

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

დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა

სს „მ2 უძრავი ქონება“-ს პარტნიორს და სამეთვალყურეო საბჭოს

შევამოწმეთ სს „მ2 უძრავი ქონება“-ს და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში ერთად წოდებულნი „ჯგუფი“) თან დართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიში, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშს 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ერთობლივი შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშს, კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშს და ფულადი სახსრების ბრუნვის კონსოლიდირებულ ანგარიშს ამ დროისთვის დამთავრებული წლისთვის და მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის და სხვა ახსნა-განმარტებითი ინფორმაციის მოკლე აღწერილობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშების მომზადებაზე და სამართლიანად წარმოდგენაზე საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების შესაბამისად და აუცილებელ შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა გადაწყვეტს რომ აუცილებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის მოსამზადებლად, რომლებიც არ შეიცავს არსებით ცდომილებას, თაღლითობის ან შეცდომის გზით.

აუდიტის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა გამოხატოთ მოსაზრება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების შესახებ ჩვენი აუდიტის საფუძველზე. აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის შესახებ საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, რომ დავიცვათ ეთიკური მოთხოვნები და დავგეგმოთ და შევასრულოთ აუდიტი, რათა მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება შეიცავს თუ არა ფინანსური ანგარიშები არსებით გადაცდომას.

აუდიტი მოიცავს შესრულების პროცედურებს, იმისთვის, რომ მივიღოთ აუდიტის მტკიცებულება თანხების და ინფორმაციის შესახებ, რომელიც შედის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშში. შერჩეული პროცედურები დამოკიდებულია აუდიტის შეფასებაზე, მათ შორის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების არსებითი ცდომილების რისკის შეფასება, გამოწვეული თაღლითობით თუ შეცდომით. ამ რისკების შეფასებისას, აუდიტი ითვალისწინებს შიდა კონტროლს, რომელიც შეესაბამება პირის მზაობას და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის სამართლიან წარდგენას, იმისთვის, რომ შეადგინოს აუდიტის პროცედურები, რომლებიც შეესაბამება გარემოებებს, და არა აზრის გამოსახატად პირის შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ. აუდიტი ასევე მოიცავს გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობის შეფასებას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული გამოთვლების გონივრულობას, ასევე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების საერთო შეფასებას.

დარწმუნებული ვართ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტის მტკიცებულება საკმარისია და გამოდგება ჩვენი აუდიტის დასკვნის საფუძველად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები წარმოადგენს სამართლიან, ყველა მატერიალური ასპექტით, სს „მ2 უძრავი ქონება“-ს და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ მდგომარეობას 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და მის ფინანსურ შესრულებას და მისი ფულადი სახსრების ბრუნვას ამ დროს დასრულებული წლისთვის, საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების პრინციპების შესაბამისად.

შპს იუაი საქართველო
26 აპრილი, 2016წ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიში

31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში ათასებში)

	შენიშვნები	2015	2014 (განმეორებითი*)
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	109,855	63,313
სასაქონლო-მატერიალური საშუალებები	11	32,921	37,971
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	9	2,704	2,191
წინასწარი გადახდები და სხვა გრძელვადიანი აქტივები	12	20,409	8,001
		165,889	111,476
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ქონება	11	65,114	39,340
წინასწარი გადახდები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	12	18,872	8,136
დეპოზიტები ბანკში		-	10,590
გასაყიდი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	13	2,120	1,391
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	13	2,338	501
ფული ბანკში	13	27,989	23,897
		116,433	83,855
სულ აქტივები		282,322	195,331
კაპიტალი	14		
საწესდებო კაპიტალი		4,180	2,782
საწესდებო დანამატი ნომინალურ ღირებულებაზე		85,003	71,813
რეზერვები		-	742
შენარჩუნებული შემოსავლები		17,594	4,514
სულ კაპიტალი		106,777	79,851
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები მიღებული	13	1,107	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	47,050	-
გადავადებული შემოსავალი	15	31,861	26,880
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	9	2,358	19
დაკავება გადასახდელი მთავარი კონტრაქტორისთვის	13	3,198	1,475
		85,574	28,374
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი მიღებული სესხები	13	2,179	3,541
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	1,258	29,179
გადავადებული შემოსავალი	15	72,577	48,157
მიმდინარე საშემოსავლო გადასახადის ვალდებულებები		1,484	1,917
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13	6,533	1,389
მთავარი კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავება	13	2,073	1,241
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,867	1,682
		89,971	87,106
სულ ვალდებულებები		175,545	115,480
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		282,322	195,331

*ზოგიერთი თანხა არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშს, რომლებიც ასახულია საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციის დროს გაკეთებული კორექტირებისას, რომელიც ასახულია შენიშვნაში 2.

