

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

| | |
|---|---|
| სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... | 1 |
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... | 2 |
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... | 3 |
| ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება | 4 |

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

| | |
|---|----|
| 1. ზოგადი ინფორმაცია..... | 6 |
| 2. მომზადების საფუძველი..... | 7 |
| 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა | 9 |
| 3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები..... | 25 |
| 4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა | 27 |
| 5. შემოსავალი..... | 29 |
| 6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება | 33 |
| 7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები..... | 33 |
| 8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები | 34 |
| 9. არარეგულარული მუხლები..... | 34 |
| 10. მოგების გადასახადი..... | 35 |
| 11. საინვესტიციო ქონება | 36 |
| 12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება | 39 |
| 13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 40 |
| 14. ძირითადი საშუალებები..... | 42 |
| 15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები..... | 43 |
| 16. ფინანსური ინსტრუმენტები..... | 43 |
| 17. საკუთარი კაპიტალი..... | 49 |
| 18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება..... | 52 |
| 19. იჯარა..... | 54 |
| 20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან..... | 56 |
| 21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში | 59 |
| 22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ..... | 60 |
| 23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები..... | 64 |

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „საქართველოს უძრავი ქონებისა“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2020 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 2020 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

აუდიტი წარმართეთ 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 საერთაშორისო 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.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ მივუდექით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი 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.

ჩვენ შევისწავლეთ მნიშვნელოვანი შემოსავლების ნაკადების შეფასებისა და აღიარების პროცესი.

ჩვენ 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.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ მივუდექით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

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

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.

COVID-19-ის პანდემიამ მნიშვნელოვნად დააზარალა საქართველოში მასპინძლობის სფერო. 2020 წელს ჯგუფმა მნიშვნელოვანი ზარალი აღიარა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად, რაც ძირითადად უკავშირდებოდა სასტუმროებსა და მშენებარე სასტუმროებს.

ჩვენი შეფასების ექსპერტების დახმარებით, შევაფასეთ გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები (მაგალითად, თავისუფალი ფართის გათანაბრებული წილი და ნომრის საშუალო ღირებულება, საიჯარო შემოსავალი, დისკონტირების განაკვეთი, ერთი კვ.მ.-ის საბაზრო ფასები და შეფასებაში შესული კორექტირებები), რისთვისაც ეს მონაცემები შევადარეთ უძრავი ქონების მსგავსი ობიექტების საბაზრო და გარიგების ფასებთან, საბაზრო ანგარიშებთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან. ჩვენ უძრავი ქონების შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული ჯგუფის საფუძველზე განვსაზღვრეთ მაქსიმალური სარგებლით გამოყენების შეფასების საფუძველი.

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.

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ მივუდევით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 3.1, მე-11 და მე-12 განმარტებით შენიშვნებში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, მათ შორის მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასება და მნიშვნელოვანი დაშვებები.

„სვეტის“ გარიგების ბუღალტრული აღრიცხვა

2020 წელს ჯგუფმა გააფორმა მთელი რიგი ხელშეკრულებები დეფოლტის მდგომარეობაში მყოფი დეველოპერის, „სვეტის“ დაუსრულებელი პროექტების დამთავრების თაობაზე („სვეტის“ გარიგება).

იმის დასადგენად, თუ რომელი ფასს-ის მოქმედების არეალში ექცევა „სვეტის“ გარიგება და ასევე შეძენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების თავდაპირველი და შემდგომი შეფასებისთვის შესაბამისი ფასს-ების გამოსაყენებლად, მნიშვნელოვანწილად სუბიექტური განსჯაა საჭირო. აღნიშნული განსჯა, ჯგუფის მიერ „სვეტის“ გარიგებასთან დაკავშირებით აღიარებული აქტივების, ვალდებულებების და შემოსავლების მნიშვნელოვან ოდენობებთან ერთად, აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხია.

„სვეტის“ გარიგების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 3.1, მე-5 და მე-13 შენიშვნებში.

ჩვენ შევამოწმეთ „სვეტის“ გარიგების ფარგლებში გაფორმებული ხელშეკრულებები და გავანალიზეთ მათ ფარგლებში ჯგუფის უფლებები და მოვალეობები.

ჩვენ შევაფასეთ „სვეტის“ გარიგების ბუღალტრული აღრიცხვა და გავანალიზეთ ფასს-ის მოთხოვნები ამ გარიგების მიმართ. ჩვენ შევაფასეთ ხელმძღვანელობის განსჯა იმის შესახებ, „სვეტის“ გარიგება აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის შესყიდვას წარმოადგენს თუ საწარმოთა გაერთიანებას, შესაბამისი ფასს-ის თავდაპირველი აღიარებისა და შეფასების მოთხოვნების განსაზღვრა, და შემდგომი შემოსავლისა და გაყიდული საქონლის თვითღირებულების აღიარება ფასს 15-ისა და ბასს 2-ის „სასაქონლო-მატერიალური მარაგები“ მოთხოვნების მიხედვით, შესაბამისად. ჩვენ გადავიანგარიშეთ „სვეტის“ გარიგებასთან დაკავშირებული აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობები თავდაპირველი აღიარებისას და საანგარიშგებო თარიღისთვის, ასევე პერიოდის შესაბამისი შემოსავლები და ხარჯები, და შევადარეთ ისინი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულებს.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ მივუდევით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

შევაფასეთ „სვეტის“ გარიგებასთან დაკავშირებული განმარტებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფის 2020 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს ჯგუფის 2020 წილს მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის გამოკლებით. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. მმართველობითი ანგარიშგება 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 ხელმძღვანელობა 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 ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ექვის 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.
- მოვიპოვებთ 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 ექვს იწვევდეს ჩვენი დამოუკიდებლობის შესახებ, და, თუ შესაძლებელია, წარმოვადგენთ შესაბამის გარანტიებს.



**Building a better
working world**

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნით 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 გადაჭონოს ამ ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელი.

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

ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

28 მაისი, 2021 წ.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

| | შენიშვნა | 2020 | 2019 (გადაწეს- რისებული)* |
|---|----------|------------------|---------------------------------|
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი | 5 | 82,765 | 55,413 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება | 6 | (66,416) | (47,802) |
| საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან | | 16,349 | 7,611 |
| საიჯარო შემოსავალი | 5 | 13,872 | 13,377 |
| ქონების საოპერაციო ხარჯები | 6 | (2,515) | (3,025) |
| წმინდა საიჯარო შემოსავალი | | 11,357 | 10,352 |
| შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან | 5 | 24,225 | 21,835 |
| სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება | 6 | (19,211) | (19,411) |
| საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან | | 5,014 | 2,424 |
| შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან | 5 | 1,926 | 1,721 |
| უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები | 6 | (2,210) | (1,663) |
| საერთო (ზარალი) მოგება უძრავი ქონების მართვიდან | | (284) | 58 |
| შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან | 5 | 947 | - |
| მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება | 6 | (1,466) | - |
| საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან | | (519) | - |
| წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწრიდან | 11 | (26,956) | (2,342) |
| წმინდა (ზარალი) შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან | 12 | (83,181) | 25,488 |
| წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწრიდან | | (110,137) | 23,146 |
| სხვა შემოსავალი | | 184 | 115 |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი | 7 | (7,979) | (9,093) |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები | 8 | (5,653) | (9,763) |
| ცვეთა და ამორტიზაცია | 14 | (5,577) | (3,347) |
| მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი | | (4,633) | (5,738) |
| გადახდილი ავანსების ჩამოწრა | | (41) | (3,019) |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი | 5 | (4,468) | - |
| გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი | 16 | (431) | - |
| ზარალი შვილობილი კომპანიის გასხვისებიდან | 21 | (1,282) | - |
| არარეგულარული ხარჯები | 9 | (816) | - |
| საოპერაციო (ზარალი) მოგება | | (108,916) | 12,746 |
| ფინანსური შემოსავალი | | 844 | 837 |
| ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი | | (29,899) | (15,894) |
| მეკავშირე საწარმოდან მიღებული ზარალის წილი | 21 | (344) | - |
| წმინდა საკურსო ზარალი | | (16,402) | (1,163) |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა | | 254 | 523 |
| ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე | | (154,463) | (2,951) |
| მოგების გადასახადის ხარჯი | 10 | - | (376) |
| წლის ზარალი | | (154,463) | (3,327) |
| - განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის | | (156,423) | (3,299) |
| - განკუთვნილი არასაკონტროლო პაკეტების მფლობელებისთვის | | 1,960 | (28) |
| სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება | | | |
| საინვესტიციო ქონებაში გადატანილი უძრავი ქონების გადაფასება | | - | - |
| ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ჯგუფის წილობრივი გადახდის ოპერაციების დაფარვის მიზნით ფლობილი მშობელი კომპანიის აქციების გადაფასებიდან მიღებული ზარალი | | (1,011) | (244) |
| საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას | | (4,685) | 3,322 |
| სხვა სრული (ზარალი) შემოსავალი, სულ | | (5,696) | 3,078 |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი | | (160,159) | (249) |
| - განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის | | (159,522) | (92) |
| - განკუთვნილი არასაკონტროლო პაკეტების მფლობელებისთვის | | (637) | (157) |

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს მე-3 შენიშვნაში წარმოდგენილი შეცდომების გასასწორებლად შესულ კორექტირებებს.

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი



გიორგი ვახტანგიშვილი

ფინანსური დირექტორი

გივი კობერიძე

28 მაისი, 2021 წ.

ბ-ბნ გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

| | შენიშვნა | 2020 | 2019 (გადაანგარიშებული)* | 1 იანვარი, 2019 (გადაანგარიშებული)* |
|--|----------|----------------|-----------------------------|---|
| აქტივები | | | | |
| გრძელვადიანი აქტივები | | | | |
| საინვესტიციო ქონება | 11 | 289,628 | 225,498 | 160,158 |
| მშენებარე საინვესტიციო ქონება | 12 | 107,624 | 174,587 | 117,376 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 13 | 110,341 | 81,496 | 64,487 |
| ძირითადი საშუალებები | 14 | 39,564 | 23,733 | 8,404 |
| აქტივის გამოყენების უფლება | 19 | 633 | 2,855 | - |
| გაცემული გრძელვადიანი სესხები | 16 | 2,057 | 1,516 | 6,250 |
| მეკავშირე საწარმოებში ინვესტირება | 21 | 11,612 | 10,480 | - |
| კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები | 16 | 13,882 | 5,545 | 1,620 |
| გულდვილი | 21 | - | 1,787 | - |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 15 | 5,038 | 32,141 | 23,354 |
| ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში | 16 | 30,803 | - | - |
| | | 611,182 | 559,638 | 381,649 |
| მიმდინარე აქტივები | | | | |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 13 | 15,784 | 14,312 | 33,745 |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 15 | 22,204 | 22,359 | 27,121 |
| საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები | 16 | 2,258 | 1,402 | 557 |
| გაცემული მოკლევადიანი სესხები | 16 | 2,030 | 2,234 | 1,071 |
| კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები | 16 | 6,485 | 3,584 | 966 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 16 | 11,254 | 10,448 | 8,511 |
| შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები | 16 | 3,714 | 3,171 | 3,974 |
| ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში | 16 | 18,834 | 31,348 | 34,573 |
| | | 82,563 | 88,858 | 110,518 |
| | | 693,745 | 648,496 | 492,167 |
| სულ აქტივები | | | | |
| საკუთარი კაპიტალი | 17 | | | |
| სააქციო კაპიტალი | | 6,027 | 5,997 | 5,091 |
| საემისიო კაპიტალი | | 161,209 | 158,939 | 119,710 |
| გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები | | 6,974 | 10,533 | 10,481 |
| (დაგროვილი ზარალი) გაუნაწილებელი მოგება | | (100,811) | 53,652 | 66,949 |
| მთლიანი სააქციო კაპიტალი | | 73,399 | 229,121 | 202,231 |
| არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები | | 374 | 679 | 10,761 |
| სულ საკუთარი კაპიტალი | | 73,773 | 229,800 | 212,992 |
| გრძელვადიანი ვალდებულებები | | | | |
| მიღებული სესხები | 16 | 177,037 | 75,583 | 146,325 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 16 | 107,381 | 185,888 | 19,609 |
| გადავადებული შემოსავალი | 5 | 96,808 | 15,524 | - |
| საიჯარო ვალდებულებები | 19 | 258 | 1,406 | - |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | 16 | - | - | 2,797 |
| | | 381,484 | 278,401 | 168,731 |
| მიმდინარე ვალდებულებები | | | | |
| მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი | 16 | 61,234 | 110,674 | 4,301 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 16 | 106,598 | 696 | 67,697 |
| გადავადებული შემოსავალი | 5 | 21,115 | 4,726 | 23,296 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 16 | 30,593 | 11,020 | 8,718 |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | 16 | 400 | 856 | 2,497 |
| საიჯარო ვალდებულებები | 19 | 1,108 | 1,541 | - |
| თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები | | 10,728 | 6,370 | 3,266 |
| სხვა ვალდებულებები | 16 | 6,712 | 4,412 | 669 |
| | | 238,488 | 140,295 | 110,444 |
| | | 619,972 | 418,696 | 279,175 |
| სულ ვალდებულებები | | 693,745 | 648,496 | 492,167 |
| სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები | | | | |

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს მე-3 შენიშვნაში წარმოდგენილი შეცდომების გასასწორებლად შესული კორექტირებებს.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

| | საწესდებო კაპიტალი | საემისიო კაპიტალი | გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები | გაუნაწილებელი მოგება | კომპანიის აქციონერისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი | არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები | სულ საკუთარი კაპიტალი |
|---|-----------------------|----------------------|---|-------------------------|--|--|-----------------------------|
| 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | | | | | | | |
| (კორექტირებამდე) | 5,091 | 119,710 | 21,029 | 66,950 | 212,780 | 10,761 | 223,541 |
| შეცდომების კორექტირებები (მე-3 შენიშვნა) | - | - | (10,548) | - | (10,548) | - | (10,548) |
| 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით | | | | | | | |
| (გადაანგარიშებული) | 5,091 | 119,710 | 10,481 | 66,950 | 202,232 | 10,761 | 212,993 |
| წლის ზარალი | - | - | - | (3,298) | (3,298) | (28) | (3,326) |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი | - | - | 3,078 | - | 3,078 | (129) | 2,949 |
| წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული) | | | | | | | |
| (მე-3 შენიშვნა) | - | - | 3,078 | (3,298) | (220) | (157) | (377) |
| საწესდებო კაპიტალის გამოშვება (მე-17 შენიშვნა) | 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 | | | | | | | |
| (გადაანგარიშებული) (მე-3 შენიშვნა) | 5,997 | 158,939 | 10,405 | 53,652 | 228,993 | 679 | 229,672 |
| წლის ზარალი | - | - | - | (154,463) | (154,463) | 1,960 | (152,503) |
| წლის სხვა სრული ზარალი | - | - | (3,997) | - | (3,997) | (1,699) | (5,696) |
| წლის მთლიანი სრული ზარალი | | | | | | | |
| | - | - | (3,997) | (154,463) | (158,460) | 261 | (158,199) |
| საწესდებო კაპიტალის გამოშვება (მე-17 შენიშვნა) | 30 | 1,107 | - | - | 1,137 | - | 1,137 |
| არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტის გასხვისება (მე-17 შენიშვნა) | - | - | 88 | - | 88 | (88) | - |
| შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა) | - | - | 478 | - | 478 | (478) | - |
| გადახდები წილობრივი ინსტრუმენტებით (მე-17 შენიშვნა) | - | 1,163 | - | - | 1,163 | - | 1,163 |
| 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | | | | | | | |
| | 6,027 | 161,209 | 6,974 | (100,811) | 73,399 | 374 | 73,773 |

