	1,347	406	6,048	1,223	-	11,145
შემოსვლები	2,741	1,855	1,487	351	400	4,432	-	11,266
საწარმოთა გაერთიანება (21-ე შენიშვნა)	-	175	-	-	-	-	-	175
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა)	4,547	-	-	-	-	304	-	4,851
გადაანგარიშების ეფექტი	39	57	96	29	280	101	-	602
31 დეკემბერი, 2019 წ.	8,647	2,888	2,930	786	6,728	6,060	-	28,039
დაგროვილი ცვეთა								
1 იანვარი, 2018 წ.	6	363	719	172	269	216	-	1,745
ცვეთის დანარიცხი	96	79	110	24	521	110	-	940
გადაანგარიშების ეფექტი	-	12	23	6	8	7	-	56
31 დეკემბერი, 2018 წ.	102	454	852	202	798	333	-	2,741
ცვეთის დანარიცხი	86	460	198	184	166	272	-	1,366
გადაანგარიშების ეფექტი	26	68	41	30	24	10	-	199
31 დეკემბერი, 2019 წ.	214	982	1,091	416	988	615	-	4,306
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
1 იანვარი, 2018 წ.	300	149	244	162	2,365	971	45,450	49,641
31 დეკემბერი, 2018 წ.	1,218	347	495	204	5,250	890	-	8,404
31 დეკემბერი, 2019 წ.	8,433	1,906	1,839	370	5,740	5,445	-	23,733

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	39,965	24,064
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	3,875	182
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	–	93
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	–	4
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	43,840	24,343
წინასწარ გადახდილი დღგ	8,111	22,562
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	18,424	15,985
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადახდები	2,432	7,320
სხვა მიმდინარე აქტივები	536	1,666
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	29,503	47,533
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	73,343	71,876

არამატერიალური აქტივების ზრდა, ძირითადად, განპირობებულია 2019 წელს გადახდილი 3,177 ლარის ოდენობის კომპენსაციით, რომელიც უკავშირდება კონკურენციის გაწევისგან თავის შეკავების ვალდებულებას (მე-20 შენიშვნა). არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2019 წლისთვის 434 ლარია (2018 წ.: 82 ლარი).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედის ჯორჯია კაპიტალის აქციები, რომელთაც ჯგუფი ფლობს ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციებისთვის, და მათი სამართლიანი ღირებულებაა 1,402 ლარი (გადაფასების შედეგად განცდილი 244 ლარის ზარალის ჩათვლით) (2018 წ.: 557 ლარი (61 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით)). ჯორჯია კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2018 წ.: 1-ლი დონე).

ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნები მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 3,171 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2018 წ.: 3,498 ლარი), რომელთა სრული გამოსყიდვა მოსალოდნელია სამი თვიდან ხუთ წლამდე პერიოდში. ამასთან, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია მოკლე ვადით განთავსებული თანხებით, ნული ლარის ოდენობით (2018 წ.: 476 ლარი). საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზღაურებზე ამ პერიოდის განმავლობაში მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 194 ლარი (2018 წ.: 410 ლარი).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
ერთობლივი საწარმოსთვის გაცემული კონვერტირებადი სესხი	1,816	1,034
სულ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგებაში ან ზარალში ასახვით	1,816	1,034
სხვა სესხები	1,934	6,287
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, სულ	1,934	6,287
სულ გაცემული სესხები	3,750	7,321
მოკლევადიანი ნაწილი	2,234	1,071
გრძელვადიანი ნაწილი	1,516	6,250

კონვერტირებადი სესხები გაიცა ჯგუფის ერთობლივი საქმიანობისთვის, რომლითაც ჯგუფი აპირებს საცხოვრებელი და სასტუმრო კომპლექსების აშენებას და განვითარებას m2-ის საფირმო სახელწოდებით მესამე მხარის მიწის ნაკვეთზე (21-ე შენიშვნა).

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული სხვა სესხები გამოხატულია აშშ დოლარში და გაცემულია მიწის შესყიდვის დაგეგმილ გარიგებებთან დაკავშირებით.

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 643 ლარი შეადგინა (2018 წ.: 107 ლარი).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	კადა	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	სექტემბერი, 2019 წ. 2030 წლის აპრილი - 2024 წლის	107,747	–
მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	თებერვალი	78,510	150,626
ნასესხები სახსრები, სულ			186,257	150,626

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 185,101 ლარის საბალანსო ღირებულების (2018 წ.: ნული ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 14,500 აშშ დოლარის (41,582 ლარი) აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2018 წ.: 8,000 ევრო (24,561 ლარი) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს სახსრები დავალიანება უზრუნველყოფილი იყო 46,276 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონების გირაოთი (მე-11 შენიშვნა).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
აშშ დოლარში გამოხატული 2022 წლის ობლიგაციები	101,065	–
აშშ დოლარში გამოხატული 2021 წლის ობლიგაციები	85,519	19,609
აშშ დოლარში გამოხატული 2019 წლის ობლიგაციები	–	67,697
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	186,584	87,306
მოკლევადიანი ნაწილი	696	67,697
გრძელვადიანი ნაწილი	185,888	19,609

2019 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 35,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით.

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა 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.

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2019 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	ახალი საიჯარო ხელშეკრუ- ლებები	არასაკონ- ტროლო პაქეტის შესყიდვის ანგარიშ- სწორება (მე- 17 შენიშვნა)	31 დეკემბერი, 2019 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	150,626	137,356	(107,934)	8,712	(2,503)	–	–	186,257
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	87,306	152,546	(74,143)	9,526	(1,729)	–	13,078	186,584
საიჯარო ვალდებულება	2,644	–	(1,472)	77	–	1,698	–	2,947
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები, სულ	240,576	289,902	(183,549)	18,315	(4,232)	1,698	13,078	375,788

	1 იანვარი, 2018 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2018 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	58,992	137,412	(61,669)	11,007	4,884	150,626
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	65,122	19,609	–	2,051	524	87,306
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები, სულ	124,114	157,021	(61,669)	13,058	5,408	237,932

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 856 ლარი (2018 წ.: 2,497 ლარი), ხოლო გრძელვადიანმა ნაწილმა - ნული ლარი (2018 წ.: 2,797 ლარი).

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან და საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	2019	2018
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	8,715	9,245
საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება	1,430	2,438
მარკეტინგი და რეკლამა	318	697
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10,463	12,380

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-6 თვეში.

	2019	2018
გადასახდელი დღგ	10,564	4,544
გადასახდელი ქონების გადასახადი	3,739	1,317
სხვა	1,101	15
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	15,404	5,876

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის საკრედიტო ლიკვიდურობის რისკები. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

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, ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი დეპოზიტები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 31,348 ლარი (2018 წ.: 32,753 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-ისგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 17 ლარი (2018 წ.: 1,820 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც, კერძოდ, აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე, 2019 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 3,171 ლარის ვადიანი ანაზრები (2018 წ.: 3,974 ლარი) საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-ისგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. ჯგუფის ბანკებში განთავსებული ფულადი სახსრების და ვადიანი ანაზრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. ჯგუფს შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას. დებიტორული დავალიანება, სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების, სახელშეკრულებო აქტივების და გაცემული სესხების არსებითი ოდენობა არ არის ვადაგადაცილებული. ჯგუფის მიერ გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან	5 წელზე	
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	5 წლამდე	მეტი	სულ
მიღებული სესხები	9,743	53,763	117,461	53,210	234,177
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10,463	–	–	–	10,463
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,605	10,645	207,677	–	219,927
საიჯარო ვალდებულება	502	1,215	1,546	–	3,263
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	856	–	–	856
სულ	22,313	66,479	326,684	53,210	468,686
ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან 12	1-დან	5 წელზე	
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	თვემდე	5 წლამდე	მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,842	19,215	110,844	81,031	212,932
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10,899	1,481	–	–	12,380
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	362	73,042	22,556	–	95,960
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,497	2,797	–	5,294
სულ	13,103	96,235	136,197	81,031	326,566

17. საკუთარი კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული საწესდებო კაპიტალი შედგებოდა 417,994,663 ჩვეულებრივი აქციისგან (2018 წ.: 417,994,663), 181,653,198 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქციისგან (2018 წ.: 91,054,852) და 20,000,000 „B ტიპის“ აქციისგან (2018 წ.: 20,000,000). 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია სრულად იყო გადახდილი. „B ტიპის“ აქციები გამოშვებული იყო ანაზღაურების მიუღებლად. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

ქვემოთ მოცემულია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული და მიმოქცევაში მყოფი აქციები:

	ჩვეულებრივი აქციები	„A ტიპის“ პრივილეგი- რებული აქციები	„B ტიპის“ აქციები
31 დეკემბერი, 2017 წ.	417,994,663	–	–
აქციების ემისია	–	91,054,852	20,000,000
31 დეკემბერი, 2018 წ.	417,994,663	91,054,852	20,000,000
აქციების ემისია	–	90,598,346	–
31 დეკემბერი, 2019 წ.	417,994,663	181,653,198	20,000,000

2019 წლის ივნისში ჯგუფმა გამოუშვა 16,589,756 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 2,400 აშშ დოლარის (6,833 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1447 აშშ დოლარი (0.4119 ლარი).

2019 წლის ივლისში ჯგუფმა გამოუშვა 18,013,890 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 2,578 აშშ დოლარის (7,299 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1431 აშშ დოლარი (0.4052 ლარი).

2019 წლის აგვისტოში ჯგუფმა გამოუშვა 36,806,068 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 5,150 აშშ დოლარის (15,087 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. ერთი აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1399 აშშ დოლარი (0.4099 ლარი).

2019 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოუშვა 19,188,632 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 2,537 აშშ დოლარის (7,300 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. ერთი აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1322 აშშ დოლარი (0.3804 ლარი).

2018 წლის აგვისტოში ჯგუფმა გამოუშვა 57,052,691 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 8,000 აშშ დოლარის (19,588 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. ერთი აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1402 აშშ დოლარი (0.3433 ლარი).

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოუშვა 34,002,161 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 4,800 აშშ დოლარის (12,780 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. ერთი აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1412 აშშ დოლარი (0.376 ლარი).