გვერდებზე 5-27 მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიში

31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში ათასებში)

	საწესდებო კაპიტალი	რეზერვები	საწესდებო დანამატი ნომინალუ რ დირებულ ებაზე	(აკუმულირებ ული ზარალი)/დაკა ვებული შემოსავლები	სულ კაპიტალი
2014 წლის 1 იანვრისთვის	2,782	-	53,544	(2,244)	54,082
სულ წლის ერთობლივი შემოსავალი	-	-	-	6,758	6,758
რეორგანიზაცია ერთობლივი კონტროლით (შენიშვნა 2)	-	742	17,140	-	17,882
წილების საფუძველზე გადახდები (შენიშვნა 14)	-	-	-	1,129	1,129
2014 წლის 1 იანვრისთვის (განმეორებით*)	2,782	742	71,813	4,514	79,851
სულ წლის ერთობლივი შემოსავალი	-	-	-	13,080	13,080
წილების გამოშვება რეორგანიზაციისას ერთობლივი კონტროლით (შენიშვნა 4)	742	(742)	-	-	-
აქტივების განაწილება პირების მიერ საერთო კონტროლის ქვეშ (შენიშვნა 14)	656	-	10,987	-	11,643
წილების საფუძველზე გადახდები (შენიშვნა 14)	-	-	2,203	-	2,203
2015 წლის 31 დეკემბრისთვის	4,180	-	85,003	17,594	106,777

*ზოგიერთი თანხა არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშს, რომლებიც ასახულია საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციის დროს გაკეთებული კორექტირებისას, რომელიც ასახულია შენიშვნაში 2.

გვერდებზე 5-28 მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი სახსრების ბრუნვის კონსოლიდირებული ანგარიში
31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში ათასებში)

	შენიშვნები	2015	2014 (განმეორებითი*)
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე		15,878	7,895
არა ფულადი კორექტირება მოგების რეგულირებამდე საშემოსავლო გადასახადის ხარჯამდე, სანამ სამუშაო კაპიტალში განხორციელდება ცვლილებები:			
მოგება საინვესტიციო ქონების შეფასებიდან	10	(16,702)	(1,854)
ზარალი უცხოური ვალუტის გაცვლის სხვაობიდან		836	536
გაუფასურება		185	155
ფინანსური შემოსავალი		(386)	(446)
ფინანსური გასავალი		1,030	286
გადახდები წილის საფუძველზე		112	57
სხვა		3	106
საოპერაციო მოგება სამუშაო კაპიტალში ცვლილებებამდე		956	6,735
სამუშაო კაპიტალის კორექტირება:			
ცვლილება სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობაში		(15,964)	11,071
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		29,401	21,629
ცვლილება მშენებლისთვის გადასახდელ დაკავებაში		2,555	(1,582)
ცვლილებები გადახდებში და სხვა მოკლევადიან და გრძელვადიან აქტივებში		(19,677)	(3,705)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა		2,260	1,311
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		(1,837)	1,111
ფულადი სახსრები (გამოყენებული)/ოპერაციებში		(2,306)	36,570
მიღებული პროცენტი		386	152
გადახდილი პროცენტი		(6,299)	(116)
გადახდილი საშემოსავლო გადასახადი		(1,566)	-
წმინდა ფულადი თანხები (გამოყენებული)/საოპერაციო მოქმედებებიდან		(9,785)	36,606
საინვესტიციო აქტივობები			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	10	(11,075)	(46,696)
კაპიტალის დანახარჯი საინვესტიციო ქონებაზე	10	(2,546)	(62)
კაპიტალის დანახარჯი საინვესტიციო მშენებარე ქონებაზე		(937)	(828)
მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებების შეძენა		(584)	(80)
გასაყიდად ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შეძენა		(729)	(226)
ბანკში დეპოზიტების განთავსება		-	(9,743)
ბანკის დეპოზიტების გამოყიდვა		13,101	-
არა ფულადი სახსრები, გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(2,770)	(57,635)
ფულადი სახსრები დაფინანსების საქმიანობიდან			
გამომგებული სავალო ფასიანი ქაღალდების ბრუნვა		44,707	25,656
გამომგებული სავალო ფასიანი ქაღალდების გადახდა		(33,972)	-
მიღებული მოკლევადიანი სესხების ბრუნვა		-	3,322
ნასესხები სახსრების ბრუნვები		-	8,696
ნასესხები სახსრების გადახდა		-	(9,211)
წმინდა ფულადი სახსრები დაფინანსების საქმიანობიდან		10,735	28,463
გაცვლითი კურსის სხვაობის შედეგი ფულზე და ფულის ეკვივალენტზე		5,912	3,839
ფულის და ფულის ეკვივალენტის წმინდა შემცირება		4,092	11,273
ფულის და ფულის ეკვივალენტი 1 იანვრისთვის	13	23,897	12,624
ფულის და ფულის ეკვივალენტი 31 დეკემბრისთვის	13	27,989	23,897

*ზოგიერთი თანხა არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშს, რომლებიც ასახულია საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციის დროს გაკეთებული კორექტირებისას, რომელიც ასახულია შენიშვნაში 2.