6-65 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

| | <i>შენიშვნა</i> | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები | | | |
| ბიზნესის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი | | 151,457 | 51,567 |
| ბიზნესის განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები | | (69,308) | (32,686) |
| შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე გადატანა | | (542) | - |
| მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი | | 1,880 | - |
| მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები | | (1,865) | - |
| სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი | | 20,813 | 29,574 |
| სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები | | (27,370) | (30,208) |
| წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან | | 8,855 | 7,675 |
| საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები | | (20,753) | (27,674) |
| მიღებული პროცენტი | | 281 | 235 |
| მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები | | (6,624) | (7,595) |
| საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები | | 56,824 | (9,112) |
| ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან | | | |
| საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი | | 9,829 | - |
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა | | (1,129) | (29,197) |
| სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი | | - | 5,228 |
| საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები | | (28,196) | (57,749) |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა | | (3,549) | (4,443) |
| გადატანები ვადიან ანაზღაურებზე | | (30,803) | - |
| გაცემული სესხები | | (300) | (50) |
| შვილობილი კომპანიების შესყიდვა, მიღებული ფულადი სახსრების გამოკლებით | 21 | - | (1,295) |
| მეკავშირე საწარმოს შესყიდვა | 21 | - | (10,823) |
| საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები | | (54,148) | (98,329) |
| ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები | | | |
| სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი | 16 | - | 152,546 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა | 16 | - | (74,143) |
| აღებული სესხები | 16 | 30,460 | 137,356 |
| ნასესხები სახსრების დაფარვა | 16 | (22,456) | (107,934) |
| პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი | 16 | (23,112) | (29,443) |
| იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა | 16 | (1,150) | (1,472) |
| საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი | 16 | (83) | (264) |
| გამოშვებული პრივილეგირებული აქციებიდან მიღებული შემოსავალი | 17 | 1,137 | 36,519 |
| გადახდილი დივიდენდი | 17 | - | (10,000) |
| არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტების შესყიდვა | 17 | - | (702) |
| ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები | | (15,204) | 102,463 |
| სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე | | 14 | 1,753 |
| ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება | | (12,514) | (3,225) |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში | 16 | 31,348 | 34,573 |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს | 16 | 18,834 | 31,348 |

6-6ნ გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

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

2020 წელს ჯგუფმა გასწია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები ჯამში 35,674 ლარის ოდენობით (2019 წ.: 25,211 ლარი), საიდანაც 2,672 ლარის (2019 წ.: 5,907 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, 3,103 ლარის (2019 წ.: 3,410 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, ხოლო 29,899 ლარი (2019 წ.: 15,894 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

თანამშრომელთა წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის 2020 წელს გაწეული მთლიანი ხარჯიდან 1,081 ლარის (2019 წ.: 2,071 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, 474 ლარის (2019 წ.: 725 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 1,557 ლარი (2019 წ.: 1,389 ლარი) აღიარება მოხდა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2020 წელს ნული ლარის მიწა და შენობა-ნაგებობები (2019 წ.: 7,912 ლარი) საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-13 შენიშვნა), 7,237 ლარი (2019 წ.: 4,851 ლარი) საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა ძირითად საშუალებებში (მე-14 შენიშვნა), 33,149 ლარი (2019 წ.: ნული ლარი) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა), 39,275 ლარი (2019 წ.: 46,323 ლარი) მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში (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 „მ2 მთაწმინდაზე“ კაპიტალის დარჩენილი 40%-იანი წილის შესყიდვა ნაწილობრივ მოხდა ჯგუფის მიერ გამოშვებული 4.9 მილიონი აშშ დოლარის (13,078 ლარი) ობლიგაციებით (მე-17 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული საქციო საზოგადოება, რომელიც 2019 წელს სახელწოდების შეცვლამდე ცნობილი იყო, როგორც სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი N15, 0160, 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 საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის აქციები პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

| შვილობილი კომპანია | 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 31 დეკემბერი, 2019 წ. | ქვეყანა | დაფუძნების თარიღი | შეტენის 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 ნუცუბიძეზე“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 21 მაისი, 2013 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „მ2 თამარაშვილზე“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 21 მაისი, 2013 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „ემკვადრავი იპოდრომთან“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 6 ივლისი, 2015 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „მ2 სქაილაინი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 24 ივლისი, 2015 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „ემკვადრავის 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 | მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება |
| შპს „კავკაზუს ავტოპაუსი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 29 მარტი, 2011 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „ლენდი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 3 ოქტომბერი, 2014 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „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 ქონსტრაქშენი“ | 50.00% | 100.00% | საქართველო | 18 მაისი, 2017 წ. | 2 ივნისი, 2017 წ. | მშენებლობა |
| შპს „მ2 მთაწმინდაზე“ | 100.00% | 100.00% | 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 „გულაური ლოჯი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 24 აპრილი, 2018 წ. | არა | მასპინძლობის ბიზნესი |
| შპს „მ2 რეზორტ“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 11 თებერვალი, 2019 წ. | არა | მასპინძლობის ბიზნესი |
| შპს „მ2 ჰაქვალი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 17 აპრილი, 2019 წ. | არა | მასპინძლობის ბიზნესი |
| შპს „ბკ პროდაქშენი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 27 ივნისი, 2019 წ. | არა | მშენებლობა |
| შპს „მ2 დეველოპმენტ“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 12 დეკემბერი, 2019 წ. | არა | უძრავი ქონება |
| შპს „ამბერ ჯგუფი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 10 დეკემბერი, 2019 წ. | არა | მასპინძლობის ბიზნესი |
| შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ | 100.00% | 100.00% | საქართველო | 16 დეკემბერი, 2019 წ. | არა | მასპინძლობის ბიზნესი |
| შპს „მ2 ახალი უზანი“ | 100.00% | არა | საქართველო | 24 იანვარი, 2020 წ. | 24 იანვარი, 2020 წ. | უძრავი ქონება |
| სს „ნიუ დეველოპმენტ“ | 100.00% | არა | საქართველო | 27 იანვარი, 2020 წ. | 27 იანვარი, 2020 წ. | უძრავი ქონება |
| შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“ | 100.00% | არა | საქართველო | 23 დეკემბერი, 2020 წ. | 23 დეკემბერი, 2020 წ. | ქონების მართვა |
| სს „ლიტერა“ | 0.00% | 50.00% | საქართველო | 4 დეკემბერი, 2019 წ. | 4 დეკემბერი, 2019 წ. | მასპინძლობის ბიზნესი |

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) 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.

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

2020 წელს კოვიდ-19-ის პანდემიის სწრაფი გავრცელების გამო, ბევრი ქვეყნის მთავრობამ, მათ შორის საქართველოს მთავრობამაც, შემოიღო ზომები პანდემიასთან საბრძოლველად. ეს ზომები მოიცავს მოგზაურობაზე შეზღუდვებს, კარანტინს, ბიზნესების დახურვას და გარკვეული ადგილების მასშტაბურ ჩაკეტვას. ამ ზომებმა გავლენა მოახდინა გლობალურ მიწოდების ჯაჭვზე, საქონელსა და მომსახურებაზე მოთხოვნასა და ბიზნესსაქმიანობის მასშტაბზე. როგორც მოსალოდნელია, თავად პანდემია და მასთან დაკავშირებით მიღებული საზოგადოებრივი ჯანდაცვისა და სოციალური ზომები გავლენას მოახდენენ სხვადასხვა სფეროში მოქმედი საწარმოების საქმიანობაზე.

კოვიდ-19-ის პანდემიის გამოწვეული ეკონომიკური კრიზისის გამო ქვეყნის მთავრობამ და საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა მოსახლეობის მხარდაჭერის პროგრამა შეიმუშავეს. ეს ზომები, სხვებთან ერთად, მოიცავს დაზარალებული სფეროების, მათ შორის, მასპინძლობის სფეროს, დაკრედიტების სუბსიდირებას, ფიზიკური პირების იპოთეკური კრედიტების სუბსიდირებას, საშეღავათო პერიოდებს, ქონების გადასახადის და ზოგიერთი ბიზნესის და თანამშრომელთა კატეგორიის საშემოსავლო გადასახადის გადავადებას და/ან პატიებას, და მიზნად ისახავდა კომპანიების დახმარებას იმაში, რომ COVID-19-ის პანდემიის შეკავების სახელმწიფო ზომების შედეგად ლიკვიდურობის დეფიციტი აერიდებინათ თავიდან.

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ასახა გადახდილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შეფასებისას (მე-11 და მე-12 შენიშვნები), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალებს (მე-5 შენიშვნა) და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

COVID-19-ის პანდემიის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის კომერციულ და მასპინძლობის სემსენტებზე. 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ჯგუფმა განიცადა 154,463 ლარის წმინდა ზარალი, საიდანაც 108,836 უკავშირდებოდა, ძირითადად, მასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები და მშენებარე სასტუმროები) დაკავშირებული საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ფასის შემცირების გამო არარეალიზებულ ზარალს, ვინაიდან მასპინძლობის ბიზნესზე COVID-19-ის პანდემიამ ყველაზე მეტად იმოქმედა. 2020 წლის განმავლობაში, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მეტწილად, არ გამოუმუშავებია ჯგუფისთვის დადებითი ფულადი ნაკადები. გავლენა ჯგუფის კომერციულ ბიზნესზეც შესამჩნევი იყო, ვინაიდან ჯგუფმა მოიჯარეებზე გასცა საიჯარო ქირის დათმობები იჯარის ფასის შემცირების და საიჯარო გადახდებისთვის საშეღავათო პერიოდის დაწესების გზით, რამაც ჯგუფს თავისი მოიჯარეების უმრავლესობის შენარჩუნებისა და თავისუფალი ფართის წილის მნიშვნელოვნად შემცირების საშუალება მისცა.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

ამავდროულად, საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტს წელს რეკორდულად მაღალი მაჩვენებელი ჰქონდა, ჯგუფის დიდი ყველაზე დიდი პროექტის ფარგლებში და დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან ჯგუფის მიერ გადმობარებული „სვეტის“ პროექტის ფარგლებში ბიზნისის დიდი რაოდენობით გაყიდვის გამო. ჯგუფი აქტიურად ჩაერთო იპოთეკის პროგრამებში ადგილობრივ კომერციულ ბანკებთან, ვინაიდან სახელმწიფომ მსესხებლები წახალისა საპროცენტო განაკვეთის სუბსიდირების ფორმით. ამის შედეგად, ჯგუფის წმინდა საოპერაციო შემოსავლებმა წლის განმავლობაში 56,824 ლარი შეადგინა და ჯგუფმა დააგროვა 53,351 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში, საიდანაც 30,803 უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. ჯგუფის მოლოდინით, იგი წვდომას მოიპოვებს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე 2022 წელს, და გამოიყენებს მიმდინარე საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტების დასაფინანსებლად. პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში, რომელიც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვეს გრძელდება, ჰოლდინგური კომპანიის და საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნისის ერთობლივი ლიკვიდური პროგნოზი ისეთია, რომ საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნისის არსებული ვალისა და მისი მიმდინარე ხარჯების, ასევე ჰოლდინგური კომპანიის მიმდინარე ხარჯების, დაფარვის საშუალებას იძლევა.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 155,925 ლარით აღემატებოდა, ამასთან, ჯგუფის 30 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია, რომლის საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 97,995 ლარი და გაცემულია კომერციული ბიზნისის მიერ, უნდა დაიფაროს 2021 წლის დეკემბერში. გარდა ამისა, მასპინძლობის ბიზნისის 41,733 ლარის სესხების დაფარვის ვადა 2021 წელს იწურება. ამაზე რეაგირების მოსახდენად, ჯგუფმა შემდეგი ნაბიჯები გადადგა:

- 1) ჯგუფმა მოილაპარაკა მასპინძლობის ბიზნისის საწარმოების სესხების ძირითადი თანხის დაფარვისთვის საშეღავათო პერიოდებზე, ხოლო შესაბამისი საშეღავათო პერიოდები გააგრძელა 2021 წლის ივნისიდან 2022 წლის დეკემბრამდე.
- 2) ჯგუფის მასპინძლობის ბიზნისის აქტივები, რომლებიც შეადგენს საინვესტიციო ქონებას (სასტუმრო და მშენებარე სასტუმროები), 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის 222,035 ლარის აგრეგირებული სამართლიანი ღირებულებით, გასაყიდად იქნა გამოტანილი. ჯგუფმა დამოუკიდებელი კონსულტანტები დაიქირავა მასპინძლობის აქტივების გაყიდვაში დახმარებისთვის. მასპინძლობის უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, როგორც მოსალოდნელია, გამოიყენება მასპინძლობის სეგმენტის დაუფარავი სესხის გასასტუმრებლად, რომელიც 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის 139,801 ლარს შეადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ ჯერჯერობით სერიოზული შემოთავაზებები არ მიუღია, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მასპინძლობის ბიზნისის აქტივების გაყიდვა წარმატებით განხორციელდება მას შემდეგ, რაც ტურიზმის სექტორი, ვაკცინაციის პროცესის წინსვლასთან და საერთაშორისო მგზავრობის ნაწილობრივ აღდგენასთან ერთად, თანდათან გამოცოცხლდება და რომ გაყიდვიდან ამონაგები თანხა საკმარისი უნდა იყოს მიმდინარე სესხის დასაფარად. იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდვების პროცესი გაგრძელდება შესაბამისი სესხის საშეღავათო პერიოდების მიღმა, ხელმძღვანელობა აპირებს მოითხოვოს სესხის ვადის გაგრძელება, ან, ნასესხები აქტივების დიდი წილის მქონე საწარმოების შემთხვევაში, სესხების დაფარვას უზრუნველყოფის დასაკუთრებით.
- 3) კომერციული ბიზნისის გარკვეული საინვესტიციო უძრავი ქონების (მათ შორის, მიწის ნაკვეთები, რომლებიც არ შედის შემოსავლის წარმომქმნელ პორტფელში) გასხვისების გეგმა, საიდანაც ჯგუფი მოელის მინიმუმ 15-20 მილიონი აშშ დოლარის (50-66 მილიონი ლარი) რეალიზაციას 2021 წლის შუა პერიოდისთვის. საინვესტიციო უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი გამოიყენება ობლიგაციების ძირითადი თანხის დასაფარად. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის ჯგუფმა გასაყიდად გამოტანილ უძრავ ქონებაზე მიიღო არასავალდებულო შემოთავაზებები, რომლებიც მერყეობს 25 მილიონი აშშ დოლარიდან 35 მილიონ აშშ დოლარამდე (84-116 მილიონი ლარი), დღგ-ის გარეშე. ხელმძღვანელობა ასევე მოელის, რომ ჯგუფი შეძლებს დარჩენილი 10-15 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების რეფინანსირებას ახალი ობლიგაციების გამოშვებით, ან კომერციული ბანკებისგან მოკლევადიანი დაფინანსების მიღებით, ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული შემოსავლის წარმომქმნელი დარჩენილი უძრავი ქონების საფუძველზე. ხელმძღვანელობა აღნიშნავს, რომ ჯგუფის კომერციული ბიზნისის ობლიგაციები ერთ-ერთი ყველაზე ლიკვიდურია ქართულ საფონდო ბირჟაზე და ამიტომ საკმარის მოთხოვნას მოელის ახალ ობლიგაციებზე, რათა სრულად მოახდინოს არსებულ ობლიგაციებზე დასაფარი ვალდებულებების სრულად რეფინანსირება.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

სტრატეგიული თვალსაზრისით, ჯგუფი კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და კომერციული და მასპინძლობის სექტორის ჩამოცილებასა და მათი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. საოპერაციო და იურიდიული თვალსაზრისით, კომერციული და მასპინძლობის ბიზნესები ყოველმხრივ დაცულია და მათ კრედიტორებს არ აქვთ მოთხოვნის უფლება ჰოლდინგური კომპანიის ან საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის შვილობილი კომპანიების მიმართ. რაც უფრო მნიშვნელოვანია, მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება, ასევე კომერციული უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება ჯერაც მნიშვნელოვნად მაღალია შესაბამისი ნასესხები სახსრების და გამოშვებული სავალლო ფასიანი ქაღალდების საბალანსო ღირებულებაზე, მაშინაც კი, თუ გავითვალისწინებთ 2020 წელს უძრავ ქონებაზე ფასების მნიშვნელოვან ვარდნას, რაც ნებისმიერ შემთხვევაში იძლევა ამ ვალდებულებების სრულად დაფარვის საშუალებას, ან ქონების სამართლიანი ღირებულებით გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლით (დისკონტის შემთხვევაშიც კი) ან მისი, როგორც უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრების გზით. ამ ფაქტისა და ჯგუფის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის მართებულია.