„A ტიპის“ პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს აქვთ უპირატესი უფლება ლიკვიდაციიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან შედარებით, მაგრამ არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება აქციონერთა კრებაზე.

„B ტიპის“ აქციები მფლობელებს უფლებას აძლევს კომპანიის დივიდენდებსა და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და ანიჭებს შეზღუდულ ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებაზე. „B ტიპის“ აქციების გაყიდვა შეიძლება მხოლოდ ჯგუფის არსებულ აქციონერებზე.

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

დივიდენდები

2019 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოაცხადა და გადაიხადა 10,000 ლარის დივიდენდები. ერთ აქციაზე დივიდენდმა 0.03 ლარი შეადგინა (0.01 აშშ დოლარი).

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

არასაკონტროლო პაკეტი

2019 წლის 6 თებერვალს ჯგუფმა შეისყიდა შპს „მ2 მთაწმინდის“ კაპიტალის დარჩენილი 40%, რაში ჯამში 5.2 მილიონი აშშ დოლარი (13,874 ლარი) გადაიხადა. აქედან 0.3 მილიონი აშშ დოლარი (796 ათასი ლარი) ნაღდი ფულის სახით, ხოლო 4.9 მილიონი აშშ დოლარი (13,078 ლარი) - ჯგუფის მიერ გამოშვებული ობლიგაციების სახით გადაიხადა.

კაპიტალის მართვა

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

- ▶ უზრუნველყოს ჯგუფის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქტივებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ ჯგუფის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს;

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

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

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

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

ფულით განსაზღვრული გარიგებები

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

მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა

2017 წელს ჯგუფის გენერალურ დირექტორს და გარკვეულ თანამშრომლებს გადაეცათ ბიჯეოს აქციები. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ან სამწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

2018 წლის მაისში საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფის“ გამოყოფის შემდეგ ბიჯეოს გასაცემი აქციები, ფლობის უფლების გარეშე, გარდაიქმნა საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად თავდაპირველი გრაფიკის შესაბამისად და საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკის ჯგუფის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად დაუყოვნებლივ, ბიჯეოს თითოეულ აქციაზე. აქციებზე დაფუძნებულ გადახდასთან დაკავშირებული 3,778 ლარის ოდენობის ხარჯი ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღისთვის აღიარებულია 2018 წლის მოგებაში ან ზარალში, როგორც არარეგულარული ხარჯი (მე-9 შენიშვნა).

ჯგუფი მშობელი კომპანიის აქციებზე უფლებების გადაცემას აღირიცხავს ან წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით, ან ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით, იმისდა მიხედვით, აქვს თუ არა მას ანგარიშსწორების ვალდებულება.

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

კომპანიის აქციების გადაცემა

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

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

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

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

2017 წელს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ზოგიერთ წევრთან გაფორმდა მომსახურების ახალი ხელშეკრულება, რომელშიც შეტანილია ამ სქემით აქციების გადაცემის პირობები. ჯგუფი წმინდა აქტივების ღირებულებას თითოეულ აქციაზე განსაზღვრავს „B ტიპის“ აქციების სახელშეკრულებო მახასიათებლებზე დაყრდნობით, როგორც გადაცემების სამართლიან ღირებულებას.

2019 წელს ჯგუფმა შეცვალა მომსახურების ხელშეკრულება უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის გარკვეულ წევრებთან. განახლებული პირობების მიხედვით, ჯგუფის „B ტიპის“ აქციების სახით გადახდილი წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის გარანტირებული წილი ჩანაცვლდა „ჯორჯია კაპიტალის“ აქციების გადაცემით. ჯგუფს არ აქვს მოდიფიცირებული ანაზღაურების გაცემის ვალდებულება. ჯგუფის „B ტიპის“ აქციების მოდიფიკაციის თარიღამდე გარანტირებული გადაცემების შემთხვევაში, უფლების გადაცემის თავდაპირველი პირობები უცვლელი რჩება. ჯორჯია კაპიტალის აქციებზე უფლების გადაცემა ხდება ექსწლიანი ვადით, რისი ერთადერთი პირობა ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა. მოდიფიკაციის თარიღით ჯგუფმა კომპენსაციის არსებული სისტემა ახლით ჩაანაცვლა, რომელიც გულისხმობდა ჯორჯია კაპიტალის აქციებზე უფლების გადაცემას. ჯგუფმა მოდიფიცირებული კომპენსაციის ზღვრული სამართლიანი ღირებულება ჩანაცვლების თარიღისთვის შეაფასა 1,142 ლარით, რისი აღიარებაც მოხდება უფლების გადაცემის მოდიფიცირებულ პერიოდზე B ტიპის აქციების თავდაპირველი გადაცემის სამართლიან ღირებულებასთან ერთად.

შეჯამება

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია ჯგუფის წილობრივი ინსტრუმენტებით გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2019	2018
მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა	1,973	4,895
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების ხარჯი	569	2,042
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	1,404	2,853
კომპანიის აქციების გადაცემა	2,212	2,607
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	2,212	2,607
სულ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯი	4,185	7,502
ხარჯად ასახული მოგებაში ან ზარალში	1,389	4,877
კაპიტალიზებული აქტივების თვითღირებულებაზე	2,795	2,625

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით შესრულებულ ოპერაციებთან დაკავშირებული ვალდებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,402 ლარს გაუტოლდა (2018 წ.: 557 ლარი) და აისახა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების „სხვა ვალდებულებების“ მუხლში.

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია იმ აქციების შესახებ, რომლებიც გაცემულია, მაგრამ მათი ფლობის უფლება ჯერ არ გადაცემულა და რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის მიერ მშობელი კომპანიის აქციებით განხორციელებულ წილობრივ ოპერაციებს:

	2019	2018
გაცემული აქციები ფლობის უფლების გარეშე 1 იანვრის მდგომარეობით	15,817	16,500
გაცემული ახალი აქციები (აქციის საშუალო შეწონილი ფასი: 38.3 ლარი (2018 წ.: 124.3 ლარი) ერთ აქციაზე).	30,238	8,350
ფლობის უფლებით გადაცემული აქციები	(15,817)	(9,033)
გაცემული აქციები ფლობის უფლების გარეშე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	30,238	15,817

ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია იმ მიმოქცევაში მყოფი აქციების შესახებ, რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის მიერ კომპანიის აქციებით განხორციელებულ წილობრივ ოპერაციებს (ათასი აქცია):

	2019	2018
გაცემული აქციები ფლობის უფლების გარეშე 1 იანვრის მდგომარეობით	32,467	34,323
გაცემული ახალი აქციები (აქციის საშუალო შეწონილი ფასი: 0.41 ლარი (2018 წ.: 0.40) ერთ აქციაზე).	9,590	8,422
აქციების განთავსება	(23,036)	–
ფლობის უფლებით გადაცემული აქციები	(4,795)	(6,445)
ფლობის უფლებით გადაცემული აქციების რაოდენობის ხელახლა განსაზღვრა	(2,986)	(3,833)
გაცემული აქციები ფლობის უფლების გარეშე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	11,240	32,467

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2019	საბალანსო ღირებულება 2019	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2019
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	225,498	225,498	225,498	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	174,587	174,587	174,587	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,402	–	–	1,402	1,402	–
გაცემული სესხები	–	1,516	–	1,516	1,516	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	14,022	–	14,022	14,022	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	3,171	–	3,171	3,171	–
გაცემული სესხები	–	2,234	–	2,234	2,234	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	31,348	–	31,348	31,348	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	194,426	–	194,426	186,257	(8,169)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	191,075	–	191,075	186,584	(4,491)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	10,463	–	10,463	10,463	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	856	–	856	856	–

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2018	საბალანსო ღირებულება 2018	აუღიარებელი შემოსულობა (ზარალი) 2018
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	160,158	160,158	160,158	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	117,376	117,376	117,376	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	557	–	–	557	557	–
გაცემული სესხები	–	1,071	–	1,071	1,071	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	6,528	–	6,528	6,528	–
ვადიანი დეპოზიტები						
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	3,974	–	3,974	3,974	–
გაცემული სესხები	–	6,250	–	6,250	6,250	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	34,573	–	34,573	34,573	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	155,787	–	155,787	150,626	(5,161)
გამომწეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	88,116	–	88,116	87,306	(810)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	12,380	–	12,380	12,380	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,294	–	5,294	5,294	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

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

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

19. იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფს გაფორმებული აქვს იჯარის ხელშეკრულებები მიწის, შენობების, ავტომობილების და სხვა აღჭურვილობის სხვადასხვა ერთეულისთვის, რომლებსაც თავის საქმიანობაში იყენებს. ჯგუფის საიჯარო ვალდებულებები უზრუნველყოფილია მეიჯარის უფლებით საიჯარო აქტივებზე. ზოგადად, ჯგუფს ევრძალება საიჯარო აქტივების გადაცემა ან ქვეიჯარა. ზოგიერთი იჯარის ხელშეკრულება შეიცავს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას და ცვალებად საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უფრო დაწვრილებით განხილულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ იჯარებისთვის იყენებს „მოკლევადიანი იჯარის“ და „დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის“ აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს.

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარებული საბალანსო ღირებულებები (ძირითადად, საოფისე და სხვა შენობების იჯარასთან მიმართებით) და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	2019
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,644
შემოსვლები	1,698
საამორტიზაციო ანარიცხები	(1,550)
საკურსო სხვაობები	63
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,855

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	2019
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,644
შემოსვლები	1,698
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	264
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(1,736)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	77
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,947
მიმდინარე	1,541
გრძელვადიანი	1,406

19. იჯარა (გაგრძელება)

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2019
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	1,550
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	264
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შესული ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	696
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა	2,510

სულ საიჯარო გადახდები, დაბალი ღირებულების და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით, წლის განმავლობაში 2,432 ლარი იყო.

ჯგუფს გაფორმებული აქვს რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება, რომლებიც შეიცავს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას. ამ უფლებების მოპოვების მიზანი იყო საიჯარო აქტივების პორტფელის მართვის მოქნილობა და შესაბამისობა ჯგუფის ბიზნესსაჭიროებებთან. ხელმძღვანელობა მნიშვნელოვანწილად თავის განსჯაზე დაყრდნობით განსაზღვრავს, აქვს თუ არა გონივრული რწმენა იმისა, რომ გამოიყენებს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არსებითი ოდენობის სამომავლო საიჯარო გადახდები იჯარის ვადას არ დამატებია და არ ამოკლებია, იჯარის გაგრძელების ან ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლებასთან დაკავშირებით.

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

ჯგუფს გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება თავის ზოგიერთ საინვესტიციო ქონებაზე. ჯგუფის მიერ 2019 წელს აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 13,377 ლარს შეადგენდა (2018 წ.: 5,467 ლარი). შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მისაღები მინიმალური სამომავლო იჯარა:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.		31 დეკემბერი, 2018 წ.	
	შემოსავლიანი აქტივები	სასტუმრო	შემოსავლიანი აქტივები	სასტუმრო
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)				
1 წლამდე	9,481	4,374	4,443	3,402
1 წლიდან 2 წლამდე	6,099	4,856	3,518	4,083
2 წლიდან 3 წლამდე	4,419	4,856	2,461	4,532
3 წლიდან 4 წლამდე	3,265	4,673	1,892	4,532
4 წლიდან 5 წლამდე	2,485	–	989	4,362
5 წელზე მეტი	11,340	–	2,913	–
სულ	37,089	18,759	16,216	20,911

კომპანიის იჯარების უმრავლესობა აშშ დოლარშია განფასებული, ხოლო ვადა სამი თვიდან 10 წლამდე მერყეობს (საშუალო ვადა: 5 წელი).

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	2019					
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვა- ნელობა	ერთობლივი საწარმო	დაკავშირე კომპანია	სხვა ⁴
ნაშთი 31 დეკემბრის						
მდგომარეობით						
დებიტორული დავალიანება	-	1,233	-	-	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	-	-	-	1,813	15	1,884
გადავადებული შემოსავალი ნასესხები სახსრები	78,509	-	1,370	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	5,446	919	1,433	-	-	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	-	-	-	-	856
კრედიტორული დავალიანება	-	840	-	-	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით						
დასრულებული წლისთვის						
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	9,233	-	-	-	-	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5,228	-	-	-	-	-
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	4,693	-	-	-	-	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	-	-	-	-	11,922
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	448	108	105	-	-	-
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	1,229	-	-	-
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	183	16	441
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	7,208	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	261	4,032	-	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	1,235	-	-	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა	-	-	-	-	-	201

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	2018					სხვა
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო	მეკავშირე კომპანია	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული დავალიანება	–	1,857	–	–	–	–
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	–	–	–	1,034	–	6,254
გადავადებული შემოსავალი	–	–	32	–	–	–
ნასესხები სახსრები	150,626	–	–	–	–	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	1,491	–	–	–	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	–	–	–	–	5,294
გადახდილი ავანსები	–	230	–	–	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	10,235	–	–	–	–	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	–	–	–	–	28,187
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	–	106	–	–	–	–
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	500	–	–	–
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	54	–	–	87	–	90
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	6,543	–	–	–
საიჯარო შემოსავალი	146	638	–	–	–	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	710	–	–	–	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	604	–	–	–	–
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა	–	170	–	–	–	–

- ¹ 2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“.
- ² 2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.
- ³ ჯგუფმა ინვესტიცია განახორციელა თბილისში მიწის ნაკვეთის განვითარების პროექტთან დაკავშირებულ ერთობლივ საქმიანობაში, რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის პროექტირების ეტაპზეა. ჯგუფის წილი ერთობლივ საქმიანობაში არის 6%, ხოლო ინვესტიციის თანხა არ არის არსებითი 2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს ერთობლივ საქმიანობაზე აქვს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან გაფორმებული სახელშეკრულებით გარიგების საფუძველზე.
- ⁴ სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოდგენილია უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით.

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2019 წელს ჯგუფმა კომპენსაციის სახით 3,177 ლარი გადაუხადა ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრის კონტროლს დაქვემდებარებულ კომპანიას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში კონკურენციაში მონაწილეობაზე უარის ვალდებულებისთვის. ჯგუფმა ამ შეთანხმებასთან დაკავშირებით აღიარა არამატერიალური აქტივი (მე-15 შენიშვნა).

2019 წელს ჯგუფმა თავის მშობელ კომპანიას 5,228 ლარად მიჰყიდა 4,693 ლარის საბალანსო ღირებულების მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.

2019 წელს ჯგუფმა შეიძინა საინვესტიციო ქონება (მიწა და შენობა-ნაგებობები) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან, რაშიც ჯამში 14,167 ლარი გადაიხადა.

2018 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფმა გააფორმა ფიქსირებული განაკვეთის საიჯარო ხელშეკრულება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან. ეს ხელშეკრულება ეხება სასტუმროს შენობას, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულია საინვესტიციო ქონების სახით (მე-11 შენიშვნა).

2018 წელს ამ საიჯარო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი შემოსავალი არ აღიარებულა. შესაბამისი საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები მე-19 შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2019 წელს იყო 14 (2018 წ.: 10) - გენერალური დირექტორი და 13 მოადგილე (2018 წ.: გენერალური დირექტორი და ცხრა მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 14 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრს (2018 წ.: 10 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2019	2018
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	4,005	3,862
ხელფასი	2,043	1,674
პრემია ფულადი სახით	1,160	1,007
სულ	7,208	6,543

21. საწარმოთა გაერთიანება და მეკავშირე საწარმოების შეძენა

სს „ლიტერას“ შესყიდვა

2019 წლის 4 დეკემბერს ჯგუფმა შეისყიდა სს „ლიტერას“ 50%-იანი წილი. სს „ლიტერა“ დაფუძნდა 2019 წლის დეკემბერში და საქმიანობს საკვები და სასმელი პროდუქტების სექტორში. ჯგუფი სს „ლიტერაზე“ კონტროლს ახორციელებს აქციონერთა ხელშეკრულების პირობებით. სს „ლიტერას“ აგრეგირებული ამოცნობადი აქტივებისა და ვალდებულებების პირობითი სამართლიანი ღირებულებები შესყიდვის თარიღისთვის იყო:

	შეძენისას აღიარებული სამართლიანი ღირებულება
აქტივები	
ძირითადი საშუალებები	175
სულ აქტივები	175
წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება	175
არასაკონტროლო პაკეტი (ფასდება წმინდა აქტივების პროპორციულად)	702
შესყიდვის შედეგად მიღებული გუდვილი	1,822
გადახდილი საფასური	1,295

21. საწარმოთა გაერთიანება და მეკავშირე საწარმოების შეძენა (გაგრძელება)

სს „ლიტერას“ შესყიდვა (გაგრძელება)

შესყიდვასთან დაკავშირებით შემდეგი წმინდა ფულადი სახსრების გადინება მოხდა:

გადახდილი ნაღდი ფული	1,295
წმინდა ფულადი სახსრების გადინება	1,295

ამ შესყიდვით ჯგუფმა თავისი მასპინძლობის ბიზნესს აფართოვებს, რადგან ხედავს ახალ შესაძლებლობებს და ღირებულების შექმნის პერსპექტივას საქართველოს ეკონომიკის ამ სექტორში. ჯგუფს მიაჩნია, რომ თავისი სასტუმროების საოპერაციო ფულადი ნაკადების გაზრდის შესაძლებლობა აქვს. ხელმძღვანელობის აზრით, ეს შესყიდვა დადებით გავლენას მოახდენს ჯგუფის ღირებულებაზე.

ძირითადი ფაქტორი, რამაც წვლილი შეიტანა საწარმოთა გაერთიანების ღირებულებაში, რის შედეგადაც მოხდა გუდვილის აღიარება შეძენის დროს, არის ჯგუფის ოპერაციებზე ასახული სინერგია.

საზღაური 1,295 ლარს შეადგენდა ნაღდი ანგარიშსწორებით, რომელიც სრულად იყო გადახდილი საანგარიშგებო თარიღისთვის. შეძენის პარალელურად, ჯგუფმა სს „ლიტერაში“ შეიტანა 415 აშშ დოლარი (1,277 ლარი) ისე, რომ მფლობელობის სტრუქტურაში ცვლილება არ მომხდარა. ეს შესყიდვა გათვალისწინებული იქნა შესყიდვის თარიღისთვის არასაკონტროლო პაკეტის განსაზღვრისას.

შესყიდვის შემდეგ სს „ლიტერას“ შემოსავალი არაარსებითი იყო. საწარმოთა გაერთიანება წლის დასაწყისში რომ მომხდარიყო, ჯგუფის წმინდა მოგება და შემოსავალი არსებითად განსხვავებული არ იქნებოდა.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ჩაატარა სს „ლიტერას“ აქტივების გაუფასურების ტესტირება. სს „ლიტერას“ ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა, როგორც მისი გამოყენების ღირებულება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელის საფუძველზე. ოთხწლიანი პერიოდის შემდგომი ფულადი ნაკადების ექსტრაპოლაცია მოხდა საპროგნოზო პერიოდის შემდგომი სავარაუდო ზრდის ტემპის საფუძველზე.

ძირითადი დაშვებები, რომლებიც გაკეთდა საკვები და სასმელი პროდუქტების ბიზნესის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გაუფასურების ტესტირებისას:

დაშვება	ღირებულება
კაპიტალის საშუალო შეწონილი ღირებულება	9.7%
გრძელვადიანი ზრდის ტემპი	2.0%

ზემოაღნიშნულ დაშვებებზე დაყრდნობით, სს „ლიტერას“ აქტივები არ არის გაუფასურებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „იტონგ კავკასუსის“ შესყიდვა

2019 წლის 11 ნოემბერს ჯგუფმა 10,823 ლარად შეისყიდა 28.9%-იანი წილი ბეტონის მწარმოებელ კომპანიაში შპს „იტონგ კავკასუსში“, რომელიც საქართველოში ეწევა საქმიანობას. ჯგუფს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს შპს „იტონგ კავკასუსზე“. იგი ამ ინვესტიციას აღრიცხავს, როგორც ინვესტიციას მეკავშირე საწარმოში და აფასებს წილობრივი მეთოდით.