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო 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). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3.2766 და 2.8677 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ჯგუფის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2020 წლის 1 იანვრისთვის შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 7-ში, ფასს (IFRS) 9-ში და ბასს (IAS) 39-ში „საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 1-სა და ბასს (IAS) 8-ში: „ტერმინ „არსებითის“ განმარტება“;
- ▶ ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლები;
- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 16-ში: „COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ (ვადაზე ადრე გამოიყენა ჯგუფმა).

გადაანგარიშება

2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფმა შესადარის ფინანსურ ინფორმაციაში გარკვეული შეცდომები აღმოაჩინა.

ჯგუფმა არასწორად მოახდინა გარკვეული გადახდილი ავანსებისა და სხვა აქტივების, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და სხვა ვალდებულებების ნაშთების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტიდან, რომელიც ჯგუფის შვილობილი კომპანიებისთვის აშშ დოლარია, ლარში, რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა. რამაც შესაბამის ნაშთებში 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უზუსტობები გამოიწვია, ასევე გაიზარდა ამ თარიღებით სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული საკურსო სხვაობის დაგროვილი რეზერვი და შემცირდა 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის მოგება-ზარალში ასახული საკურსო ზარალი.

გარდა ამისა, ჯგუფმა ბრუტოს საფუძველზე წარმოადგინა გარკვეული გასაქვითი საგადასახადო ნაშთები, ასევე არასწორად წარმოადგინა გადახდილი ავანსები, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება, რომლებიც უკავშირდებოდა ერთსა და იმავე კონტრაქტსა და ერთსა და იმავე ხელშეკრულებებს, რაც შეადგენდა ერთ ანგარიშს, რამაც გადახდილი ავანსების და სხვა აქტივების, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებისა და სხვა ვალდებულებების და სავაჭრო კრედიტორული დავალიანების ნაშთებში 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უზუსტობები გამოიწვია.

ჯგუფმა შესადარისი ფინანსური ინფორმაცია ზემოაღწერილი შეცდომების აგრეგირებული ეფექტისთვის წარმოდგენილი უადრესი თარიღით გადაიანგარიშა:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

| | <i>კორექტირებამდე</i> | <i>შეცდომების გასწორება</i> | <i>გადაანგარიშებული</i> |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 43,840 | (11,699) | 32,142 |
| სულ გრძელვადიანი აქტივები | 571,337 | (11,699) | 559,639 |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 29,503 | (7,144) | 22,358 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 14,022 | (3,574) | 10,448 |
| სულ მიმდინარე აქტივები | 99,576 | (10,718) | 88,857 |
| სულ აქტივები | 670,913 | (22,417) | 648,496 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 10,463 | 557 | 11,020 |
| სხვა ვალდებულებები | 15,404 | (10,992) | 4,412 |
| სულ მიმდინარე ვალდებულებები | 150,730 | (10,435) | 140,295 |
| სულ ვალდებულებები | 429,131 | (10,435) | 418,696 |
| გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები | 21,570 | (11,037) | 10,533 |
| გაუნაწილებელი მოგება | 54,597 | (945) | 53,652 |
| მთლიანი სააქციო კაპიტალი | 241,013 | (11,982) | 229,121 |
| სულ საკუთარი კაპიტალი | 241,782 | (11,982) | 229,800 |
| სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები | 670,913 | (22,417) | 648,496 |

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით

| | კორექტირებამდე | შეცდომების გასწორება | გადაანგარიშებული |
|---|----------------|-------------------------|------------------|
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 24,343 | (989) | 23,354 |
| სულ გრძელვადიანი აქტივები | 382,638 | (989) | 381,649 |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 47,533 | (20,412) | 27,121 |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 6,528 | 1,983 | 8,511 |
| სულ მიმდინარე აქტივები | 128,947 | (18,429) | 110,518 |
| სულ აქტივები | 511,585 | (19,418) | 492,167 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 12,380 | (3,662) | 8,718 |
| სხვა ვალდებულებები | 5,876 | (5,207) | 669 |
| სულ მიმდინარე ვალდებულებები | 119,313 | (8,869) | 110,444 |
| სულ ვალდებულებები | 288,044 | (8,869) | 279,175 |
| გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები | 21,029 | (10,549) | 10,481 |
| მთლიანი სააქციო კაპიტალი | 212,780 | (10,549) | 202,232 |
| სულ საკუთარი კაპიტალი | 223,541 | (10,549) | 212,992 |
| სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები | 511,585 | (19,418) | 492,167 |

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

| | კორექტირებამდე | შეცდომების გასწორება | გადაანგარიშებული |
|---|----------------|-------------------------|------------------|
| წმინდა საკუროს ზარალი | (217) | (945) | (1,162) |
| ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე | (2,005) | (945) | (2,950) |
| წლის ზარალი | (2,381) | (945) | (3,326) |
| - განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის | (2,353) | (945) | (3,298) |
| სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება | | | |
| საკუროს სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში | | | |
| გადაანგარიშებისას | 3,810 | (489) | 3,321 |
| სხვა სრული (ზარალი) შემოსავალი, სულ | 3,566 | (489) | 3,077 |
| წლის მთლიანი სრული (ზარალი) შემოსავალი | 1,185 | (1,434) | (249) |
| - განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის | 1,342 | (1,433) | (92) |

ჯგუფმა სათანადოდ გადაიანგარიშა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნები, რათა აღმოეფხვრა ზემოაღნიშნული შეცდომები. შეცდომებს გავლენა არ მოუხდენია 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისთვის.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს, ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტიციის ობიექტისგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტიციის ობიექტზე ზემოქმედებით. 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.

(ათას ლარში)

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 ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, 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 იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს და მათი კონსოლიდაცია წყდება იმ თარიღიდან, როდესაც წყდება კონტროლი. ყველა შიდაჯგუფური გარიგება, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ჯგუფის კომპანიებს შორის შემდგარი გარიგებებიდან სრულად გაქვითულია; ასევე გაქვითულია არარეალიზებული ზარალი ამ გარიგებებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გარიგება ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას. 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 ჩამოწმებს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული 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 გაწვევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

როდესაც ჯგუფი შეისყიდის ბიზნესს, კლასიფიკაციის მიზნებისთვის აფასებს მის ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შესყიდვის თარიღისათვის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ეკონომიკური გარემოებებისა და რელევანტური 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 შეესაბამება 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 შეესაბამება ფასს 9-ს, იგი ფასდება შესაბამისი ფასს-ის მიხედვით. პირობითი ანაზღაურება, რომელიც კლასიფიცირდება კაპიტალად, არ გადაფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება კაპიტალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

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.

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 მომხმარებლისთვის 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. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

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 მოხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითაა გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (შემოსავლის შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა.

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, არაარსებითია. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების გადავადებული შემოსავლის მუხლში.

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.

გადასახადები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები (გაგრძელება)

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს 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.

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 გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები იმაზე მინიშნებს, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

| | წლები |
|--|--------------|
| შენობები | 100-მდე |
| ავეჯი და მოწყობილობები | 5-10 |
| კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა | 5 |
| მძიმე სამშენებლო ტექნიკა | 5 |
| სატრანსპორტო საშუალებები | 5 |

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

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

ამა თუ იმ ძირითადი 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.

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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფი იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. ჯგუფი აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ გადაიხადოს საიჯარო გადასახადები და აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას.

აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის დაწყების თარიღისთვის (ანუ იმ თარიღით, როდესაც საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომია გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების ყოველი ხელახალი შეფასებისას. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების და იჯარის დაწყების თარიღით ან თარიღამდე გადახდილი იჯარების თანხებს, რასაც აკლდება მიღებული საიჯარო შეღავათები. თუ ჯგუფს არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულ მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად, რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამომწვევი მოვლენა ან გარემოება.

საიჯარო გადასახადების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის. იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახადები ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის შეფასებაში.

მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს გარკვეული დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული აქტივების იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 სახელმწიფოებრივ ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, 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 ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელმწიფოებრივ ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

აღიარების თარიღი

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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 ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

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

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

იმ სავალო ინსტრუმენტების შემთხვევაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გადაფასება და გაუფასურების ზარალი თუ შემობრუნება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და გამოითვლება ისევე, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში. დანარჩენი ცვლილებები სამართლიანი 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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 სავალდებულო ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, სავალდებულო ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამობებს.

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

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალდებულო 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა, 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 გაზარდილი, 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.

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 კონსოლიდირებულ ანგარიშგებიდან ამოღება) ძირითადად ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ 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, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე, ან
- ▶ ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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 თავიანთი 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 აქტივის 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.

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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო 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 გადადის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი ჯგუფი მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

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

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები (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.

ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების დანახარჯი 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.

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღირიცხვება 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.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან 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 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. ნასესხებ სახსრებთან 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები (გაგრძელება)

ვინაიდან ჯგუფი სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაცია 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 თვის შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი კლასიფიცირდება მიმდინარედ, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 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 მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად, თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

- ▶ 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 მიზანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, სამშენებლო ტექნიკისგან, საოფისო ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა (გაგრძელება)

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის და კომერციული ბიზნესების აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი (მე-2 შენიშვნა). ხელმძღვანელობის შეფასებით, ეს აქტივები არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების ან გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფის განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და შესაბამისად შეინარჩუნა აქტივების არსებული კლასიფიკაცია (ძირითადად) საინვესტიციო უძრავ ქონებად. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ:

- ▶ რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, COVID-19-ის პანდემიის გამო ასეთ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირების გათვალისწინებით, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში, და
- ▶ რაც შეეხება კომერციულ აქტივებს, მათი გასხვისების სამოქმედო გეგმა ამოქმედდა 2020 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ.

იმის დასადგენად, მასპინძლობისა და კომერციული ბიზნესების აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

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 სიზშირით 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.

პრობლემურ დეველოპერებთან გარიგებების აღრიცხვა („სვეტის“ გარიგება)

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა მთელი რიგი ხელშეკრულებები თბილისის მუნიციპალიტეტთან და „სვეტის“ კომპანიების ჯგუფის გარკვეულ სამეურნეო სუბიექტებთან („სვეტი“), პრობლემურ საბინაო დეველოპერთან, რომელიც თბილისში ეწევა საქმიანობას და ვერ შეასრულა წინა პერიოდებში მომხმარებლებისა და მომწოდებლების წინაშე აღებული ვალდებულებები. „სვეტის“ გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება, რომელიც გულისხმობს ბინების მშენებლობის დასრულებას, ბინების გადაცემას „სვეტის“ თავდაპირველი მომხმარებლებისთვის, რომლებმაც არჩიეს ჯგუფთან ახალი ხელშეკრულების დადება (მათ შორის, ხელშეკრულებები იმ მიწის ნაკვეთების მფლობელებთან, რომლებზეც მიმდინარეობს „სვეტის“ დეველოპერული საქმიანობა) და სვეტის ვალდებულებების დაფარვა მომწოდებლებთან და საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფი ვალდებულია „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს, რომლებმაც გადაწყვიტეს, რომ ჯგუფთან ხელშეკრულებას არ გააფორმებდნენ, მათ მიერ „სვეტისთვის“ თავდაპირველად გადახდილი სახელშეკრულებო თანხები დაუბრუნოს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

პრობლემურ დეველოპერებთან გარიგებების აღრიცხვა („სვეტის“ გარიგება) (გაგრძელება)

ამ ვალდებულებების აღების სანაცვლოდ, ჯგუფმა შემდეგი სარგებელი მიიღო:

- ▶ უფლება, მოითხოვოს „სვეტის“ მომხმარებლებისგან, რომლებმაც ჯგუფთან ხელშეკრულებები გააფორმეს, „სვეტთან“ გაფორმებული თავდაპირველი ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობებით გათვალისწინებული დარჩენილი თანხის გადახდა;
- ▶ არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და შესაბამისი მიწის ნაკვეთები „სვეტის“ შეჩერებული პროექტებიდან; და
- ▶ დამატებითი მიწის ნაკვეთები, რომელთა განვითარება შეიძლება ჯგუფის საკუთარი ბრენდით და თბილისის მერიის მიერ გაცემული შესაბამისი სამშენებლო ნებართვები.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა „სვეტის“ გარიგების სააღრიცხვო შედეგები და დაასკვნა, რომ:

- ▶ „სვეტის“ გარიგება არ წარმოადგენს საწარმოთა გაერთიანებას ფასს 3-ის განმარტების თანახმად, არამედ აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის შესყიდვას;
- ▶ თავდაპირველი აღიარებისას „სვეტის“ გარიგება ბუღალტრულად უნდა აღირიცხოს, როგორც შემდეგი აქტივებისა და ვალდებულებების თანადროული აღიარება, რაც მთლიანობაში ერთმანეთის ტოლია, შესაბამისად პირველ დღეს ჯგუფს არ აქვს აღიარებული შემოსულობა ან ზარალი:
 - a. 19,082 ლარის ოდენობის სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ მენარდების მიმართ ნაკისრ ვალდებულებებს, ასევე თანხების დაბრუნების ვალდებულებებს „სვეტის“ იმ მომხმარებლებისთვის, რომლებმაც ჯგუფთან ხელშეკრულების გაფორმება არ ისურვეს, ასევე 1,382 ლარის სხვა ვალდებულება, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ საგადასახადო დავალიანებას. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება აღიარებულია ნომინალური ღირებულებით, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გათვალისწინებით (მე-16 შენიშვნა);
 - b. 41,296 ლარის გადავადებული შემოსავალი, რომელიც წარმოადგენილია „სვეტის“ თავდაპირველი მომხმარებლების წინაშე ნაკისრი სახელშეკრულებო ვალდებულებებით, შეფასებული მათი სამართლიანი ღირებულებით, გამოთვლილი, როგორც დასრულების ხარჯებს დამატებული გონივრული მოგების მარჟა, დაკორექტირებული გადაუხდელი სახელშეკრულებო თანხის გამოქვითვით იმ ოდენობით, რაც არ არის აღიარებული, როგორც დებიტორული დავალიანება გარიგების თარიღისთვის (მე-5 შენიშვნა);
 - c. 61,760 ლარის მარაგებად კლასიფიცირებული აქტივები, რომელიც უდრის ზემოთ აღწერილი აღიარებული ვალდებულებების ჯამს (მე-13 შენიშვნა).
- ▶ იმ ბიზნესის გადაცემის ბუღალტრული აღრიცხვა, რომელიც „სვეტის“ დაზარალებულ მომხმარებლებთან და მიწათმფლობელებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების ფარგლებშია შემდგომში განვითარებული „სვეტის“ გარიგების პროცესში, ექცევა ფასს 15-ის მოქმედების არეალში, რა დროსაც ხდება ხელშეკრულებით ნაკისრი შესრულების ვალდებულების დაკმაყოფილება და მშენებლობის პროგრესის კვალდაკვალ შემოსავლის თანდათანობითი აღიარება, ხოლო შესაბამისი გაყიდული საქონლის თვითღირებულების აღიარება ხდება თითოეული ერთეულის ფარდობითი გაყიდვის ღირებულების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული შეფასებისა და დასკვნის გაკეთებაში მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

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

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

(ათას ლარში)

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

ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

2020 წლის 1 იანვარს ბასსს-მ გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69-76 მუხლებში, რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება უნდა მოხდეს რეტროსპექტულად. ჯგუფი ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურისაციას.