21. საწარმოთა გაერთიანება და მეკავშირე საწარმოების შეძენა (გაგრძელება)

შპს „იტონგ კავკასუსის“ შესყიდვა (გაგრძელება)

შპს „იტონგ კავკასუსში“ ჯგუფის ინვესტიციის შესახებ ფინანსური ინფორმაცია შეჯამებულია ქვემოთ:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.
მიმდინარე აქტივები, ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების ჩათვლით	–
გრძელვადიანი აქტივები	43,139
მიმდინარე ვალდებულებები, პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების ჩათვლით	3
გრძელვადიანი ვალდებულებები, პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების ჩათვლით	11,661
წმინდა აქტივები	31,475
წმინდა აქტივებში ჯგუფის წილი	28.9%
მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება	9,096

შპს „იტონგ კავკასუს“ 2019 წელს არ განუხორციელებია საოპერაციო საქმიანობა. ჯგუფის წილი შპს „იტონგ კავკასუსის“ მოგებაში ან ზარალში, შესყიდვის შემდეგ, არ იყო არსებითი.

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

მართვის მიზნებისთვის ჯგუფი დაყოფილია ბიზნეს ერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- ▶ საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო მშენებლობის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურებით საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში. მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას. ეს სეგმენტი ასევე მოიცავს გარკვეულ საინვესტიციო უძრავ ქონებას (ძირითადად, მშენებარე პირველ სართულს, რომლებიც ჯერ არ გადაცემულა მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტისთვის, და ვაკანტურ მიწას).
- ▶ სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება - რომელიც მოიცავს ჯგუფის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარი საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან (პირველი სართული), სარფიანად შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები მოიპოვებს ინფორმაციას სეგმენტის შედეგების, აქტივებისა და ვალდებულებების, და ფულადი ნაკადების შესახებ, რათა შეაფასოს თავისი საოპერაციო სეგმენტების მაჩვენებლები და გადანაწილოს მათზე რესურსები. შესაბამისად, ჯგუფი ასეთ ინფორმაციას ასახავს სეგმენტების მიხედვით ანგარიშგებაში.

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოში მდებარეობს და შემოსავალიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2019 და 2018 წლებში ჯგუფის შემოსავლის 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

სეგმენტის შესახებ ინფორმაციაში წარმოდგენილი გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-3 შენიშვნაში აღწერილ სააღრიცხვო პოლიტიკაში შესული ცვლილების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს. ჯგუფმა ასევე შეცვალა გარკვეული საოპერაციო ხარჯების გადანაწილება სეგმენტებზე, რათა უკეთ აესახა საბაზისო ბიზნეს ოპერაციები. სეგმენტის შესახებ შედარებადი ინფორმაცია შესაბამისად დაკორექტირდა.

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაყვითვები¹	სულ
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	55,413	–	–	55,413
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(47,802)	–	–	(47,802)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	7,611	–	–	7,611
საიჯარო შემოსავალი	–	8,903	–	8,903
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(2,445)	–	(2,445)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	–	6,458	–	6,458
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	60,081	–	(38,246)	21,835
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	(52,480)	–	33,069	(19,411)
მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	7,601	–	(5,177)	2,424
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	7,009	–	7,009
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(5,182)	–	(5,182)
მოგება მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	1,827	–	1,827
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	–	21,676	1,470	23,146
სხვა შემოსავალი	581	–	–	581
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	(6,426)	(2,667)	–	(9,093)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(7,096)	(2,549)	–	(9,645)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,893)	(454)	–	(3,347)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(5,738)	–	–	(5,738)
არარეგულარული ხარჯები	(3,019)	–	–	(3,019)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(9,379)	24,291	(3,707)	11,205
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი, წმინდა	(7,686)	(7,371)	–	(15,057)
წმინდა ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან	643	(1,097)	–	(454)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(16,422)	15,823	(3,707)	(4,306)
მოგების გადასახადის ხარჯი	(376)	–	–	(376)
წლის მოგება	(16,798)	15,823	(3,707)	(4,682)

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>	<i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i>	<i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i>	<i>შიდაჯგუფური გაყვითვები¹</i>	<i>კონსოლი- დირებული</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13,695	17,981	–	31,676
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	1,907	1,264	–	3,171
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	909	493	–	1,402
დებიტორული დავალიანება და სხვა სესხები	15,773	3,932	(4,241)	15,464
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	9,129	–	–	9,129
გადახდილი ავანსები	45,539	24,031	(7,543)	62,027
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	97,075	–	(934)	96,141
საინვესტიციო ქონება	1,640	401,216	(2,771)	400,085
ძირითადი საშუალებები	20,669	5,919	–	26,588
გუდვილი	–	1,787	–	1,787
სხვა აქტივები	17,399	5,661	–	23,060
სულ აქტივები	223,735	462,284	(15,489)	670,530
მიღებული სესხები	75,368	110,889	–	186,257
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	101,065	85,519	–	186,584
გადავადებული შემოსავალი	27,792	–	(7,542)	20,250
სხვა ვალდებულებები	24,167	17,379	(4,241)	37,305
სულ ვალდებულებები	228,392	213,787	(11,783)	430,396
ჯგუფის აქციონერებისთვის განკუთვნილი მთლიანი კაპიტალი	(4,657)	247,818	(3,706)	239,455
არასაკონტროლო პაკეტი	–	679	–	679
სულ საკუთარი კაპიტალი	(4,657)	248,497	(3,706)	240,134
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი	223,735	462,284	(15,489)	670,530

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები ¹	კონსოლი- დირებული
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	51,567	–	–	51,567
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	(33,645)	–	959	(32,686)
მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	–	8,025	–	8,025
ფულადი სახსრების გადინება მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით	–	(6,149)	–	(6,149)
სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	75,730	–	(46,156)	29,574
ფულადი სახსრების გადინება სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებით	(68,979)	–	38,771	(30,208)
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	(661)	–	–	(661)
შემოსავლიანი აქტივებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი	–	6,086	67	6,153
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(19,502)	(4,706)	–	(24,208)
გადახდილი გადასახადები	(13,457)	–	–	(13,457)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(8,947)	3,256	(6,359)	(12,050)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	5,228	(29,197)	–	(23,969)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(1,908)	(62,200)	6,359	(57,749)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(4,443)	–	–	(4,443)
დღგ-ის ჩათვლა	–	5,862	–	5,862
გაცემული სესხები	(493)	443	–	(50)
შვილობილი და მეკავშირე კომპანიების შესყიდვა	(10,823)	(15,169)	–	(25,992)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(12,439)	(100,261)	6,359	(106,341)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები ¹	კონსოლი- დირებული
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	105,660	59,964	–	165,624
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	(74,143)	–	–	(74,143)
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციასთან დაკავშირებული გადახდები	(997)	(162)	–	(1,159)
აღებული სესხები	32,067	105,289	–	137,356
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(5,935)	(101,999)	–	(107,934)
გადახდილი პროცენტი	(13,850)	(15,593)	–	(29,443)
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(1,472)	–	–	(1,472)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	(264)	–	–	(264)
გამოშვებული პრივილეგიებული აქციებიდან მიღებული შემოსავალი	–	36,519	–	36,519
წმინდა მიღებული / (გაცემული) შიდაჯგუფური სესხები	(3,867)	3,867	–	–
გადახდილი დივიდენდი	(10,000)	–	–	(10,000)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	27,197	87,789	–	114,986
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(675)	(156)	–	(831)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება / (ზრდა)	5,135	(9,371)	–	(4,236)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში ²	10,467	28,615	–	39,082
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს²	15,602	19,245	–	34,847

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაყვითვები¹	სულ
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	95,046	–	–	95,046
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(79,164)	–	–	(79,164)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	15,882	–	–	15,882
საიჯარო შემოსავალი	–	5,467	–	5,467
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(879)	–	(879)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	–	4,588	–	4,588
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	36,377	–	(8,513)	27,864
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	(31,043)	–	7,406	(23,637)
მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	5,334	–	(1,107)	4,227
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	5,151	–	5,151
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(3,206)	–	(3,206)
მოგება მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	1,945	–	1,945
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	5,524	27,621	894	34,039
სხვა შემოსავალი	157	228	–	385
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	(3,520)	(2,498)	–	(6,018)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,838)	(1,022)	–	(4,860)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(867)	(105)	–	(972)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(3,544)	–	–	(3,544)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (წმინდა)	–	–	–	228
არარეგულარული ხარჯები	(6,224)	(1,333)	–	(7,557)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	8,904	29,424	(213)	38,115
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი, წმინდა	(6,248)	(2,618)	–	(8,866)
წმინდა ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან	(488)	(1,082)	–	(1,570)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა	–	219	–	219
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	2,168	25,943	(213)	27,898
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის მოგება	2,168	25,943	(213)	27,898

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i>	<i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i>	<i>შიდაჯგუფური გაყვითვები¹</i>	<i>კონსოლი- დირებული</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8,833	26,275	–	35,108
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	1,634	2,340	–	3,974
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	512	45	–	557
დებიტორული დავალიანება და სხვა სესხები	6,063	8,770	(984)	13,849
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,586	–	–	2,586
გაცემული სეგმენტებში მფლობელის სესხები	9,376	13,243	(22,619)	–
გადახდილი ავანსები	33,976	15,714	(558)	49,132
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	102,923	–	(4,691)	98,232
საინვესტიციო ქონება	52,603	225,343	(412)	277,534
ძირითადი საშუალებები	8,232	172	–	8,404
სხვა აქტივები	21,871	2,933	(2,057)	22,747
სულ აქტივები	248,609	294,835	(31,321)	512,123
მიღებული სესხები	46,069	104,557	–	150,626
მიღებული სეგმენტებში მფლობელის სესხები	13,243	9,376	(22,619)	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	67,697	19,609	–	87,306
გადავადებული შემოსავალი	23,296	–	–	23,296
სხვა ვალდებულებები	32,935	1,452	(7,571)	26,816
სულ ვალდებულებები	183,240	134,994	(30,190)	288,044
ჯგუფის აქციონერებისთვის განკუთვნილი მთლიანი კაპიტალი	65,373	149,079	(1,125)	213,327
არასაკონტროლო პაკეტი	–	10,761	–	10,761
სულ საკუთარი კაპიტალი	65,373	159,840	(1,125)	224,088
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი	248,613	294,834	(31,315)	512,132

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

<i>2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის</i>	<i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i>	<i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i>	<i>შიდაჯგუფური გაქვითვები¹</i>	<i>კონსოლი-დირებული</i>
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	80,692	–	–	80,692
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	(76,566)	–	1,196	(75,370)
მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	–	6,078	–	6,078
ფულადი სახსრების გადინება მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით	–	(3,783)	–	(3,783)
სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	38,148	–	(8,559)	29,589
ფულადი სახსრების გადინება სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებით	(38,355)	–	–	(38,355)
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	185	5,414	–	5,599
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(14,258)	(2,039)	–	(16,297)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(10,154)	5,670	(7,363)	(11,847)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	–	(53,475)	–	(53,475)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(9,843)	(27,517)	7,363	(29,997)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(3,823)	(8)	–	(3,831)
დღგ-ის ჩათვლა	–	8,574	–	8,574
გაცემული სესხები	(25)	(7,018)	–	(7,043)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(13,691)	(79,444)	7,363	(85,772)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	–	19,609	–	19,609
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციასთან დაკავშირებული გადახდები	(1,280)	(82)	–	(1,362)
აღებული სესხები	41,615	95,797	–	137,412
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(42,465)	(19,400)	–	(61,865)
გადახდილი პროცენტი	(9,035)	(3,343)	–	(12,378)
გამოშვებული პრივილეგირებული აქციებიდან მიღებული შემოსავალი	–	32,914	–	32,914
წმინდა მიღებული / (გაცემული) შიდაჯგუფური სესხები	37,760	(37,760)	–	–
გადახდილი დივიდენდი	(10,000)	–	–	(10,000)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	16,595	87,735	–	104,330
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(2,342)	(152)	–	(2,494)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება / (ზრდა)	(9,592)	13,809	–	4,217
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში ²	20,059	14,806	–	34,865
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს²	10,467	28,615	–	39,082

¹ სეგმენტებში მდებარე შემოსავლები და ხარჯები (ძირითადად, წარმოდგენილი საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტის მიერ სასტუმროს და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტისთვის გაწეული სამშენებლო მომსახურებით) გაიქვითება კონსოლიდაციისა და აისახება „შესწორებების და გაქვითვების“ სვეტში.

² ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში და პერიოდის ბოლოს შეიცავს ვადიან ანაზღაურებას საკრედიტო დაწესებულებებში სეგმენტის შესახებ ინფორმაციის წარდგენის მიზნებისთვის.

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

სეგმენტების შესახებ ინფორმაციის წარდგენის მიზნებისთვის, საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიმღებმა მთავარმა პირმა სეგმენტის ფულადი ნაკადები შეაფასა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილისგან განსხვავებულ საფუძველზე და ეს შეფასება მეტწილად შესაბამისობაშია მშობელი კომპანიის მიერ ფულადი ნაკადების ანგარიშგების წარდგენასთან. ძირითადი განსხვავებებია:

- 1) ცვლილებები საინვესტიციო ქონების შესყიდვასა და მშენებლობასთან დაკავშირებულ კრედიტორულ დავალიანებასა და გადახდილ ავანსებში წარმოდგენილია სეგმენტის ფულადი ნაკადების ნაწილში, საოპერაციო ფულადი ნაკადების მუხლში (ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება: საინვესტიციო საქმიანობის ქვეშ).
- 2) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები სეგმენტის ფულად ნაკადებში მოიცავს საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზღაურებს.
- 3) საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში შედის მასპინძლობის ბიზნესის ფულადი ნაკადები ისე, თითქოს საბაზისო სასტუმროს ოპერაციები კონსოლიდირებული იყოს და არა იჯარით გადაცემული ჯგუფის მიერ.

სეგმენტის საოპერაციო, საინვესტიციო და ფინანსური ფულადი ნაკადების შეჯერება ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასე გამოიყურება:

	2019	2018
სეგმენტის საოპერაციო ფულადი ნაკადები, სულ	(12,050)	(11,847)
დღგ-ის დეკლარაციების და გადახდილი გადასახადების რეკლასიფიკაცია საოპერაციო საქმიანობაზე	5,862	(1,590)
წილობრივი გადახდის პროგრამის ფარგლებში შენატანების რეკლასიფიკაცია საოპერაციო ფულად ნაკადებზე	(1,159)	(1,362)
მიღებული პროცენტის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ფულადი ნაკადებიდან	–	517
სხვა	(1,765)	–
საოპერაციო ფულადი ნაკადები ფასს-ის მიხედვით, სულ	(9,112)	(14,282)
სეგმენტის საინვესტიციო ფულადი ნაკადები, სულ	(106,341)	(85,772)
დღგ-ის დეკლარაციების და გადახდილი გადასახადების რეკლასიფიკაცია საოპერაციო საქმიანობაზე	(5,862)	(5,025)
არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტების შესყიდვის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო საქმიანობაში შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების შესყიდვაზე	796	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული შემოსავლის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო საქმიანობაში შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების შესყიდვაზე	13,078	–
სხვა	–	(222)
საინვესტიციო ფულადი ნაკადები ფასს-ის მიხედვით, სულ	(98,329)	(91,019)
სეგმენტის ფინანსური ფულადი ნაკადები, სულ	114,986	104,330
არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტების შესყიდვის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო საქმიანობაში შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების შესყიდვაზე	(796)	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული შემოსავლის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო საქმიანობაში შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების შესყიდვაზე	(13,078)	–
წილობრივი გადახდის პროგრამის ფარგლებში შენატანების რეკლასიფიკაცია საოპერაციო ფულად ნაკადებზე	1,158	1,362
სხვა	193	(188)
ფინანსური ფულადი ნაკადები ფასს-ის მიხედვით, სულ	102,463	105,504
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		
სეგმენტის მთლიანი თანხა	(831)	(2,494)
სხვა	2,584	2,113
ფულადი ნაკადების ოდენობა ფასს-ის მიხედვით, სულ	1,753	(381)

23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის თებერვალში ჯგუფმა გამოუშვა 2,972,270 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 400 აშშ დოლარის (1,137 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. ერთი აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1346 აშშ დოლარი (0.3825 ლარი).

2020 წლის დასაწყისში დადასტურდა ახალი კორონავირუსის (COVID-19) არსებობა, რომელიც ჩინეთში და მის ფარგლებს გარეთ გავრცელდა და ბიზნესსაქმიანობისა და ეკონომიკის შეფერხება გამოიწვია.

ვირუსის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის მასპინძლობის ბიზნესზე და, თუ ეკონომიკის შეფერხება გაგრძელდება, ამან შეიძლება ჯგუფის სხვა საქმიანობებზეც მოახდინოს გავლენა.

ვინაიდან ვითარება სწრაფად იცვლება, ხელმძღვანელობას, პრაქტიკული თვალსაზრისით, არ მიაჩნია მართებულად რაოდენობრივი შეფასებების გაკეთება ჯგუფის სამომავლო ფინანსურ პოზიციაზე ამ პანდემიის პოტენციური ზემოქმედების შესახებ.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული ჯგუფზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რაც მოიცავს კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურირებას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას, ახალი დაფინანსების მოპოვებას და ფულადი სახსრების გადინების შეზღუდვას სასტუმროს მშენებლობის გარკვეული პროექტების „დაკონსერვებით“.

ჯგუფს არ შეუჩერებია საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის მიმდინარე პროექტები.

წამყვანმა ქართულმა ბანკებმა, რომლებიც, ამავდროულად, ჯგუფის მთავარი კრედიტორები არიან, პანდემიით დაზარალებული სექტორებისთვის საჯაროდ გამოაცხადეს სესხის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებზე სამთვლიანი საშეღავათო პერიოდის დაშვების შესახებ, მათ შორის მასპინძლობის ბიზნესისთვის.

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 10%-ით გაუფასურდა.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2020 წლის 20 მარტს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
2. კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	10
3. არაფინანსური ანგარიშგება	13

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 20 მარტს 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 ჩავგიტარებია 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

2020 წლის 29 ივნისი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ2 უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ2“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 33 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი.

სს „ჯორჯია კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“, რომლის აქციები პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- **საბინაო მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს კომპანიის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან (პირველი სართული), სარფიანად შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

საქართველოს უძრავი ქონების აქტიური ბაზარი აქვს. 2019 წელს უძრავი ქონების ბიზნესი გაუტოლდა მშპ-ის 11.5%-ს, ანუ ხუთ მილიარდ ლარს, რაც 12.9%-იანი წლიური ზრდაა (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა (SNA) 2008). გაერთიანებული ერების 2017 წლის კვლევის მიხედვით, საქართველოში საშუალო ოჯახი შედგება 3.3 ადამიანისგან, რაც ევროკავშირის 2.3-იან საშუალო მაჩვენებელზე საგრძნობლად მაღალია. მოსახლეობის 2014 წლის აღწერის მიხედვით, 2-4 ადამიანისგან შემდგარ ოჯახებზე ქვეყნის ოჯახების მთლიანი რაოდენობის 57% მოდის. ქონების ფლობის წამყვანი ფორმა საკუთრებაა - ოჯახების 93% საკუთრებაში ფლობს იმ სახლს, რომელშიც ცხოვრობს. ბინების ფართის ზრდა, ქართველების დამოკიდებულება ბინის საკუთრებისადმი, უწყვეტი ურბანიზაცია და მზარდი განკარგადი შემოსავალი მომავალ წლებშიც განაპირობებს ამ სექტორის სოლიდურ ზრდას.