„წამგებიანი კონტრაქტები - კონტრაქტის შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37-ში

2020 წლის მაისში ბასსს-მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 37-ში, რათა დაეკონკრეტებინა რომელი დანახარჯები უნდა გაითვალისწინოს საწარმომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება წამგებიანია თუ ზარალიანი.

ცვლილება იყენებს „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯის მიდგომას“. ის დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საქონლის ან მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულებას, მოიცავს როგორც ნაზარდ დანახარჯებს, ისე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქმიანობასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, თუკი ისინი ამკარად არ ეკისრება კონტრაქტს ხელშეკრულების თანახმად.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ჯგუფი ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომელთა მიხედვით აღებული ყველა ვალდებულება ჯერ არ შეუსრულებია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც იგი პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს.

შემდეგი ცვლილებები, სავარაუდოდ, მნიშვნელოვან გავლენას არ მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

- ▶ ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე – ცვლილებები ბასს 16-ში;
- ▶ ფასს (IFRS) 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ - შვილობილი საწარმო, როგორც საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს-ს;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ბანკთაშორისი შეთავაზების ინდექსების ცვლილების მეორე ფაზის კლასიფიკაცია და შეფასება;
- ▶ ბასს (IAS) 41 - „სოფლის მეურნეობა“ – გადასახადით დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულების შეფასებებისას;
- ▶ ფასს (IFRS) 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“;
- ▶ „კონკეტუალური საფუძვლების მითითება“ – შესწორებები ფასს (IFRS) 3-ში.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|---------------|
| შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან | 82,765 | 55,413 |
| საცხოვრებელი ფართი | 78,900 | 51,216 |
| ავტოსადგომი | 2,392 | 4,197 |
| კომერციული ფართი | 1,473 | - |
| შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან | 24,225 | 21,835 |
| კომერციული უძრავი ქონება | 2,643 | 15,961 |
| სასტუმრო | - | 2,828 |
| საყოფაცხოვრებო | 19,417 | 2,487 |
| სხვა | 2,165 | 559 |
| შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან | 1,926 | 1,721 |
| შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან | 947 | - |
| საკვები და სასმელი პროდუქტები | 947 | - |
| სხვა შემოსავალი | 184 | 115 |
| სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან | 110,047 | 79,084 |
| აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში | 106,990 | 77,248 |
| აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში | 3,057 | 1,836 |
| საიჯარო შემოსავალი | 13,872 | 13,377 |
| სულ შემოსავალი | 123,919 | 92,461 |

ჯგუფმა აღიარა 4,496 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2019 წ: 23,296 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:

| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 2021 წლის | 2022 წლის | 2023 წლის | 3-5 წლის | 5-10 წლის | სულ |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|-----------|--------|
| | 31 დეკემბრით | 31 დეკემბრით | 31 დეკემბრით | | | |
| | დასრულებული- ბულ წელს | დასრულებული- ბულ წელს | დასრულებული- ბულ წელს | შემდეგ | შემდეგ | |
| შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე | 27,618 | 22,095 | 21,791 | 15,907 | - | 87,411 |
| 31 დეკემბერი, 2019 წ. | 2020 წლის | 2021 წლის | 2022 წლის | 3-5 წლის | 5-10 წლის | სულ |
| | 31 დეკემბრით | 31 დეკემბრით | 31 დეკემბრით | | | |
| | დასრულებული- ბულ წელს | დასრულებული- ბულ წელს | დასრულებული- ბულ წელს | შემდეგ | შემდეგ | |
| შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე | 7,981 | 11,817 | 10,471 | 3,691 | - | 33,960 |

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.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

| | 2020 | 2019 (გადაანგარიშებული) | 1 იანვარი, 2019 (გადაანგარიშებული) |
|--|---------|----------------------------|--|
| მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 8,596 | 7,521 | 7,005 |
| სახელშეკრულებო აქტივები | 20,367 | 9,129 | 2,586 |
| გადავადებული შემოსავალი | 117,923 | 20,250 | 23,296 |

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

| | 2020 | 2019 (გადაანგარიშებული) | 1 იანვარი, 2019 წ. (გადაანგარიშებული) |
|---|---------------|----------------------------|---|
| სამშენებლო მომსახურება | 6,799 | 4,432 | 5,699 |
| ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები | 149 | 1,556 | 5 |
| არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება | 258 | 44 | - |
| სხვა მისაღები თანხები | 1,390 | 1,489 | 1,301 |
| მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 8,596 | 7,521 | 7,005 |
| იჯარასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება | 2,658 | 2,927 | 1,506 |
| სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | 11,254 | 10,448 | 8,511 |

სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-12 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.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 915 ლარს შეადგენდა (2019 წ.: ნული ლარი). 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება მოიცავდა 5,675 ლარის საერთო საბალანსო ღირებულების მქონე დებიტორულ დავალიანებას, რომელიც 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული (2019 წ.: ნული ლარი).

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

საიჯარო მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 3,794 ლარს შეადგენდა (2019 წ.: ნული ლარი). საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | მიმდინარე | 1-30 ვადაგადა- ცილებული დღე | 31-60 ვადაგადა- ცილებული დღე | 61-90 ვადაგადა- ცილებული დღე | 91-180 ვადაგადა- ცილებული დღე | ვადაგადა- ცილებული 180-ზე მეტი დღით | სულ |
|--|------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|--------------|
| საერთო საბალანსო ღირებულება ლარში | 823 | 437 | 316 | 281 | 520 | 4,236 | 6,613 |
| რეზერვი, % | 0.12% | 1.50% | 4% | 7% | 70% | 80% | |
| გაუფასურება ლარში | (1) | (7) | (13) | (20) | (364) | (3,389) | (3,794) |
| წმინდა საბალანსო ღირებულება ლარში | 822 | 430 | 303 | 261 | 156 | 847 | 2,819 |

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იყო:

| | მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | | | საიჯარო მოთხოვნები | სულ |
|---------------------------------------|--|---|---|-----------------------|--------------|
| 1 იანვარი, 2020 წ. | - | - | - | - | - |
| პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი | 868 | | | 3,599 | 4,467 |
| საკურსო სხვაობები | 47 | | | 195 | 240 |
| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 915 | | | 3,794 | 4,707 |

საიჯარო მოთხოვნებში შესულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან, შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფისგან“ მისაღები თანხები 3,900 ლარის მთლიანი (ბრუტო) ოდენობით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2019 წ.: 23,296 ლარი) და 3,120 ლარის დაგროვილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (2019 წ.: ნული) (მე-20 შენიშვნა).

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:

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|--------------|
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა | 18,317 | 6,508 |
| სამშენებლო მომსახურება | 2,050 | 2,621 |
| სულ სახელშეკრულებო აქტივები | 20,367 | 9,129 |

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 9 თვიდან 2 წლამდე ვადაში. სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 6 თვე - 2 წელია.

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო აქტივებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც გულისხმობს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას განვადებით.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|---------------|
| დილომი I ფაზა | - | 7,132 |
| დილომი II ფაზა | 36,409 | - |
| დილომი III ფაზა | 6,874 | - |
| სვეტი | 53,525 | - |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი | 96,808 | 7,132 |
| სამშენებლო მომსახურება | - | 8,392 |
| გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი | 96,808 | 15,524 |
| დილომი I ფაზა | 15,647 | - |
| ახალი იპოდრომი | - | 538 |
| ყაზბეგის 15 | - | 794 |
| ჭავჭავაძე | - | 46 |
| მელიქიშვილის 10 | - | 2,308 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი | 15,647 | 3,686 |
| გადავადებული შემოსავალი სამშენებლო პროექტებიდან | 4,534 | 574 |
| სხვა | 934 | 466 |
| მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი | 21,115 | 4,726 |
| გადავადებული შემოსავალი | 117,923 | 20,250 |

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 „სვეტის“ გარიგებასთან დაკავშირებული 41,296 ლარის სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარებას (3.1 შენიშვნა), ასევე საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე, რომელიც გაიქვითება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესულების შემდეგ სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის რეკლასიფიცირებით.

ჯგუფის მელიქიშვილის პროექტისთვის შექმნილი შვილობილი კომპანიაა მოპასუხე სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. მთლიანი სადავო თანხა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 331 აშშ დოლარია (1,083 ლარი). ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მისი შეფასებით, ჯგუფი, სავარაუდოდ წარმატებით დაიცავს თავის პოზიციას სასამართლოში. შესაბამისად, ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ამასთან დაკავშირებით ანარიცხები არ ასახულა.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება* | 66,416 | 47,802 |
| გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება | 62,994 | 42,035 |
| გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება | 2,298 | 5,767 |
| გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება | 1,124 | - |
| უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები | 2,210 | 1,663 |
| დაცვა-უსაფრთხოება | 488 | 550 |
| ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება | 572 | 480 |
| ხელფასები | 713 | 424 |
| კომუნალური მომსახურების კომპანიები | 437 | 209 |
| მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება | 1,466 | - |
| საკვები და სასმელი პროდუქტები | 687 | - |
| ხელფასები | 642 | - |
| სხვა დანახარჯები | 137 | - |
| სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება | 19,211 | 19,411 |
| მასალები | 8,450 | 9,692 |
| შრომის პირდაპირი ხარჯი | 5,082 | 3,146 |
| ქვეკონტრაქტორის ხარჯი | 5,350 | 6,378 |
| სხვა | 329 | 195 |
| საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი | 2,515 | 3,025 |
| ქონების გადასახადი | 1,450 | 1,829 |
| ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება | 101 | 340 |
| დაზღვევა | 214 | 295 |
| კომუნალური მომსახურების კომპანიები | 318 | 252 |
| უზრუნველყოფა | 271 | 218 |
| ხელფასები | 161 | 91 |
| სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება | 91,818 | 71,901 |

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 3,929 ლარის ოდენობით (2019 წ.: 945 ლარი)

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი | 3,113 | 4,185 |
| ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები | 21,787 | 21,552 |
| პრემია ფულადი სახით | 7,280 | 6,354 |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ | 32,180 | 32,091 |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი | 7,979 | 9,093 |
| მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები | 11,553 | 5,885 |
| საინვესტიციო ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები (მე-11 და მე-12 შენიშვნა) | 2,001 | 11,647 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები | 3,929 | 945 |
| სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები | 5,082 | 3,146 |
| დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოების ხარჯი პერიოდის განმავლობაში | 1,636 | 1,375 |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ | 32,180 | 32,091 |

(ათას ლარში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

| | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|--|--------------|--------------|
| იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება | 1,476 | 1,795 |
| საოფისე მარაგები | 822 | 808 |
| სასტუმროს გახსნის ხარჯები | 583 | - |
| შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება | 368 | 815 |
| კომუნალური მომსახურების კომპანიები | 317 | 376 |
| კავშირგაბმულობა | 292 | 258 |
| საოპერაციო გადასახადები | 181 | 829 |
| საქველმოქმედო საქმიანობა | 157 | 69 |
| ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება | 143 | 227 |
| საბანკო მომსახურება | 140 | 271 |
| დაზღვევა | 124 | 177 |
| თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება | 100 | 182 |
| კოლეჯის მშენებლობის დანახარჯი | 93 | 757 |
| კორპორაციული ღონისძიებები | 67 | 1,033 |
| სამივლინებო ხარჯი | 40 | 188 |
| დაცვა-უსაფრთხოება | 26 | 80 |
| იჯარის ხარჯი | - | 696 |
| სხვა | 724 | 1,202 |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ | 5,653 | 9,763 |

აუდიტორის საზღაური

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2020 და 2019 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

| | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|--|-------------|-------------|
| გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის | 322 | 238 |
| კომპანიის შვილობილი კომპანიების აუდიტი | 63 | 408 |
| სხვა მარწმუნებელი მომსახურების დანახარჯები | - | 54 |
| სულ გასამრჯელოები და ხარჯები | 385 | 700 |

სხვა აუდიტორებისთვის ჯგუფის შვილობილი კომპანიების აუდიტსა და სხვა პროფესიულ მომსახურებაში გადასახდელი 133 ლარის გასამრჯელო.

9. არარეგულარული მუხლები

2020 წელს ჯგუფის მიერ აღიარებული არარეგულარული ხარჯი შედგებოდა COVID-19-თან დაკავშირებული 170 ლარის საქველმოქმედო ხარჯისგან, გადარიცხვებისგან „Stop COVID-19“-ის ფონდში, დაავადებათა კონტროლისა და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის ეროვნული ცენტრში, და COVID-19-ის შედეგად ხარჯების შემცირების სტრატეგიის გამო თანამშრომელთა დათხოვნის 646 ლარის ხარჯისგან.

(ათას ლარში)

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, ჩაითვალოს 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:

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|------------|
| 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.