ბოლო რამდენიმე წელიწადში მ2-მა თავი დაიმკვიდრა, როგორც საბინაო მშენებლობის ერთ-ერთმა ყველაზე ცნობადმა და სანდო ბრენდმა ქვეყანაში. მ2-ის ბიზნესმოდელში სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაცია კომპანიას საშუალებას აძლევს, მშენებლობის მართვის საკომისიო შემოსავალი მიიღოს ფრანშიზული გარიგებებიდან და მესამე მხარის სამშენებლო პროექტებიდან. მ2-ის საქმიანობა კონცენტრირებულია მ2-ის ბრენდის ფრანშიზით და თავის ფრანშიზულ პლატფორმას იყენებს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად თავისი „აქტივების შემსუბუქების“

სტრატეგიის ფარგლებში. 2010 წლიდან m2-ს გაყიდული აქვს \$276,3 მილიონის ღირებულების 3,225 ბინა 358,000 კვ.მ. მთლიანი სამშენებლო ფართობით. ბინების 100% გაყიდულია ათი წარმატებულად დასრულებული პროექტის ფარგლებში და გაყიდვების 34.8% მოდის მიმდინარე პროექტზე.

m2-ის, როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერის, სამიზნე ჯგუფია მასობრივი ბაზრის მომხმარებლები, რომლებსაც, თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. 2019 და 2018 წლებში კომპანია წარმოდგენილი იყო ოთხი გაყიდვების ოფისით თბილისსა და ბათუმში.

m2-ის ძირითადი საქმიანობა არის თავისი ცნობადი ბრენდის ფრანშიზა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად და საკომისიო შემოსავლის მისაღებად. თავისი „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის თანახმად, m2 მოახდენს კაპიტალიზაციას შემდეგზე:

- ძლიერი საფირმო სახელწოდება - m2-ს საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის 92%-იანი ბრენდის ცნობადობა აქვს.
- ფასწარმოქმნის უნარი - m2-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m2-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც იზრდება შემოსავალი და მარჟა. ამასთან, სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით, m2-ს კონტროლი აქვს დეველოპმენტის თვითღირებულების ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც მას საშუალებას აძლევს, მიაღწიოს მშენებლობის და პროექტის შემუშავების ეფექტიანობას.
- გაყიდვები - m2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი.
- განხორციელება - m2-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- წვდომა ფინანსებზე - m2 წარმატებით თანამშრომლობს განვითარების ფინანსურ ინსტიტუტებთან, ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლის ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოშვებული აქვს აშშ დოლარში გამოხატული ობლიგაციები. 2012 წლიდან m2-ს მოზიდული აქვს დაახლოებით \$160 მილიონის ნასესხები სახსრები, საიდანაც \$45 მოზიდულია საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან.

m2 წარსულში ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და კონცენტრირდებოდა პროექტების მართვასა და გაყიდვებზე. 2017 წელს m2-მა შეისყიდა შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენი“, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, სამშენებლო სამუშაოების შიდა მიმართულებად ქცევისა და დანახარჯებისა და პროექტის განვითარების მხრივ ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. m2 გეგმავს ვერტიკალური ინტეგრაციის უპირატესობების სრულად გამოყენებას და ფრანშიზული გარიგებებიდან და მესამე მხარის მშენებლობებიდან საკომისიო შემოსავლის მიღების გაზრდას.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საბინაო მშენებლობის განვითარების საერთო მოგება ბინების გაყიდვებიდან მერყეობს პროექტების ციკლთან და ხელმისაწვდომი საბინაო მშენებლობის ბაზარზე არსებულ მოთხოვნასთან ერთად. მან მიაღწია მთლიანი გაყიდვების 87%-იან ზრდას მიმდინარე პროექტებში და მოახერხა თავისი მარაგების დიდი ნაწილის ამოყიდვა უფრო მაღალ ფასად მშენებლობის დამამთავრებელი ეტაპის მოახლოების გამო. ერთი კვადრატული მეტრის საშუალო ფასმა 2019 წელს, 2018 წელთან შედარებით, 15%-ით იკლო. ცხრილში ასახულია ბინების გაყიდვების დინამიკა შესაბამის პერიოდებში (სახელშეკრულებო გაყიდვების მთლიანი (დაქვითვამდე) ღირებულებები):

	2019 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2018 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2019 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)	2018 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)
გაყიდული ფართი კვადრატული მეტრებით	27,081	15,872	27,081	15,872
გაყიდული ბინების რაოდენობა	403	146	403	146
გაყიდვების საერთო ღირებულება	31,682	22,342	90,854	64,070
ბინების გასაყიდი ღირებულება	30,062	20,652	86,209	59,224
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	1.11	1.30	3.18	3.73

2019 წლის ივნისის ბოლოს ქალაქ თბილისის საკრებულომ დაამტკიცა საბინაო მშენებლობის ყველაზე დიდი პროექტის გენგეგმა, რომლის მიხედვითაც ხუთ წელიწადში დაახლოებით 2,500 ბინის ჩაბარება იგეგმება. დიღმის პროექტი სამ ეტაპად აშენდება და 132,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი და 35,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართების მშენებლობა და განვითარება გაგრძელდება დაახლოებით ოთხი წლის განმავლობაში. პირველი ეტაპის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან, სადაც მთლიანი გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 22,000 კვადრატული მეტრია. ცხრილში წარმოდგენილია დიღმის პროექტის პირველ ეტაპზე ბინების გაყიდვის შესახებ ინფორმაცია 2019 წლის ბოლოსთვის (სახელშეკრულებო გაყიდვების მთლიანი (დაქვითვამდე) ღირებულება):

	2019 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2019 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)
გაყიდული ბინების ფართი კვადრატული მეტრებით	16,980	16,980
გაყიდული ფართი კვადრატული მეტრებით, როგორც მთლიანი ხელმისაწვდომი ფართის %	77%	77%
გაყიდვების საერთო ღირებულება	17,880	51,274
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	1.05	3.02

სამშენებლო მომსახურების შედეგად მიღებული საერთო მოგება 2019 წელს 7.6 მილიონი ლარი იყო (2018 წელს: 5.3 მილიონი ლარი), რომლის 34% მოდიოდა მესამე მხარის პროექტებზე. მშენებლობის საკომისიოს ძირითადად წარმოქმნიდა წლის განმავლობაში მასპინძლობის ბიზნესში ექვსი მიმდინარე სასტუმროს პროექტი და ორი სამშენებლო ხელშეკრულება მესამე მხარესთან: (i) თბილისში,

საბურთალოს რაიონში მდებარე ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის რეგიონში. 2017 წელს m2-მა შეისყიდა შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენი“, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, სამშენებლო სამუშაოების შიდა მიმართულებად ქცევისა და დანახარჯებისა და პროექტის განვითარების მხრივ ეფექტურობის მიღწევის მიზნით.

საოპერაციო ხარჯები 2019 წელს 19.3 მილიონ ლარს შეადგენდა (76.6%-იანი წლიური ზრდა). საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ახალ პროექტებში საწყის კაპიტალდაბანდებას. ზრდა ასახავს კომპანიის მუდმივ განვითარებას, და საცხოვრებელ და საწარმოო პროცესში სამშენებლო პროექტების ჩაშვების მოლოდინს.

საბინაო მშენებლობის მიმართულება ამჟამად ფლობს 1.6 მილიონ ლარის (2018 წ.: 8.7 მილიონი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს სამომავლო განვითარებისთვის, რაც მნიშვნელოვნად შემცირდა დიღმის მიწის გენგეგმის დამტკიცების შედეგად (შესაბამისი მიწა გადავიდა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში). მიწის ბანკი, სავარაუდოდ, მომდევნო წლებში კიდევ უფრო შემცირდება აქტივების შემსუბუქების სტრატეგიის შესაბამისად, რადგან იგეგმება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრანშიზის ხელშეკრულებებით.

საბინაო მშენებლობამ 2019 წელს 59.3 მილიონი ლარის დივიდენდები გაანაწილა.

ფულადი ნაკადების მაჩვენებლები

დიღმის პროექტის მშენებლობის დაწყების შემდეგ, 2019 წლის მეორე ნახევარში საბინაო მშენებლობიდან მიღებული იქნა 7.8 მილიონი ლარის საოპერაციო ფულადი ნაკადები. თუმცა, 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულადი ნაკადები უარყოფითი იყო და 8.9 მილიონ ლარს შეადგენდა, 2019 წლის პირველ ნახევარში მარაგების დაბალი დონეების გამო. 2019 წლის ნოემბერში საბინაო მშენებლობის განვითარებამ წარმატებით განათავსა 35 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები ადგილობრივ ბაზარზე, 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით. განთავსებიდან მიღებული შემოსავალი გამოყენებული იქნა 2016 წელს გამოშვებული 25 მილიონი აშშ დოლარის ადგილობრივი ობლიგაციების რეფინანსირებისთვის. დანარჩენი შემოსავალი გადაიდო დიღმის პროექტის მშენებლობის დასაფინანსებლად, სადაც ფულადი ნაკადები, მშენებლობის ნებართვის დაგვიანების გამო, მოსალოდნელზე 42%-ით დაბალი იყო.

2020 წლის პროგნოზი

2020 წლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ გააგრძელოს თავისი უმსხვილესი საბინაო პროექტის განხორციელება დიღმში, რაც განაპირობებს შემოსავლის ზრდას და, მოსალოდნელი მასშტაბის ეკონომიის გამო, საერთო მარჟის მატებას. COVID-19-ის მიუხედავად, საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ ჯამში 5,741 კვ.მ.-ის ფართის ბინები გაყიდა და გაყიდვებიდან მიიღო 5.2 მილიონი აშშ დოლარის შემოსავალი დიღმის მიმდინარე პროექტის პირველი ორი ფაზის განმავლობაში, 2020 წლის 31 მარტით დასრულებული სამთვიანი პერიოდის განმავლობაში. ეს წარმოადგენს გაყიდვების დაახლოებით 45%-იან ზრდას ამ ორ ფაზაზე. COVID-19-ის გავრცელების შემდეგ ბიზნესმა შემოიღო ერთჯერადი 20%-25%-იანი ფასდაკლება თავისი ფულადი გაყიდვებისთვის და მარტის განმავლობაში 2.5 მილიონი ლარის ღირებულების 54 ბინა გაყიდა. აქედან 77% ნაღდი ფულის სახით მიიღო. წარმატებული გაყიდვების შედეგად, საოპერაციო ფულადი ნაკადები გაუტოლდა 10.7 მილიონ ლარს 2020 წლის I კვარტალში და, სავარაუდოდ, დანახარჯების ოპტიმიზაციის სტრატეგიების წყალობით, კიდევ უფრო გაიზრდება. 2020 წლის I კვარტალში მშენებლობის მართვიდან მიღებულმა საერთო მოგებამ გაორმაგებულზე მეტ მაჩვენებელს მიაღწია, რაც,

ძირითადად, მესამე მხარის ორმა ახალმა პროექტმა განაპირობა. COVID-19-ის გავრცელების მიუხედავად, ყველა არსებული სამშენებლო პროექტი გეგმიურად წარიმართა და 2020 წლის I კვარტალშიც მიმდინარეობს.