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

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|--------------|
| წმინდა დივიდენდები / დასაბეგრი მოგება | - | 10,000 |
| კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი | 15/85 | 15/85 |
| თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით | - | (1,765) |
| 2008-2016 წლებთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადიდან გამოქვითული | - | 1,765 |
| საქართველოში გადახდილი დაუბეგრავი დივიდენდები | - | - |
| 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.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლის განმავლობაში:

| | 2020 | | | | |
|---|--------------------------|-------------------|---------------|--------------|----------------|
| | შემოსავლიანი აქტივები | ვაკანტური მიწა | სასტუმროები | სხვა | სულ |
| 1 იანვრის მდგომარეობით | 134,794 | 39,423 | 47,168 | 4,113 | 225,498 |
| შესყიდვები | - | 1,194 | - | - | 1,194 |
| გასვლები | (7,496) | - | - | (761) | (8,257) |
| წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან | (13,769) | 2,966 | (15,456) | (697) | (26,956) |
| კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები | 1,504 | 311 | 217 | - | 2,032 |
| გადატანები ძირითად საშუალებებში (მე-14 შენიშვნა) | (7,237) | - | - | - | (7,237) |
| გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან (მე-12 შენიშვნა) | - | 1,108 | 38,167 | - | 39,275 |
| გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან (მე-13 შენიშვნა) | 447 | 32,702 | - | - | 33,149 |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი | 16,646 | 8,064 | 5,773 | 447 | 30,930 |
| 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 124,889 | 85,768 | 75,869 | 3,102 | 289,628 |

წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან რეალიზებულ ზარალს 1,301 ლარის ოდენობით.

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 |

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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. 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 79,018 ლარის საინვესტიციო ქონება (2019 წ.: 47,289 ლარი) და 82,826 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2019 წ.: 137,812 ლარი) დაგირავდა ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და აუთვისებული საკრედიტო ხაზის უზრუნველსაყოფად (მე-16 შენიშვნა).

2020 წელს ჯგუფმა მოახდინა 7,237 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე შემოსავლიანი აქტივების (ძირითადად, ოფისები) რეკლასიფიკაცია მფლობელის მიერ დაკავებული საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებად (მე-14 შენიშვნა). 1,108 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე ვაკანტური მიწები გამოცალკევდა მშენებარე სასტუმროებისგან და მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში, ხოლო 38,167 ლარის ვაკანტური მიწა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში, ვინაიდან საბინაო მშენებლობის განვითარების გაგრძელება იქ აღარ იგეგმება.

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.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიღება 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.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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 მგრძობელობა 2020 წლისთვის:

| საინვესტიციო ქონების კლასი | სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ. | შეფასების მეთოდი | მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები | დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|---|---------------------------------|
| შემოსავლიანი აქტივები | 105,439 | შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა | 0.06-1.46 (0.35) 10% |
| | 19,450 | საბაზრო მეთოდი | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში | 1,176-2,149 (1,365) |
| სულ შემოსავლიანი აქტივები | 124,889 | | | |
| ვაკანტური მიწა | 85,769 | საბაზრო მეთოდი | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში | 5-1,228 (255) |
| სასტუმროები | 75,867 | შემოსავლის მეთოდი | კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი | 9-10% (10%) 80-100 (90) |
| სხვა | 3,103 | საბაზრო მეთოდი | შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში | 55-65% (60%) 2-1,966 (1,055) |
| სულ | 289,628 | | | |

| 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 დისკონტირების განაკვეთი | 0.18-4.22 (1.13) 10-11% (10.5%) 13.3-13.3% (13.3%) |
| | 38,656 | საბაზრო მეთოდი | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში | 0.46-2.09 (1.35) |
| | 786 | საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა დისკონტირების განაკვეთი | 0.93-0.93 (0.93) 11-11% (11%) 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 შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი კაპიტალიზაციის ნორმა დისკონტირების განაკვეთი | 75-105 (93.9) 55-68% (66%) 9-9% (9%) 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 | | | |

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

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლის განმავლობაში:

| | <i>მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები</i> | <i>სასტუმროები</i> | <i>სულ</i> |
|---|--|--------------------|----------------|
| 1 იანვრის მდგომარეობით | 88 | 174,499 | 174,587 |
| გასვლები | - | (1,598) | (1,598) |
| წმინდა ზარალი გადაფასებიდან | - | (83,181) | (83,181) |
| კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები | - | 33,388 | 33,388 |
| ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები | - | 2,672 | 2,672 |
| გადატანა საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა) | - | (39,275) | (39,275) |
| გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-13 შენიშვნა) | (88) | - | (88) |
| წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი | - | 21,119 | 21,119 |
| 31 დეკემბრის მდგომარეობით | - | 107,624 | 107,624 |

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წლის განმავლობაში:

| | <i>მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები</i> | <i>საბავშვო ბაღები</i> | <i>სასტუმროები</i> | <i>სხვა</i> | <i>სულ</i> |
|--|--|----------------------------|--------------------|--------------|----------------|
| 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 |

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 მგრძობილობა 2020 წლისთვის:

| <i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i> | <i>სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.</i> | <i>შეფასების მეთოდი</i> | <i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i> | <i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i> |
|-----------------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------------------|
| სასტუმროები | 10,159 | საბაზრო მეთოდი | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი | 3.4-118 (55.57) 78-175 (104) |
| | 97,465 | შემოსავლის მეთოდი | შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი კაპიტალიზაციის ნორმა | 60-70% (65%) 9-11% (10%) |
| სულ სასტუმროები | 107,624 | | | |

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

| 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 | 9,881 142,713 | საბაზრო მეთოდი შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი) | კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი | 0.03-1.32 (0.41) 59-124 (95) |
| სულ სასტუმროები | 152,594 | | შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი | 0-70% (59%) |
| სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული მშენებარე საინვესტიციო ქონება, სულ | 152,682 | | | |
| თვითღირებულებით აღრიცხული მშენებარე სასტუმროები | 21,905 | | | |
| მშენებარე საინვესტიციო ქონება, სულ | 174,587 | | | |

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი სასტუმროები ნული ლარის (2019 წ.: 21,905) 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:

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|---------------|
| დილომი II ფაზა | 13,846 | 72,910 |
| დილომი III ფაზა | 39,480 | - |
| სვეტი | 57,015 | - |
| ოპტიმა საბურთალო | - | 8,586 |
| გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 110,341 | 81,496 |
| დილომი I ფაზა | 703 | - |
| ყაზბეგის გამზ. 15 | - | 575 |
| ახალი იპოდრომი | 7,233 | 6,567 |
| მელიქიშვილის გამზ. 10 | 253 | 161 |
| ჩუბინაშვილის 69 | - | 64 |
| ოპტიმა ისანი | - | 10 |
| მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი ფართები | 8,189 | 7,377 |
| სამშენებლო მარაგები | 7,237 | 6,592 |
| სხვა | 358 | 343 |
| მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 15,784 | 14,312 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 126,125 | 95,808 |

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

| | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|--|----------------|---------------|
| ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით | 95,808 | 98,232 |
| საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-11 შენიშვნა) | - | 7,912 |
| მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-12 შენიშვნა) | 88 | - |
| სვეტის მარაგების აღიარება (3.1 შენიშვნა) | 61,760 | - |
| მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები | 41,321 | 27,685 |
| კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა) | 15,482 | 6,830 |
| საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-11 შენიშვნა) | (33,149) | - |
| გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა) | (66,416) | (47,802) |
| სხვა ცვლილებები | 11,231 | 2,951 |
| ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 126,125 | 95,808 |

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 131,243 ლარის ვალდებულებები (2019 წ.: 30,976 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა ექსი (2019 წ.: ორი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

| | <i>შენიშნები</i> | <i>ავიჯი და ინვენტარი</i> | <i>კომპიუტერები</i> | <i>ავტო-სატრანსპორტო საშუალებები</i> | <i>სამშენებლო აღჭურვილობა</i> | <i>საიჯარო ქონების გაუმჯობესება</i> | <i>სულ</i> |
|--|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| მთლიანი საბალანსო ღირებულება | | | | | | | |
| 1 იანვარი, 2019 წ. | 1,320 | 801 | 1,347 | 406 | 6,048 | 1,223 | 11,145 |
| შესყიდვები | 2,741 | 1,855 | 1,487 | 351 | 400 | 4,432 | 11,266 |
| საწარმოთა გაერთიანება (21-ე შენიშვნა) | - | 175 | - | - | - | - | 175 |
| გადატანა 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 |
| შესყიდვები | 764 | 257 | 626 | 121 | 4,477 | 166 | 6,411 |
| გასვლები | - | (331) | (105) | - | - | - | (436) |
| გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა) | 7,237 | - | - | - | - | - | 7,237 |
| გადაანგარიშების ეფექტი | 3,746 | 272 | 273 | 62 | 1,112 | 784 | 6,249 |
| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 20,394 | 3,086 | 3,724 | 969 | 12,317 | 7,010 | 47,500 |
| დაგროვილი ცვეთა | | | | | | | |
| 1 იანვარი, 2019 წ. | 102 | 454 | 852 | 202 | 798 | 333 | 2,741 |
| ცვეთის ხარჯი | 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 |
| ცვეთის ხარჯი | 381 | 117 | 60 | 47 | 1,303 | 1,340 | 3,248 |
| გასვლები | - | (184) | (105) | - | - | - | (289) |
| გადაანგარიშების ეფექტი | 71 | 123 | 83 | 53 | 178 | 163 | 671 |
| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 666 | 1,038 | 1,129 | 516 | 2,469 | 2,118 | 7,936 |
| წმინდა საბალანსო ღირებულება | | | | | | | |
| 1 იანვარი, 2019 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 |
| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 19,728 | 2,048 | 2,595 | 453 | 9,848 | 4,892 | 39,564 |

(ათას ლარში)

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

| | 2020 | 2019 (გადაანგარიშებული) | 1 იანვარი, 2019 წ. (გადაანგარიშებული) |
|--|---------------|----------------------------|---|
| საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები | 466 | 28,266 | 23,086 |
| არამატერიალური აქტივები, წმინდა | 4,572 | 3,875 | 175 |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები | - | - | 89 |
| მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები | - | - | 4 |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი | 5,038 | 32,141 | 23,354 |
| წინასწარ გადახდილი დღგ | 3,448 | 6,465 | 5,725 |
| მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები | 9,456 | 13,689 | 13,696 |
| სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადახდები | 9,300 | 1,807 | 6,272 |
| სხვა პროდუქტებსა და მომსახურებაში გადახდილი ავანსები | - | 398 | 1,428 |
| გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი | 22,204 | 22,359 | 27,121 |
| სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები | 27,242 | 54,500 | 50,475 |

არამატერიალური აქტივების ზრდა 2019 წელს, ძირითადად, განპირობებულია 2019 წელს გადახდილი 3,177 ლარის ოდენობის კომპენსაციით, რომელიც უკავშირდება კონკურენციის გაწვევისგან თავის შეკავების ვალდებულებას (მე-20 შენიშვნა). არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2020 წლისთვის 687 ლარია (2019 წ.: 434 ლარი).

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

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციები, რომელთაც ჯგუფი ფლობს ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციებისთვის, და მათი სამართლიანი ღირებულება 2,258 ლარი (1,011 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით) (2019 წ.: 1,402 ლარი (244 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით)). „საქართველოს კაპიტალის“ აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2019 წ.: 1-ლი დონე).

ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 3,171 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2019 წ.: 3,171 ლარი) და 30,803 ლარის ვადიან ანაზრებს (2019 წ.: ნული ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია კონკრეტულ საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში, 1-4 წლამდე ვადაში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზრებზე ამ პერიოდის განმავლობაში მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 319 ლარი (2019 წ.: 194 ლარი).

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

| | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|--|--------------|--------------|
| ერთობლივი საწარმოსთვის გაცემული კონვერტირებადი სესხი | 2,174 | 1,816 |
| სულ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგებაში ან ზარალში ასახვით | 2,174 | 1,816 |
| სხვა სესხები | 1,913 | 1,934 |
| ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, სულ | 1,913 | 1,934 |
| სულ გაცემული სესხები | 4,087 | 3,750 |
| მოკლევადიანი ნაწილი | 2,030 | 2,234 |
| გრძელვადიანი ნაწილი | 2,057 | 1,516 |

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 524 ლარი შეადგინა (2019 წ.: 643 ლარი).

2020 წელს გაცემული კონვერტირებადი სესხების გადაფასების შედეგად მიღებული ზარალი გაუტოლდა 688 ლარს (2019 წ.: ნული) და წარმოდგენილია სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეულ დანახარჯებში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯმა სხვა გაცემულ სესხებზე შეადგინა 431 ლარი (2019 წ.: ნული ლარი).

მიღებული სესხები

| | <i>ვალუტა</i> | <i>ვადა</i> | <i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i> | <i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i> |
|---|---------------|--|------------------------------|------------------------------|
| ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები | ევრო | 2021 წლის ივნისი – 2033 წლის ივნისი | 127,794 | 107,747 |
| ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები | აშშ დოლარი | 2022 წლის იანვარი – 2032 წლის ნოემბერი | 16,002 | - |
| მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები | აშშ დოლარი | 2023 წლის იანვარი – 2032 წლის ნოემბერი | 94,475 | 78,510 |
| ნასესხები სახსრები, სულ | | | 238,271 | 186,257 |
| მოკლევადიანი ნაწილი | | | 61,234 | 110,674 |
| გრძელვადიანი ნაწილი | | | 177,037 | 75,583 |

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 161,844 ლარის საბალანსო ღირებულების (2019 წ.: 185,101 ლარი) საინვესტიციო ქონება და შშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-11 შენიშვნა).

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 7,691 აშშ დოლარის (25,200 ლარი) აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2019 წ.: 14,500 ევრო (41,582 ლარი)) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდეს შემდეგს:

| | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|---|----------------|----------------|
| აშშ დოლარში გამოხატული 2022 წლის ობლიგაციები | 115,984 | 101,065 |
| აშშ დოლარში გამოხატული 2021 წლის ობლიგაციები | 97,995 | 85,519 |
| სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 213,979 | 186,584 |
| მოკლევადიანი ნაწილი | 106,598 | 696 |
| გრძელვადიანი ნაწილი | 107,381 | 185,888 |

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.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

| | <i>1 იანვარი, 2020 წ.</i> | <i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i> | <i>ფულადი სახსრების გადინება</i> | <i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i> | <i>დარიცხული პროცენტის ცვლილება</i> | <i>ახალი საიჯარო ხელშეკრულებები</i> | <i>გაუქმებული საიჯარო ხელშეკრულებები</i> | <i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i> |
|---|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------|
| სესხები და გადასახდელი ანგარიშები | 186,257 | 30,460 | (22,456) | 37,151 | 6,859 | - | - | 238,271 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 186,584 | - | - | 27,281 | 114 | - | - | 213,979 |
| საიჯარო ვალდებულებები | 2,947 | - | (1,150) | 150 | 87 | 1,488 | (2,156) | 1,366 |
| სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები | 375,788 | 30,460 | (23,606) | 64,582 | 7,060 | 1,488 | (2,156) | 453,616 |

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

| | 1 იანვარი, 2019 წ. | ფულადი სახსრების შემოდინება | ფულადი სახსრების გადინება | სავალუტო კურსის მოძრაობა | დარიცხული პროცენტის ცვლილება | ახალი საიჯარო ხელშეკრუ- ლებები | არასაკონ- ტროლო პაკეტის 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 ვალდებულებები | 2,644 | - | (1,472) | 77 | - | 1,698 | - | 2,947 |
| სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები | 240,576 | 289,902 | (183,549) | 18,315 | (4,232) | 1,698 | 13,078 | 375,788 |

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

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. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 400 ლარი (2019 წ.: 856 ლარი), ხოლო გრძელვადიანმა ნაწილმა – ნული ლარი (2019 წ.: ნული 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.

| | 2020 | 2019 (გადაანგა- რიშებული) | 1 იანვარი, 2019 წ. (გადაანგა- რიშებული) |
|---|---------------|---------------------------------|--|
| ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით გადასახდელი თანხები | 13,546 | - | - |
| მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება | 9,883 | 5,116 | 3,196 |
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა | 2,587 | 3,175 | 2,790 |
| მარკეტინგი და რეკლამა | 1,641 | 603 | 366 |
| მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადასახდელი თანხები | 1,626 | 459 | 1,277 |
| სხვა | 1,310 | 1,667 | 1,089 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 30,593 | 11,020 | 8,718 |

(ათას ლარში)

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

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

| | 2020 | 2019 (გადაანგარიშებული) | 1 იანვარი, 2019 წ. (გადაანგარიშებული) |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------|---|
| არამოგების საგადასახადო დავალიანება | 6,117 | 3,664 | 218 |
| სხვა | 595 | 748 | 451 |
| სხვა ვალდებულებები | 6,712 | 4,412 | 669 |

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 მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიადგება.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში, ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 18,790 ლარი (2019 წ.: 31,348 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 44 ლარი (2019 წ.: 17 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, 2020 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 34,516 ლარის ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში (2019 წ.: 3,171 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. ბანკებში ჯგუფის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა 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.

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**

მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 915 ლარს შეადგენდა (2019 წ.: ნული ლარი). საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი 3,792 ლარს შეადგენდა (2019 წ.: ნული ლარი) (მე-5 შენიშვნა).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გაცემულ სესხებზე (2020 წლის განმავლობაში 12-თვიანიდან გადინაცვლა არსებობის მანძილზე საკრედიტო რისკით გაუფასურებულზე) გაუტოლდა 431 ლარს (2019 წ.: ნული ლარი).

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფმა ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. ჯგუფის ლიკვიდურობის რისკს ანალიზებს 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 | |
|--|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | ნაკლები | თვემდე | 5 წლამდე | მეტი | სულ |
| მიღებული სესხები | 5,987 | 57,792 | 175,772 | 65,324 | 304,875 |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | 30,593 | – | – | – | 30,593 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 1,818 | 112,454 | 123,282 | – | 237,554 |
| საიჯარო ვალდებულებები | 809 | 299 | 404 | – | 1,512 |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | – | 400 | – | – | 400 |
| სულ | 39,207 | 170,945 | 299,458 | 65,324 | 574,934 |

| 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 | 11,020 | – | – | – | 11,020 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 1,605 | 10,645 | 207,677 | – | 219,927 |
| საიჯარო ვალდებულებები | 502 | 1,215 | 1,546 | – | 3,263 |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | – | 856 | – | – | 856 |
| სულ | 22,870 | 66,479 | 326,684 | 53,210 | 469,243 |

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით, თუ საჭიროა, ფინანსური პირობების გადახედვით.

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული საწესდებო კაპიტალი შედგებოდა 417,994,663 ჩვეულებრივი აქციისგან (2019 წ.: 417,994,663), 417,994,663 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქციისგან (2019 წ.: 181,653,198) და 20,000,000 „B ტიპის“ აქციისგან (2019 წ.: 20,000,000). 2020 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 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული და მიმოქცევაში მყოფი აქციები:

| | <i>ჩვეულებრივი აქციები</i> | <i>„A ტიპის“ პრივილეგი- რებული აქციები</i> | <i>B ტიპის აქციები</i> |
|------------------------------|--------------------------------|--|----------------------------|
| 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 |
| აქციების ემისია | - | 2,972,270 | - |
| 31 დეკემბერი, 2020 წ. | 417,994,663 | 184,625,468 | 20,000,000 |

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).

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).

„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.

დივიდენდები

2020 წელს დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

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

არასაკონტროლო პაკეტი

2020 წლის ივნისში ჯგუფმა გაასხვისა შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ 50%-იანი წილი თავის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე 21 ლარის მთლიანი ანაზღაურების სანაცვლოდ. აქციონერთა ხელშეკრულების თანახმად, ჯგუფმა შეინარჩუნა კონტროლი შპს „ბკ ქონსტრაქშენზე“. ჯგუფმა ამ გასხვისებასთან დაკავშირებით არასაკონტროლო პაკეტის 88 ლარის შემცირება აღიარა საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)**არასაკონტროლო პაკეტი (გაგრძელება)**

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 აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ ჯგუფის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

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

2020 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 - „საქართველოს კაპიტალის“ წილობრივი ინსტრუმენტების სახით და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციებზე უფლებები გადაიცემა როგორც „საქართველოს 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.

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.

ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების დანახარჯი 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.

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა

ჯგუფის გენერალურ დირექტორს და გარკვეულ თანამშრომლებს გადაეცა მშობელი კომპანიის აქციები. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ან ექვსწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

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

2020 წლის 1 იანვარს ჯგუფმა მოახდინა გარანტირებული აქციებზე დაფუძნებული გადახდების პირობების მოდიფიკაცია, რომელიც ანგარიშსწორებული იყო „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებით, რაც მანამდე აღირიცხებოდა, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული. მოდიფიკაციის თარიღისთვის ჯგუფმა მშობელი კომპანიის წინაშე აიღო ვალდებულება აქციების გადაცემის 3,000 ლარით ანგარიშსწორების თაობაზე, რის შედეგადაც ამ გადაცემების კლასიფიკაცია - წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით - შეიცვალა და გახდა ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით. მოდიფიკაციის თარიღისთვის ჯგუფმა „საქართველოს კაპიტალის“ მიერ გამოშვებული 1,475 ლარის აქციები, რომლებიც განთავსებულია დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ფონდში აქციების გადაცემის პირობების დაკმაყოფილების მიზნით, ასევე აღიარა, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ხოლო სხვაობა მოდიფიკაციის თარიღისთვის ამ აქტივების აღიარებულ საბალანსო ღირებულებებსა და აქციებზე დაფუძნებულ გადახდებთან დაკავშირებით ნაკისრ ვალდებულებას შორის, რომელიც შეადგენს 1,525 ლარს, აღიარა საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ამასთანავე, 2020 წელს, ჯგუფმა მოახდინა ამ გადაცემების პირობების მოდიფიკაცია, რის შედეგადაც გაუქმდა „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებთან დაკავშირებული გადაცემების ნაწილი, რომლებიც ოფიციალურად სამომავლო პერიოდებში გადაიცემა. ჯგუფმა შეცვლილი პირობების მიხედვით გადააფასა თავისი აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ვალდებულება, ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მოდიფიკაციის ეფექტი ასახა პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

კომპანიის აქციების გადაცემა

ჯგუფის აღმასრულებელი პირები იღებენ წილობრივი ანაზღაურების ფასიან ქალაქებს, რომლებიც წარმოდგენილია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით („B ტიპის“ აქციებით).

გაცემა ხდება შეხედულებისამებრ და გადაცემული აქციების რაოდენობა ყოველწლიურად განისაზღვრება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ. აქციებზე უფლება გადაიცემა 5 წელიწადში ერთადერთი პირობით, რაც მშობელი კომპანიის ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა. 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. თუ არცერთი ოფციონის გამოყენება არ მოხდა, „B ტიპის“ აქციები გარდაიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივ აქციებად.

შეჯამება

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია ჯგუფის წილობრივი ინსტრუმენტებით გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე:

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|--------------|--------------|
| მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა | 2,392 | 1,973 |
| ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების ხარჯი | 1,950 | 569 |
| წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი | 442 | 1,404 |
| კომპანიის აქციების გადაცემა | 721 | 2,212 |
| წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი | 721 | 2,212 |
| სულ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯი | 3,113 | 4,185 |
| ხარჯად ასახული მოგებაში ან ზარალში | 1,558 | 1,390 |
| კაპიტალიზებული აქტივების თვითღირებულებაზე | 1,555 | 2,795 |

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით შესრულებულ ოპერაციებთან დაკავშირებული ვალდებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,950 ლარს გაუტოლდა (2019 წ.: 1,402 ლარი) და აისახა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების თანამშრომელთა კომპენსაციის დარიცხვის მუხლში.

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვედა 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:

| | <i>დონე 1</i> | <i>დონე 2</i> | <i>დონე 3</i> | <i>სულ სამართლიანი ღირებულება 2020</i> | <i>საბალანსო ღირებულება 2020</i> | <i>აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2020</i> |
|--|---------------|---------------|---------------|--|--|--|
| სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები | | | | | | |
| საინვესტიციო ქონება | - | - | 289,628 | 289,628 | 289,628 | - |
| მშენებარე საინვესტიციო ქონება | - | - | 107,624 | 107,624 | 107,624 | - |
| საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები | 2,258 | - | - | 2,258 | 2,258 | - |
| გაცემული სესხები | - | 2,919 | - | 2,919 | 2,919 | - |
| აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი | | | | | | |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | - | 11,254 | - | 11,254 | 11,254 | - |
| ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში | - | 30,803 | - | 30,803 | 30,803 | - |
| გაცემული სესხები | - | 1,168 | - | 1,168 | 1,168 | - |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები | - | 18,834 | - | 18,834 | 18,834 | - |
| ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი | | | | | | |
| მიღებული სესხები | - | - | 245,804 | 245,804 | 238,271 | (7,533) |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | - | 216,690 | - | 216,690 | 213,979 | (2,711) |
| სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება | - | 30,593 | - | 30,593 | 30,593 | - |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | - | 400 | - | 400 | 400 | - |

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

| | <i>დონე 1</i> | <i>დონე 2</i> | <i>დონე 3</i> | <i>სულ სამართლიანი ღირებულება 2019</i> | <i>საბალანსო ღირებულება 2019</i> | <i>აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2019</i> |
|---|---------------|---------------|---------------|--|--|--|
| 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 ღირებულებაზე განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი | | | | | | |
| სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება | - | 10,448 | - | 10,448 | 10,448 | - |
| 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 ღირებულებაზე 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 | - | 11,020 | - | 11,020 | 11,020 | - |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | - | 856 | - | 856 | 856 | - |

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 2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

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

(ათას ლარში)

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:

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 1 იანვრის მდგომარეობით | 2,855 | 2,644 |
| შესყიდვები | 1,488 | 1,698 |
| საამორტიზაციო ანარიცხები | (1,718) | (1,550) |
| გაუქმებული ხელშეკრულებები | (2,082) | - |
| საკურსო სხვაობები | 90 | 63 |
| 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 633 | 2,855 |

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| 1 იანვრის მდგომარეობით | 2,947 | 2,644 |
| შესყიდვები | 1,488 | 1,698 |
| გაუქმებული ხელშეკრულებები | (2,156) | - |
| საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე | 87 | 264 |
| იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა | (1,150) | (1,736) |
| სავალუტო კურსის მოძრაობა | 150 | 77 |
| 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 1,366 | 2,947 |
| მიმდინარე | 1,108 | 1,541 |
| გრძელვადიანი | 258 | 1,406 |

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები | 1,718 | 1,550 |
| საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე | 87 | 264 |
| მოკლევადიანი იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შესული ადმინისტრაციულ ხარჯებში) | - | 696 |
| მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა | 1,805 | 2,510 |

სულ საიჯარო გადახდები, დაბალი ღირებულების და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით, წლის განმავლობაში 1,150 ლარი იყო (2019 წ.: 2,432 ლარი).

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. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არსებითი ოდენობის სამომავლო საიჯარო გადახდები იჯარის ვადას არ დამატებია და არ ამოკლებია, იჯარის გაგრძელების ან ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლებასთან დაკავშირებით.

(ათას ლარში)

19. იჯარა (გაგრძელება)

ჯგუფი, როგორც მემიჯარე

ჯგუფს გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება თავის ზოგიერთ საინვესტიციო ქონებაზე. ჯგუფის მიერ 2020 წელს აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 13,872 ლარს შეადგენდა (2019 წ.: 13,377 ლარი). შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მისაღები მინიმალური სამომავლო იჯარა:

| | 31 დეკემბერი, 2020 წ. | | 31 დეკემბერი, 2019 წ. | |
|---|--------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
| | შემოსავლიანი აქტივები | სასტუმროები | შემოსავლიანი აქტივები | სასტუმრო |
| საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მემიჯარე) | | | | |
| 1 წლამდე | 10,255 | 833 | 9,481 | 4,374 |
| 1 წლიდან 2 წლამდე | 6,992 | 333 | 6,099 | 4,856 |
| 2 წლიდან 3 წლამდე | 5,727 | 333 | 4,419 | 4,856 |
| 3 წლიდან 4 წლამდე | 4,794 | 333 | 3,265 | 4,673 |
| 4 წლიდან 5 წლამდე | 3,509 | 333 | 2,485 | - |
| 5 წელზე მეტი | 9,106 | 2,666 | 11,340 | - |
| სულ | 40,383 | 4,831 | 37,089 | 18,759 |

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:

| | 2020 | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | <i>მშობელი კომპანია¹</i> | <i>საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²</i> | <i>უმალღესი რანგის ბელმძღვა-ნელობა</i> | <i>ერთობლივი საწარმო³</i> | <i>მეკავშირე საწარმო</i> | <i>სხვა⁴</i> |
| ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით | | | | | | |
| დებიტორული დავალიანება | - | 897 | - | - | - | - |
| გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა) | - | - | - | 2,211 | 17 | 1,878 |
| გადავადებული შემოსავალი ნასესხები სახსრები | 94,475 | - | 2,183 | - | - | - |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | - | - | 1,643 | - | - | - |
| გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები | - | - | - | - | - | 400 |
| გადახდილი ავანსები | - | 494 | - | - | - | - |
| კრედიტორული დავალიანება | - | 944 | - | - | - | - |
| გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის | | | | | | |
| სესხებზე საპროცენტო ხარჯი მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები | 4,038 | - | - | - | - | - |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი | - | - | 121 | - | - | 1,396 |
| შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან | - | - | 280 | - | - | - |
| ფინანსური შემოსავალი დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი | - | - | - | 312 | - | 209 |
| საიჯარო შემოსავალი | 269 | 1,874 | - | - | - | - |
| სადაზღვევო ხარჯი | - | 652 | - | - | - | - |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები | - | 132 | - | - | - | - |

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

| მშობელი კომპანია ¹ | 2019 | | | | | სხვა ⁴ |
|---|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|----|-------------------|
| | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ² | უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობა | ერთობლივი საწარმო ³ | დაკავშირე საწარმო | | |
| ნაშთები 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 | | | | | | |
| სესხებზე საპროცენტო ხარჯი | 9,233 | - | - | - | - | - |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი | 5,228 | - | - | - | - | - |
| მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება | 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 შემოსავალი | - | - | - | 183 | 16 | 441 |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი | - | - | 7,208 | - | - | - |
| საიჯარო შემოსავალი | 261 | 4,032 | - | - | - | - |
| სადაზღვევო ხარჯი | - | 1,235 | - | - | - | - |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა | - | - | - | - | - | 201 |

¹ 2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საქცილ საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და საქცილ საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო საქცილ საზოგადოება „საქართველოს 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 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის პროექტირების ეტაპზეა. ჯგუფის წილი ერთობლივ საქმიანობაში არის 6%, ხოლო ინვესტიციის თანხა არ არის არსებითი 2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს ერთობლივ საქმიანობაზე აქვს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან გაფორმებული სახელშეკრულებო გარიგების საფუძველზე.