<i>ათასი ლარი</i>	2020 წლის I კვარტალი	2019 წლის I კვარტალი
საერთო მოგება უძრავი ქონებიდან	6,277	1,553
<i>აქედან ბინების გაყიდვა</i>	3,604	472
<i>აქედან მშენებლობის მართვა</i>	2,809	1,032
შემოსავალი პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე (EBITDA)	2,381	(1,558)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	10,679	(14,822)

დიდომი საბინაო მშენებლობის ყველაზე მსხვილი მიმდინარე შიდა პროექტია. დაახლოებით 132,000 კვ.მ. საცხოვრებელი და დაახლოებით 35,000 კვ.მ. კომერციული ფართის მშენებლობა და განვითარება 2023 წლის ბოლოსთვის დასრულდება. პროექტის განვითარების მესამე ეტაპი ყველაზე დიდია, 63,014 კვ.მ.-ზე მეტი საცხოვრებელი ფართით. მესამე ეტაპის წინასწარი გაყიდვების დაწყება 2020 წლის IV კვარტალიდან არის მოსალოდნელი.

თეთრი კვადრატი (W2) – გარკვეული მოსაპირკეთებელი სამუშაოების ახალი „თვითონ გააკეთე“ კონცეფცია, რომელსაც „თეთრი კვადრატი“ სთავაზობს მომხმარებლებს, ბინებს მათთვის უფრო ხელმისაწვდომად და ხარჯთეფექტურად აქცევს. ეს m2 ჯგუფს საშუალებას აძლევს, წინა პროექტებთან შედარებით, მომხმარებლების უფრო ფართო ჯგუფები მოიზიდოს. ამ დეველოპერული ხაზის მეშვეობით, კომპანიამ ჩაიბარა უძრავი ქონების გაკოტრებული დეველოპერის, „სვეტის“, სამი დაუმთავრებელი საცხოვრებელი ბინების პროექტი: ჭყონდიდელის, მირცხულავას და ნუცუბიძის ქუჩებზე. სვეტის პროექტების მეშვეობით კომპანია გეგმავს მიმდინარე მშენებლობების დასრულებას და ახალი საბინაო და კომერციული ფართის შემდგომ განვითარებას ამავე პროექტების ფარგლებში. m2 ჯგუფი ცდილობს მოიზიდოს 10 მილიონი აშშ დოლარის სესხი თბილისის ორი მიმდინარე პროექტის განვითარების პირველი ფაზისთვის, რომლებიც ჭყონდიდელის და მირცხულავას ქუჩებზე მდებარეობს. COVID-19-ით გამოწვეული კრიზისის პერიოდში ამ პროექტების განხორციელებით, m2-ს მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს უძრავი ქონების განვითარებისა და მშენებლობის სექტორებში სამუშაო ადგილების შენარჩუნებასა და ახალი სამუშაო ადგილების შექმნაშიც კი.

მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

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 ადმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებს შორის. თბილისის საოფისე და საცალო ფართებიდან შემოსავლიანობა 9%-ია.

სასტუმროები 2019 წელს ღამისთევით ვიზიტორების რაოდენობა 5.1 მილიონი იყო, რაც, წინა წელთან შედარებით, 6.8%-ით მეტია, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა კი 3.3 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც, წინა წელთან შედარებით, 1.4%-იანი ზრდაა. საცხოვრებელი უზრუნველყოფისა და კვებით მომსახურების სექტორის წილი მშპ-ში 2.1 მილიარდ ლარს შეადგენდა 2019 წელს, რაც, წინა წელთან შედარებით 15%-ზე მეტი ზრდაა (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა, 2008 წ.). თბილისი საქართველოში ყველაზე პოპულარული ტურისტული ადგილია. გალტ & თაგარტის კვლევის მიხედვით, თბილისში დროებითმა საცხოვრებელმა ფართმა 2015 წლიდან 2019 წლის პირველ ცხრა თვის ჩათვლით პერიოდში გაორმაგებულზე მეტ ზრდას მიაღწია და 10,000-ზე მეტი ოთახი შეადგინა. სასტუმროს ბაზარზე დომინირებს საერთაშორისო ქსელები, რომლებზეც დედაქალაქის ოთახების საერთო რაოდენობის 24% მოდის. საერთაშორისო მაღალი და საშუალო ხარისხის ქსელებს მსგავსი დატვირთვის მაჩვენებელი და ფასები აქვთ დასავლეთ ევროპის ქალაქებში. 2019 წელს საერთაშორისო მაღალი კატეგორიის ბრენდების საშუალო დღიური ფასი 153 აშშ დოლარი იყო და დატვირთვამ 62%-ს მიაღწია. რაც შეეხება საერთაშორისო საშუალო კატეგორიის ბრენდებს, საშუალო დღიური ფასი 108 აშშ დოლარს შეადგენდა და დატვირთვა 65%-ს გაუტოლდა. ამის ფონზე, ჩვენი მასპინძლობის ბიზნესი ცდილობს საქართველოს რეგიონებში აუთვისებელი ბაზრების ათვისებას. კორონავირუსი ექვემდებარება 2020 წლის პროგნოზს, მაგრამ გვჯერა, რომ ეს სექტორი გააგრძელებს ზრდას საშუალო ვადიან პერსპექტივაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ მართავს შემოსავლიანი უძრავი ქონების აქტივების პორტფელს, რომლის აკუმულირებასაც ახდენს თავისი საბინაო მშენებლობის განვითარების საქმიანობის, ასევე სარფიანი ინვესტიციების მეშვეობით. ტურიზმის სექტორმა საქართველოში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა და აქვს პოტენციალი, რომ საქართველო მსოფლიო რუკაზე მაღალი ხარისხის ტურისტულ ადგილად აქციოს. ქვეყანაში მზარდ ტურიზმზე კაპიტალიზაციის მიზნით, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ გეგმავს მასპინძლობის სექტორში უფრო აქტიურად იყოს წარმოდგენილი და ჯამში 1,000-ზე მეტი ოთახის რაოდენობას მიაღწიოს. კომპანია გააგრძელებს თავისი შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის ზრდას შემდეგი ღონისძიებებით:

- კომერციული ფართის გაზრდა შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის გაფართოებით, რისთვისაც კომერციულ ელემენტებს შეიტანს თავისი საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის პროექტებში და ცენტრალური ქუჩების საცალო ვაჭრობის, კომერციული და საოფისე ფართების სარფიანი შესყიდვით ან/და განვითარებით. საიჯარო შემოსავლის გარდა, ამ აქტივებით ასევე შესაძლებელია კაპიტალის ღირებულების ზრდა. ბიზნესის მიზანი არის საიჯარო კომერციული აქტივების 10%-იანი შემოსავლიანობა და 90%-იანი დატვირთვა (2019 წ.: 9.5% საერთო შემოსავლიანობა და დატვირთვის 87.1%-იანი მაჩვენებელი).
- სასტუმროს განვითარება. ჩვენმა მასპინძლობის ბიზნესმა, Wyndham-თან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, 2018 წლის მარტში თბილისში სასტუმრო Ramada Encore-ის მშენებლობა დაიწყო. მასპინძლობის ბიზნესმა 2019 წლის 13 დეკემბერს მეორე მოქმედი სასტუმროც გახსნა გუდაურში, კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, რითაც მოქმედი სასტუმრო ოთახების პორტფელს 121 ოთახი დაამატა „გუდაური ლოჯის“ ბრენდის ქვეშ. ბიზნესს აქვს ხუთი მშენებარე სასტუმროს პროექტი, ჯამში 460 ოთახით - (ა) პრემიუმ-კლასის სასტუმრო გერგეტის ქუჩაზე თბილისში, (ბ) მელიქიშვილის გამზირის სასტუმრო თბილისში, (გ) სეტის მოედნის სასტუმრო მესტიაში, (დ) სასტუმრო ქუთაისში და (ე) კახეთი ვაინ ენდ სპა, სასტუმრო სოფელ ახაშენში, აღმოსავლეთ საქართველოში. გარდა ამისა, ოთხი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, (ბ) სასტუმრო შოვში, რაჭაში, (გ) სასტუმრო ზუგდიდში, დასავლეთ საქართველოში და (დ) სასტუმრო მთიან სვანეთში. არსებული სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებისთვის საჭირო

მთლიანი კაპიტალი შეფასებულია 76.9 მილიონი აშშ დოლარით. ბიზნესი მიზნად ისახავს საშუალოდ დაახლოებით 14% აშშ დოლარის უკუგების მიღებას ინვესტირებულ კაპიტალზე.

მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საერთო მოგება საოპერაციო იჯარიდან 2019 ფინანსურ წელს წლიური 40.8%-ით გაიზარდა კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო, რაც განაპირობა დატვირთულობის მაღალმა დონეებმა. ჯორჯია კაპიტალმა გაანაწილა 49.3 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-იანი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. 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 2020 წელს. მთლიანი კომერციული აქტივების პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის, ხოლო დარჩენილი 20% - საცხოვრებელ და საწარმოო ფართს.