⁴ სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოდგენილია უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით.

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2020 წელს ჯგუფმა თავის შვილობილ კომპანიაში, შპს „ბკ ქონსტრაქშენში“ 50% მიჰყიდა თავის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას (მე-17 შენიშვნა).

2020 წელს ჯგუფის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის იჯარით გადაცემულ სასტუმროსთან დაკავშირებული საიჯარო ხელშეკრულების პირობები შეიცვალა და, COVID-19-ის პანდემიის გათვალისწინებით, შემცირდა სამომავლო საიჯარო გადახდები (მე-19 შენიშვნა).

2019 წელს ჯგუფმა კომპენსაციის სახით 3,344 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.

ჯგუფს აქვს მოთხოვნები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს, შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფის“, მიმართ საიჯარო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, რომლითაც ჯგუფი აქირავებს თავის საოპერაციო სასტუმროებს საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფზე 3,900 ლარის მთლიანი საბალანსო ღირებულებით. COVID-19-ის პანდემიის გამო, რამაც განაპირობა სასტუმროების დახურვა და შემოსავლის წყაროს დროებითი დაკარგვა საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფისთვის, რომლითაც იჯარას გადაუხდიდა ჯგუფს, ჯგუფმა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფასს 9-ის მოთხოვნების თანახმად, აღიარა 3,120 ლარი, როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ მოთხოვნებთან დაკავშირებით. ამის მიუხედავად, ჯგუფი მოელის, რომ, სასტუმროების გახსნისა და ტურისტების ნაკადის გაზრდასთან ერთად, საბოლოოდ ამოიღებს საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფის მიმართ მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულებას. ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შემობრუნებას მაშინ, როდესაც ხელმისაწვდომი იქნება უფრო საიმედო საპროგნოზო ინფორმაცია ამ სამომავლო ამოღების პერსპექტივის შესახებ.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2020 წელს იყო 16 (2019 წ.: 14) - ორი გენერალური დირექტორი და 14 მოადგილე (2019 წ.: გენერალური დირექტორი და 13 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 16 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2019 წ.: 14 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

| | <i>2020</i> | <i>2019</i> |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია | 2,213 | 4,005 |
| ხელფასი | 3,344 | 2,043 |
| პრემია ფულადი სახით | 3,951 | 1,160 |
| სულ | 9,508 | 7,208 |

(ათას ლარში)

21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

სს „ლიტერას“ გასხვისება

2020 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფმა შვილობილ კომპანიაში - სს „ლიტერაში“ თავისი 50%-იანი წილი მთლიანად გაასხვისა არამაკონტროლებელი პაკეტის მფლობელზე ნული ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ. ჯგუფმა შვილობილი კომპანიის გასხვისების შედეგად აღიარა 1,282 ლარის ზარალი. გასხვისებული აქტივებისა და ვალდებულებების ძირითადი კატეგორიები იყო:

| | <u>ლარი</u> |
|--|----------------|
| აქტივები | |
| ძირითადი საშუალებები | 382 |
| გუდვილი | 1,984 |
| სხვა აქტივები | 38 |
| სულ აქტივები | 2,404 |
| ვალდებულებები | |
| მოკლევადიანი სესხები | (92) |
| კრედიტორული დავალიანება | (391) |
| დარიცხვები და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები | (161) |
| სულ ვალდებულებები | (644) |
| გასხვისებული წმინდა აქტივები | (1,760) |
| არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები | 478 |
| გადახდილი საფასური | - |
| გასხვისებიდან მიღებული ზარალი | (1,282) |

ინვესტიცია შპს „იტონგ კავკასუსში“

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.

შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია შპს „იტონგ კავკასუსში“ ჯგუფის ინვესტიციის შესახებ, რომელიც მომზადებულია არაუდიტირებული ინდივიდუალური ფინანსური ინფორმაციის საფუძველზე, ასე გამოიყურება:

| | <u>31 დეკემბერი, 2020 წ.</u> | <u>31 დეკემბერი, 2019 წ.</u> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| მიმდინარე აქტივები, ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების ჩათვლით | 4,567 | - |
| გრძელვადიანი აქტივები | 37,522 | 43,139 |
| მიმდინარე ვალდებულებები, პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების ჩათვლით | 2,216 | 3 |
| გრძელვადიანი ვალდებულებები, პროცენტის სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების ჩათვლით | 12,827 | 11,661 |
| წმინდა აქტივები | 27,046 | 31,475 |
| წმინდა აქტივებში ჯგუფის წილი | 28.9% | 28.9% |
| მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება | 11,612 | 10,480 |

2020 წელს ჯგუფის წილი შპს „იტონგ კავკასუსის“ მოგება-ზარალში შეადგენდა 344 ლარის ზარალს (2019 წ.: ნული). შპს „იტონგ კავკასუსი“ არ ფუნქციონირებდა და 2019 წელს შემოსავალი არ მოუტანია.

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

მართვის მიზნებისთვის 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. 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 გადაანაწილოს მათზე რესურსები. შესაბამისად, ჯგუფი ასეთ ინფორმაციას ასახავს სეგმენტების მიხედვით ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოში მდებარეობს და შემოსავალიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2020 და 2019 წლებში ჯგუფის შემოსავლის 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

| <i>2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის</i> | <i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i> | <i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i> | <i>შიდაჯგუფური გაქვითვები¹</i> | <i>სულ²</i> |
|---|--|---|---|------------------------|
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი | 83,281 | - | (516) | 82,765 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება | (66,862) | - | 446 | (66,416) |
| საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან | 16,419 | - | (70) | 16,349 |
| საიჯარო შემოსავალი | - | 13,416 | (1,845) | 11,571 |
| ქონების საოპერაციო ხარჯები | - | (2,754) | 239 | (2,515) |
| წმინდა საიჯარო შემოსავალი | - | 10,662 | (1,606) | 9,056 |
| შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან | 36,633 | - | (12,408) | 24,225 |
| სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება | (30,728) | - | 11,517 | (19,211) |
| საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან | 5,905 | - | (891) | 5,014 |
| შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან | 1,926 | - | - | 1,926 |
| უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები | (2,210) | - | - | (2,210) |
| საერთო (ზარალი) უძრავი ქონების მართვიდან | (284) | - | - | (284) |
| შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან | - | 5,437 | - | 5,437 |
| მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება | - | (6,854) | - | (6,854) |
| საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან | - | (1,417) | - | (1,417) |
| წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვისებიდან | - | (118,399) | 8,200 | (110,199) |
| წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან | - | (118,399) | 8,200 | (110,199) |
| სხვა შემოსავალი | 251 | 185 | - | 436 |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი | (5,102) | (3,416) | 539 | (7,979) |
| სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები | (3,267) | (1,499) | (224) | (4,990) |
| ცვეთა და ამორტიზაცია | (5,704) | (894) | 1,021 | (5,577) |
| მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი | (4,521) | (109) | - | (4,630) |
| არარეგულარული ხარჯები | (1,118) | (3,262) | - | (4,380) |
| საოპერაციო მოგება | 2,579 | (118,149) | 6,969 | (108,601) |
| ფინანსური შემოსავალი | 621 | 223 | - | 844 |
| ფინანსურ საკმიანობაზე გაწეული ხარჯი | (11,714) | (18,646) | 461 | (29,899) |
| საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა /(ზარალი) | (5,290) | (9,258) | - | (14,548) |
| ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე | (13,803) | (145,830) | 7,430 | (152,204) |
| მოგების გადასახადის ხარჯი | - | - | - | - |
| წლის (ზარალი)/მოგება | (13,803) | (145,830) | 7,430 | (152,204) |

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

| <i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i> | <i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i> | <i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i> | <i>შიდაჯგუფური გაჭვითვები¹</i> | <i>სულ²</i> |
|--|--|---|---|------------------------|
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები | 16,498 | 2,605 | – | 19,103 |
| ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში | 31,597 | 2,920 | – | 34,517 |
| საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები | 2,157 | 101 | – | 2,258 |
| დებიტორული დავალიანება და სხვა სესხები | 11,182 | 4,000 | (182) | 15,000 |
| კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები | 20,365 | – | – | 20,365 |
| გადახდილი ავანსები | 18,878 | 16,012 | (15,510) | 19,380 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება | 125,647 | 862 | – | 126,509 |
| საინვესტიციო ქონება | – | 405,054 | (7,802) | 397,252 |
| ძირითადი საშუალებები | 27,360 | 2,931 | 9,906 | 40,197 |
| სხვა აქტივები | 20,289 | 2,291 | (2,888) | 19,692 |
| სულ აქტივები | 273,973 | 436,776 | (16,476) | 694,273 |
| მიღებული სესხები | 37,911 | 200,358 | – | 238,269 |
| გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები | 38,109 | 175,871 | – | 213,980 |
| გადავადებული შემოსავალი | 133,432 | – | (15,510) | 117,922 |
| სხვა ვალდებულებები | 49,505 | 10,208 | (8,894) | 50,819 |
| სულ ვალდებულებები | 258,957 | 386,437 | (24,404) | 620,990 |
| ჯგუფის აქციონერებისთვის განკუთვნილი მთლიანი კაპიტალი | 16,699 | 50,242 | 7,928 | 74,869 |
| არასაკონტროლო პაკეტი | (1,683) | 97 | – | (1,586) |
| სულ საკუთარი კაპიტალი | 15,016 | 50,339 | 7,928 | 73,283 |
| სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი | 273,973 | 436,776 | (16,476) | 694,273 |

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

| <i>2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის</i> | <i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i> | <i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i> | <i>შიდაჯგუფური გაჭვითვები¹</i> | <i>სულ</i> |
|---|--|---|---|----------------|
| მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი | 55,413 | - | - | 55,413 |
| მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება | (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 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 გადასახადით დაბეგრამდე | (16,422) | 15,823 | (3,707) | (4,306) |
| მოგების გადასახადის ხარჯი | (376) | - | - | (376) |
| წმინდა მოგება | (16,798) | 15,823 | (3,707) | (4,682) |

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

| 31 დეკემბერი, 2019 წ. | საბინაო მშენებლობის განვითარება | მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება | შიდაჯგუფური გაქვითვები ¹ | სულ ² |
|---|---------------------------------------|---|--|------------------|
| 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 |

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

² მთლიანი სეგმენტის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება და მოგება-ზარალის ანგარიშგება განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან და სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ძირითადად, იმ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს აქტივებში, ვალდებულებებში და საქმიანობის შედეგებში, რომელსაც ჯგუფი იჯარით გადასცემს თავის საოპერაციო სასტუმროს უძრავ ქონებას და რომელიც ასახულია მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტში, მთავარი საოპერაციო გადაწყვეტილების მიღების მიერ რესურსების განაწილებისა და გადაწყვეტილების მიღების მიზნებისთვის.

23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის 2 თებერვალს ჯგუფის მასპინძლობის უძრავი ქონების ბიზნესმა გამოიყენა თავისი აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი 300 აშშ დოლარის ოდენობით (1,000 ლარი), ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან 2020 წლის 17 ნოემბერს გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში.

2021 წლის 22 თებერვალს ჯგუფის საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესმა გამოიყენა თავისი აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი 600 აშშ დოლარის ოდენობით (2,000 ლარი), ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან 2020 წლის 18 დეკემბერს გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში.

2021 წლის იანვარში კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთი, რომელში გადახდილი საზღაურიც უდრის მის 1,770 აშშ დოლარის საბალანსო ღირებულებას 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის (5,703 ლარი), საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე, ხოლო 2021 წლის აპრილში მან გაყიდა 210 აშშ დოლარის საბალანსო ღირებულების მქონე შემოსავლიანი საინვესტიციო ქონება 230 აშშ დოლარად (800 ლარი).

(ათას ლარში)

23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

2021 წლის აპრილში ჯგუფმა მიიღო სამშენებლო ბიზნესიდან გასვლის სტრატეგიული გადაწყვეტილება და დარჩენილი 50% შპს „ბკ ქონსტრაქშენში“ და 100% სს „ნიუ დეველოპმენტში“ მიჰყიდა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ ჯგუფმა გადაწყვიტა, დაეწყო თავისი კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის გარკვეული საინვესტიციო უძრავი ქონების, მათ შორის შემოსავლიანი უძრავი ქონების პორტფელისა და გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ფორმალური პროცესი. კომპანია ამ აქტივების საბაზრო ან საბაზროზე მაღალ ფასად გაყიდვიდან, მინიმუმ, 15,000-25,000 აშშ დოლარის მიღებას მოელოს. საინვესტიციო უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი გამოიყენება 30,000 აშშ დოლარის ობლიგაციის ძირითადი თანხის მთლიანად ან ნაწილობრივ დასაფარად. 2021 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, კომპანიამ 30-ზე მეტი პოტენციური მყიდველისგან მიიღო არასავალდებულო შემოთავაზებები, 25,000 აშშ დოლარიდან 35,000 აშშ დოლარამდე აგრეგირებული თანხით გასაყიდად გამოტანილ უძრავ ქონებაზე.



**Building a better
working world**

EY LLC
Kote Abkhazi Street, 44
Tbilisi, 0105, Georgia
Tel: +995 (32) 215 8811
Fax: +995 (32) 215 8822
www.ey.com/ge

შპს იუაი
საქართველო, 0105 თბილისი
კოტე აფხაზის ქუჩა 44
ტელ: +995 (32) 215 8811
ფაქსი: +995 (32) 215 8822

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 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 ჩავვიტარებია 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

თბილისი, საქართველო

2021 წლის 29 ოქტომბერი

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

| | |
|--|----|
| 1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა | 2 |
| 1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა..... | 2 |
| 1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა | 5 |
| 1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა | 7 |
| 2. კორპორაციული მართვის ანგარიში..... | 8 |
| 3. არაფინანსური ანგარიშგება..... | 11 |

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ ჯგუფის წევრს, ის სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეესტრირებულია 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 35 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ არის კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, ხოლო სს „საქართველოს კაპიტალის“ საბოლოო მესაკუთრე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital PLC“, რომლის აქციები ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში ივაჭრება. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

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

- **საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს 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, შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (მ²) წამყვანი დეველოპერია 1.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, მ² დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ფასწარმოქმნის უნარი - m^2 -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m^2 -ის ბინის შემენისას, კონკურენტებთან შედარებით. ამასთან, სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით, m^2 -ს კონტროლი აქვს დეველოპმენტის თვითღირებულების ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც მას საშუალებას აძლევს, მიაღწიოს მშენებლობის და პროექტის შემუშავების ეფექტიანობას.
- გაყიდვები - m^2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m^2 -ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- განხორციელება - m^2 -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.

როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, m^2 -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თერთმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის.. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია m^2 -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური პროექტების განხორციელებაზე, რომლებიც ნაკლებ ზიანს აყენებს გარემოს და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

| # | პროექტის სახელი | მთლიანი კვ.მ | ბინების რაოდენობა | გაყიდული ბინების კვ.მ | გაყიდული ბინების რაოდენობა | მთლიანი წილიდან გაყიდული % |
|---------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| დასრულები პროექტები | | 220,924 | 2,872 | 220,924 | 2,872 | 100% |
| 1 | მ ² ჩუბინაშვილზე | 9,366 | 123 | 9,366 | 123 | 100% |
| 2 | მ ² თამარაშვილზე | 40,717 | 525 | 40,717 | 525 | 100% |
| 3 | მ ² ყაზბეგზე | 21,937 | 295 | 21,937 | 295 | 100% |
| 4 | მ ² ნუცუბიძეზე | 15,757 | 221 | 15,757 | 221 | 100% |
| 5 | მ ² იპოდრომთან | 21,023 | 266 | 21,023 | 266 | 100% |
| 6 | ოპტიმა ისანი | 15,053 | 238 | 15,053 | 238 | 100% |
| 7 | სქაილან რეზიდენსი | 2,614 | 12 | 2,614 | 12 | 100% |
| 8 | მ ² იპოდრომთან II | 58,443 | 801 | 58,443 | 801 | 100% |
| 9 | მ ² ჭავჭავაძეზე | 6,550 | 77 | 6,550 | 77 | 100% |
| 10 | მ ² ყაზბეგზე II | 26,937 | 298 | 26,937 | 298 | 100% |
| 11 | მ ² მელიქიშვილზე | 2,527 | 16 | 2,527 | 16 | 100% |
| მიმდინარე პროექტები | | 276,396 | 4,784 | 89,408 | 1,500 | 31% |
| 12 | მ ³ საბურთალო (I ფაზა) | 22,089 | 391 | 21,745 | 385 | 98% |
| 13 | მ ³ საბურთალო (II ფაზა) | 36,331 | 562 | 28,917 | 461 | 82% |
| 14 | მ ³ საბურთალო (III ფაზა) | 57,665 | 916 | 8,028 | 137 | 15% |
| 15 | მ ² ნუცუბიძეზე II | 22,591 | 411 | 8,629 | 137 | 33% |
| 16 | მ ² მირცხულავაზე | 89,297 | 1,624 | 12,278 | 222 | 14% |
| 17 | მ ² ჭყონდიდელზე | 48,423 | 880 | 9,813 | 158 | 18% |
| ჯამი | | 497,320 | 7,656 | 310,333 | 4,372 | 57% |

COVID-19-ის მიუხედავად, ბიზნესმა განაგრძო თავისი პროექტის განხორციელება. 2020 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 69,035 კვ.მ. 51.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით მიმდინარე ოთხ პროექტში. 2020 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა ერთი საცხოვრებელი პროექტი თბილისის ცენტრში, ჯამში მიაღწია 11 დასრულებულ პროექტს და 2,872 დასრულებულ ბინას გაყიდვების 100% -იანი პროგრესით.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2020 წლის დეკემბერში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა დაიწყო ბინების წინასწარი გაყიდვები m³-ის პროექტის მესამე ეტაპზე. პროექტი მუშავდება ოთხ ეტაპად, სადაც მესამე ეტაპზე დაემატა 64,688 კვ.მ. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 58,690 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 51%-ს. საერთო მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან m³ საბურთალოს პროექტზე 2019-2020 წლის განმავლობაში მერყეობდა 19%-20%-ის ფარგლებში.

საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტის რეკორდული მაჩვენებლის გაყიდვები ასევე დაკავშირებულია დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან გადმობარებულ პროექტთან. 2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემური საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს.

აქტივების და ვალდებულების თანადროული აღიარებისთვის, ჯგუფს პირველ დღეს აღიარებული აქვს:

- 19,082 ლარის ოდენობის სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ მენარდეების მიმართ ნაკისრ ვალდებულებებს, ასევე თანხების დაბრუნების ვალდებულებებს „სვეტის“ იმ მომხმარებლებისთვის, რომლებმაც ჯგუფთან ხელშეკრულების გაფორმება არ ისურვეს, ასევე 1,382 ლარის სხვა ვალდებულება, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ საგადასახადო დავალიანებას. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება აღიარებულია ნომინალური ღირებულებით, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გათვალისწინებით.
- 41,296 ლარის გადავადებული შემოსავალი, რომელიც წარმოადგენილია „სვეტის“ თავდაპირველი მომხმარებლების წინაშე ნაკისრი სახელშეკრულებო ვალდებულებებით, შეფასებული მათი სამართლიანი ღირებულებით, გამოთვლილი, როგორც დასრულების ხარჯებს დამატებული გონივრული მოგების მარჟა, დაკორექტირებული გადაუხდელი სახელშეკრულებო თანხის გამოქვითვით იმ ოდენობით, რაც არ არის აღიარებული, როგორც დებიტორული დავალიანება გარიგების თარიღისთვის;
- 61,760 ლარის მარაგებად კლასიფიცირებული აქტივები, რომელიც უდრის ზემოთ აღწერილი აღიარებული ვალდებულებების ჯამს.

1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m2-ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების შედეგად.

საქართველოში ტურიზმის სექტორმა აჩვენა მნიშვნელოვანი ზრდა და მას აქვს პოტენციალი, მსოფლიო რუკაზე დაიკავოს მაღალი ხარისხის ტურისტული ადგილის ადგილი.

კომერციული უძრავი ქონება

კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი პანდემიისმიუხედავად მომგებიანი იყო 2020 წელსაც, რადგან არცერთ დამქირავებელს არ დაუტოვებია თავისი ქონება COVID-თან დაკავშირებული მიზეზების გამო.

როგორც პასუხისმგებლიანმა ბიზნესმა დახმარების პაკეტი მოიჯარეებს მთელი 2020 წლის მანძილზე შესთავაზა (ფასდაკლება ძლიერ დაზარალებულ ბიზნესზე), თუმცა ფულადი სახსრების შეგროვების მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად არ გაუარესებულა.

კომპანიის ერთ-ერთი მთავარი საქმიანობაა მომგებიანი საინვესტიციო აქტივების შეძენა და მშენებლობა. კომპანია ასევე ფლობს საცალო ვაჭრობის ობიექტებს საცხოვრებელ კომპლექსებში, რომლებსაც მართავს m2.

კომპანია ფლობს დაახლოებით 24,681 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს და 10,590 კვადრატულ მეტრ საწყობებს და 2,133 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ ფართს. კომერციული აქტივები წარმოადგენს საოფისე, საცალო, სამრეწველო და საცხოვრებელ შენობებს. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გაცემული, მაგრამ კომპანიის საკუთრებაა კაპიტალის მოგების მიზნით.

გეოგრაფიულად, კომპანიის აქტივები ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, თუმცა მისი ზოგიერთი კომერციული აქტივი მდებარეობს გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულში. კომერციული აქტივები თბილისში უფრო დიდი ზომის და უფრო მაღალი ხარისხისაა, ვიდრე სხვა რეგიონებში.

სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან ყველა სასტუმრო დაიხურა, მშენებლობები შეჩერდა და ოპერაციები პრაქტიკულად სრულად შეწყდა. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ მიიღო დახმარების პაკეტი მთავრობისგან და ორივე მოქმედი სასტუმრო გააქირავა საკარანტინო ზომებისთვის, კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი.

პირველი 152-ოთახიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს ყაზბეგის გამზირზე, თბილისში, მასპინძლობს სტუმრებს 2018 წლის მარტიდან. ასევე 4 ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili ამოქმედდება 2022 წლიდან.

კომპანია ტურიზმის სექტორში შემოვიდა ახალი ქართული ბრენდით, კერძოდ, Amber Group-ით. 2019 წლის დეკემბერში ბიზნესმა გახსნა მეორე სასტუმრო "Gudauri Lodge" გუდაურში, რომელიც მუშაობს Amber Group-ის ქვეშ. ძვირადღირებული საკურორტო სასტუმრო მდებარეობს სათხილამურო ტრასებით ფერდობზე გუდაურში, წამყვანი სათხილამურო კურორტი კავკასიის რეგიონში. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

მშენებარე სასტუმროები შეჩერებულია COVID-19-ის გავრცელების ფონზე.

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

| | Gross profit margin from Development | Gross profit margin from rental income | Gross profit from project management | Gross profit from property management | Current Ratio |
|---|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| JSC Georgia Real Estate - Consolidated | 20% | 82% | - | -15% | 0.35 |
| JSC Georgia Real Estate - Stand-alone | - | - | 73% | 81% | 0.45 |
| Georgia Property Management Group LLC - Carve-out | - | 79% | - | - | 0.05 |
| Georgia Property Management Group LLC - Stand-alone | - | 82% | - | - | 0.04 |
| Optima LLC | 13% | - | - | - | 0.76 |
| m2 Park LLC | 19% | - | - | - | 0.90 |

პანდემიის მიუხედავად, ჯგუფის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან გაიზარდა 14%-დან 20%-მდე, დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი კი გაიზარდა 49%-ით წინა წელთან შედარებით, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო m^3 საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით.

2020 წელს, მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან სვეტის პროექტებზე (ნუცუბიძე, მირცხულავა და ჭყონდიდელი) შეადგენდა 13%-ს, ხოლო დილომის პროექტზე 19%-ს.

საერთო მოგების მარჟა სამშენებლო სექტორიდან გაიზარდა 11%-დან 21%-მდე 2020 წლის განმავლობაში. ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო შემდეგი პროექტებით: გარდენსი, არქი ბაღდადი და არქი თამარაშვილი.

კოვიდ-პანდემიის შედეგად მოიჯარეებისთვის დაწესებული შეღავათების მიუხედავად, იჯარიდან მიღებული შემოსავლების სტაბილურობა განაპირობა ყაზბეგის N15-ში არსებული საოფისე და საცალო ფართების კომერციულ პორტფელში დამატებამ. აღნიშნული ფართები პორტფელს დაემატა 2019 წელს, მაგრამ სრულ დატვირთვას მიაღწია 2020 წელში.

პანდემიის მიუხედავად, 2020 წლის განმავლობაში გაზრდილი საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების შედეგად, ოპერაციული საქმიანობიდან წარმოშობილი ფულადი სახსრები გაიზარდა 66 მლნ ლარით 2019 წელთან შედარებით. ასევე, 2020 წლის განმავლობაში საინვესტიციო საქმიანობაზე გაცემული ფულადი სახსრები შემცირდა 45%-ით წინა წელთან შედარებით, რაც ძირითადად გამოწვეულია იმ ფაქტით რომ კომპანიამ შეაჩერა სასტუმროების მშენებლობა. შესაბამისად, კაპიტალური დანახარჯები შემცირდა 44 მლნ. ლარით.

რაც შეეხება ჯგუფის მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტს, შემცირდა 0.63-დან 0.35-მდე, რაც გამოწვეულია შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მიერ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვის ვადის მოახლოებით. შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ მიმდინარე ვალდებულებები აღემატება მიმდინარე აქტივებს 95 მლნ. ლარით. 2021 წლის განმავლობაში, მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით ჯგუფმა დაიწყო კომერციული ქონებების რეალიზაციის პროცესი, მიღებული თანხები კი გამოყენებული იქნება სავალო ფასიანი ქაღალდების გადახდაზე.

ქონების გადაფასების შედეგად დაწერილი ზარალის მიუხედავად, საინვესტიციო ქონება მცირდება მხოლოდ 2,8 მლნ. ლარით, რაც მნიშვნელოვანწილად გამოწვეულია დილომის მიწის მარაგებიდან საინვესტიციო ქონებაზე გადატანით და სავალუტო კურსის ეფექტით.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 404 ათასი ლარი ხოლო, რაც შეეხება ინდივიდუალურ ანგარიშგებას, აუდიტის ხარჯმა შეადგინა 47,7 ათასი ლარი.

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 75 ათასი ლარი, რაც შეეხება ინდივიდუალურ ანგარიშგებას - 22 ათასი ლარი.

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 დირექტორთა 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: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი მოადგილეები. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 12 მოადგილიდან ექვსი ქალია და მათი ასაკი 26-დან 46 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 კონფიდენციალური ინფორმაცია. 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, კორპორაციული მართვის 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

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, 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, 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. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 6%-ს (2019 წ.: 13%). გარდა ამისა, კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება საიჯარო გადასახადის მოკრებისთვის, რომელიც აქტიურად ამოწმებს მოიჯარეებისგან მიღებულ გადახდებს და, გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ ახდენს რეაგირებას.

რეგულაციები - 2020 წლის ივნისიდან კოვიდ პანდემიისგან გამოწვეული რეცესიის თავიდან ასაცილებლად საქართველოს მთავრობამ ეროვნულ ბანკთან ერთად შეიმუშავა დეველოპერული სექტორის მხარდაჭერის ანტიკრიზისული გეგმა. ამ პროექტის მიზანი იყო გაეზარდა სესხებზე ხელმისაწვდომობა იმ პირებისთვის, ვინც მანამდე ვერ აკმაყოფილებდა სესხის მოთხოვნებს და ამის საშუალებით დახმარებოდა სამშენებლო სექტორს დაწყებული პროექტების დასრულებაში.

სუბსიდირების პროგრამა ითვალისწინებს ორ ძირითად კომპონენტს: პროცენტის თანადაფინანსებას და იპოთეკურ სესხზე გარანტიას. აღნიშნული მხარდაჭერის პროგრამა გულისხმობს შემდეგ პირობებს:

- სახელმწიფო ასუბსიდირებს იპოთეკური სესხის საპროცენტო განაკვეთის 4%-ს;
- პროცენტის სუბსიდირება ძალაშია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ რეფინანსირების განაკვეთი არის არანაკლებ 5%-ია;
- სუბსიდია გაცივმა არაუმეტეს 200 000 ლარიან სესხებზე;
- პროგრამით სარგებლობისთვის იპოთეკური სესხი გაცემული უნდა იყოს 2020 წლის პირველი ივნისიდან 2020 წლის 31 დეკემბრის პერიოდში ახალ აშენებული ბინის შესაძენად;
- სუბსიდირების პროგრამა გრძელდება სესხის აღებიდან 5 წლის განმავლობაში;
- სახელმწიფო გასცემს გარანტიას სესხის 20%-ის ოდენობით;
- გარანტია ვრცელდება იმ სესხებზე, სადაც თანამონაწილეობა შეადგენს არანაკლებ 10%-ს.

ყველა სხვა საკრედიტო, საბაზრო და ლიკვიდურობის რისკი, კომპანიის მიდგომებთან ერთად განხილულია კომპანიის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება 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 11 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 მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე m²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m² ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „m³ საბურთალო“, 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 სრულად 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. 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.

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 ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2020 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 170,000 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 საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. m² ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერჯის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m² ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერჯის მოხმარებას.

ენერჯის, 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 იყო 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

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, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს m^2 -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. m^2 -მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m^2 -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 m^2 -ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

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 ქვევის 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/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

გიორგი ვახტანგიშვილი

2021 წლის 29 ოქტომბერი