მასპინძლობის ბიზნესის ფარგლებში, სასტუმროს ოთახების დატვირთვა 2018 წლის 44%-დან 2019 წელს 54%-მდე გაიზარდა სასტუმრო Ramada Encore-ში, ჩვენს პირველ სასტუმროში, რომელიც 2018 წლის მარტში გაიხსნა. 2019 წლის დეკემბერში Amber ჯგუფმა გახსნა პირველი შიდა ბრენდის სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“, რომელმაც 121 საოპერაციო ოთახი შესძინა მასპინძლობის ბიზნესის პორტფელს. Amber ჯგუფის ინვესტიცია სასტუმროში, მიწის ღირებულების ჩათვლით, 16.0 მილიონი აშშ დოლარია.

2019 წელს მასპინძლობის ბიზნესმა აღრიცხა სასტუმრო და კომერციული აქტივების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა 22 მილიონი ლარის ოდენობით, საიდანაც 8 მილიონი ლარი წარმოადგენს შემოსულობას მშენებარე სასტუმრო „კემპინსკის“ გადაფასებიდან. სასტუმროების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად ხელმძღვანელობა ქირაობს საერთაშორისო ასპარეზზე აღიარებულ დამოუკიდებელ კომპანიას მას შემდეგ, რაც მიიღწევა მშენებლობის წინასწარ განსაზღვრული ეტაპი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების მთლიანი აქტივები შეადგენდა 462.3 მილიონ ლარს (2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ 56.8%-იანი ზრდა) და ძირითადად კონცენტრირებული იყო საინვესტიციო ქონებაში. ყაზბეგის გამზირზე ახალი საცხოვრებელი კომპლექსის დასრულების შედეგად კომერციული უძრავი ქონება 2019 წელს 76.5%-ით გაიზარდა, რის შედეგადაც საოფისე ფართმა 7,770 კვ.მ.-ით, ხოლო საცალო ფართმა 1,537 კვ.მ.-ით მოიმატა.

ბიზნესმა გააგრძელა თავისი 1,222 სასტუმრო ოთახების პორტფელის გაფართოება, რისთვისაც შეიძინა 8,964 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დასავლეთ საქართველოს ისტორიულ რეგიონში, ზუგდიდში, ჯამში 7.3 მილიონ ლარად და 7,500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კავკასიის მთიანი რეგიონის გამაჯანსაღებელ კურორტ შოვში, რაჭაში, ჯამში 0.9 მილიონ აშშ დოლარად. 2019 წელს მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესმა ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა 30 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით.

ბიზნესს ხუთი მშენებარე სასტუმროს პროექტი აქვს - (ა) პრემიუმ კლასის სასტუმრო გერგეტის ქუჩაზე თბილისში, სავარაუდოდ, 99 ოთახით, (ბ) მელიქიშვილის გამზირის სასტუმრო თბილისში, სავარაუდოდ, 125 ოთახით, (გ) სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, სავარაუდოდ, 52 ოთახით, (დ) პრემიუმ კლასის სასტუმრო კახეთში, აღმოსავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 60 ოთახით და (ე) სასტუმრო ქუთაისში, დასავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 124 ოთახით. გარდა ამისა, ოთხი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ, 110 ოთახით, (ბ) სასტუმრო

შოვში, რაჭაში, სავარაუდოდ, 109 ოთახით, (გ) სასტუმრო ზუგდიდში, დასავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 130 ოთახით და (დ) სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, სავარაუდოდ, 140 ოთახით. არსებული სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებისთვის საჭირო მთლიანი კაპიტალი შეფასებულია 76.9 მილიონი აშშ დოლარით და შეჯამებულია შემდეგ ცხრილში:

სასტუმრო	ოთახები	მიმდინარე ეტაპი	მთლიანი ხარჯი, დღგ-ის გარეშე (მილიონი აშშ დოლარი)
Ramada Encore ყაზბეგი, თბილისი	152	მოქმედი	12.1
გუდაური ლოჯი	121	მოქმედი	16
სეტის მოედანი მესტიაში, სვანეთი	52	მშენებლობა	4.9
Ramada მელიქიშვილი, თბილისი	125	მშენებლობა	13.5
გერგეტი, თბილისი	99	მშენებლობა	26.4
Ramada ქუთაისი	124	მშენებლობა	9.4
კახეთი ვაინ ენდ სპა	60	მშენებლობა	12.8
მესტია, სვანეთი	140	პროექტირება	11.7
თელავი	110	პროექტირება	15.6
ზუგდიდი	130	პროექტირება	13.7
შოვი, რაჭა	109	პროექტირება	5.6
სულ	1,222		141.7

მშენებლობის და პროექტირების ეტაპზე მყოფი სასტუმროები შეჩერდა COVID-19-ის გავრცელების გამო, ვიდრე გაირკვევა COVID-19-ის გავლენა ბიზნესგარემოზე და საქართველოს ეკონომიკაზე.

ფულადი ნაკადების მაჩვენებლები

პირველმა მოქმედმა სასტუმრომ Ramada Encore 1.9 მილიონი ლარი მოუტანა 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულად ნაკადებს, ხოლო საიჯარო აქტივების წილი 6.1 მილიონი ლარი იყო. 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულადი ნაკადების კლება წინა წელთან შედარებით ასახავს საოპერაციო ხარჯების ზრდას მშენებარე სასტუმროების მოსალოდნელ გახსნასთან დაკავშირებით. 2019 წელს ბიზნესმა გასწია 101 მილიონი ლარი კაპიტალურ დანახარჯებზე და მიწის ნაკვეთების შეძენაზე ახალი სასტუმროების ასაშენებლად. Amber ჯგუფის მიზანია მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის 70%:30% თანაფარდობა სასტუმროების გახსნის შემდეგ და 50%:50% თანაფარდობა მშენებლობის ეტაპზე. აღებული სესხები, ძირითადად, მოხმარდება სასტუმროების მიმდინარე განვითარებას, მშენებლობას და ზრდას.

2020 წლის პროგნოზი

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 დონეებით. ამ პერიოდში საბინაო

მშენებლობის მიმართულებამ გაანაწილა 31 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-იანი 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. საიჯარო შემოსავლის ზრდა არ არის მოსალოდნელი, გარდა სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასთან დაკავშირებული ზრდისა, რომლის შესაბამისად გაიზრდება საიჯარო ფართი, ასევე გაიზრდება არსებული უძრავი ქონების დატვირთვის მაჩვენებელი და საიჯარო შემოსავალი. ეს ზრდა საიჯარო შემოსავალში შეესაბამება m2-ის სამომავლო სტრატეგიას, რომელშიც შედის არსებული აქტივების აქტიური მართვა და პროდუქტულობის ზრდა.

თუმცა, COVID-19-ის გავრცელების შედეგად, ოპერაციები არსებულ ორ სასტუმროში დროებით შეჩერდა მარტის შუა რიცხვებიდან და ორივე სასტუმრო გაქირავებულია მთავრობაზე კარანტინისთვის, რაც მიმდინარე ოპერაციების ხარჯებს ფარავს. ამავდროულად, შეჩერდა ახალი სასტუმროების მშენებლობა. COVID-19-ის ანტიკრიზისული გეგმის ფარგლებში, მასშინძლობის სექტორის მხარდასაჭერად, მთავრობამ მოახდინა საბანკო სესხების პროცენტის გადახდების 80%-ის სუბსიდირება მაისიდან მომდევნო ექვსი თვის განმავლობაში, სასტუმროებს მთლიანად მოეხსნათ ქონების გადასახადი 2020 წელს და მოგების გადასახადის გადახდაც 2020 წლის ბოლომდე გადაიდო.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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.

კომპანიის საბჭო 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. 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 განურჩევლად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლის ვადით ირჩევენ 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 ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქვეყნის 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

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ 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.

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. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია 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 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:

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას ცალკე განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ მხარდაჭერაზე. განყოფილების ძირითადი მიზნებია, მიიღოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. განყოფილება დაკომპლექტებულია მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით, რომლებსაც აქვთ საჯარო სექტორში, განსაკუთრებით, თბილისის მერიაში, მუშაობის გამოცდილება, შესაბამისად კარგად იცნობენ ყველა საჭირო პროცედურას, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენის წესის ჩათვლით.

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.

კონკურენცია საქართველოს მასპინძლობის ბაზარზე - საქართველოში მასპინძლობის ბიზნესის ბაზარი კონკურენტულია. ვინაიდან საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შევიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდის შედეგად, შეიძლება, შემცირდეს, საშუალო დღიური მაჩვენებელი და გაათანაბროს დატვირთვის დონეები, რამაც, შესაძლოა, მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და, შესაბამისად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად არის ჩართული მარკეტინგულ კამპანიებში და აფორმებს მართვის სხვადასხვა ხელშეკრულებას ცნობილ ბრენდებთან, რის გამოც ჩვენი სასტუმროები უფრო მიმზიდველი ხდება მომხმარებლებისთვის. 2019 წელს კომპანიამ ხელი მოაწერა მართვის ხელშეკრულებას Kempinski Hotels S.A.-სთან, რომელიც მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს მართვის ჯგუფია. ეს პარტნიორობა სრულყოფილად ერგება კომპანიის ბიზნესგეგმას, რომელიც გულისხმობს თავის პორტფელში ერთი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს განვითარებას.

რეგულაციები - 2018 წელს ძალაში შევიდა ახალი რეგულაცია იპოთეკური სესხების გაცემის თაობაზე. რეგულაციით შეიზღუდა მომხმარებლებისთვის იპოთეკური სესხების გაცემის პროცედურები. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგი მომხმარებელი ჩვენს ბინებს ყიდულობს იპოთეკური სესხებით, კომპანია თავის კლიენტებს შიდა განვადებას სთავაზობს. შესაბამისად, ამ ალტერნატივამ შეიძლება შეამციროს გაყიდვების კლების რისკი.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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 დაეთმობა. 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. m2-მა და „საქართველოს რაგბის კავშირმა“ თანამშრომლობის მემორანდუმს ხელი 2019 წელს მოაწერეს. 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 m2-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

2017 წელს m2-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. m2-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. „m2 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. m2 ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m2 ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m2 ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2019 წელს m2-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>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

2020 წლის 29 ივნისი