2015 წელს ჯგუფმა ისესხა თანხა 6,419 ლარის ოდენობით (2014: 4,332 ლარი), საიდანაც 1,750 ლარი (2014: 2,777 ლარი) კაპიტალიზებულ იქნა სასაქონლო ქონებაში (შენიშვნა 11), 3,639 ლარი (2014: 1,269 ლარი) კაპიტალიზებულ იქნა საინვესტიციო ქონებაზე (შენიშვნა 10) და 1,030 ლარი (2014: 286 ლარი) ხარჯის სახით აისახა ერთობლივი შემოსავლების ანგარიშში.

2015 წელს ჯგუფმა ჩამოწერა დღგ გადასახადი 2,884 ლარის ოდენობით (2014: 11,032 ლარი) გადასახდელი დღგ-დან საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალზე, აღიარებული წლის განმავლობაში.

გთხოვთ ერთობლივი კონტროლის ქვეშ არსებული პირების არა ფულადი მნიშვნელოვანი აქტივების შენატანებისთვის იხილოთ შენიშვნა 14.

გვერდებზე 5-28 მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს.

(ქართულ ლარში ათასებში)

1. კორპორატიული ინფორმაცია

სს „მ2 უძრავი ქონება“ („კომპანია“ ან „მ2 უქ“ არის სააქციო საზოგადოება, დაფუძნებული 2006 წლის 27 სექტემბერს. მისი იურიდიული მისამართია: ტატიშვილის ქ. 3-5, თბილისი, 0179, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს ძირითადად საცხოვრებელი სახლების განვითარებას და გაყიდვებს და საინვესტიციო ქონების მენეჯმენტს. კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, აღნიშნული შენიშვნაში 2, წოდებული როგორც „ჯგუფი“.

პარტნიორი	31 დეკემბერი 2015	31 დეკემბერი 2014
სს BGEO Investments	100,00%	-
სს საქართველოს ბანკი	-	93,90%
სს Galt and Taggart Holdings	-	6,10%
სულ	100,00%	100,00%

ჯგუფს უშუალოდ ფლობს და აკონტროლებს BGEO Investments PLC (“BGEO”), ძველი სახელწოდებით საქართველოს ბანკის ჰოლდინგი PLC („BGH”). BGEO დაფუძნებულია გაერთიანებულ სამეფოში და შესულია ლონდონის საფონდო ბირჟის ლისტინგში.

2. მომზადების საფუძველი

ზოგადი

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიში მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად, გამოცემული საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების საბჭოს მიერ (IASB).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები მომზადებულია საწყისი ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდებისა, რომლებიც ხელმისაწვდომია გასაყიდად, რომლებიც შეტანილია საბაზრო ღირებულებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები მომზადებულია ქართულ ლარში და ყველა ღირებულება დამრგვალებულია უახლოეთ ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევისა.

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები ჯერ არ დამტკიცებულა სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ. სამეთვალყურეო საბჭოს აქვს უფლება და უფლებამოსილება შეცვალოს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები მისი გამოცემის შემდეგ.

შვილობილი კომპანიები

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპ.	31 დეკემბერი 2015	31 დეკემბერი 2014	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	საქმიანობა
შპს თამარაშვილის 13	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბ 2011	უძრავი ქონება
შპს მ2 ყაზბეგზე	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაი 2013	უძრავი ქონება
შპს მ2 ნუცუბიძეზე	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაი 2013	უძრავი ქონება
შპს მ2 თამარაშვილზე	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაი 2013	უძრავი ქონება
შპს მ2 იპოდრომთან	100.00%	-	საქართველო	6 ივლ 2015	უძრავი ქონება
შპს მ2 სქაილანინი	100.00%	-	საქართველო	24 ივლ 2015	უძრავი ქონება
შპს მ სქეჯარ პარკი უძრავი ქონება	100.00%	-	საქართველო	15 სექტ 2015	უძრავი ქონება
შპს ოპტიმა საბურთალო	100.00%	-	საქართველო	15 სექტ 2015	უძრავი ქონება
შპს ოპტიმა ისანი	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლ 2014	უძრავი ქონება
შპს მ2	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებ 2014	უძრავი ქონება
შპს მ2 საცხოვრებელი	100.00%	-	საქართველო	17 აგვ 2015	უძრავი ქონება
შპს მ2 ჰოსპიტალიტი	100.00%	-	საქართველო	17 აგვ 2015	უძრავი ქონება
შპს კავკასიის ავტოსახლი	100.00%	-	საქართველო	29 მარ 2011	უძრავი ქონება
შპს მიწა	100.00%	-	საქართველო	3 ოქტ 2014	უძრავი ქონება

(ქართულ ლარში ათასებში)

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანიები (გაგრძელება)

2015 წლის 28 იანვარს, კომპანიამ შეიძინა 100% წილი სს მ2-ში (შედეგად რეორგანიზდა როგორც შპს მ2) საერთო კონტროლის ქვეშ არსებული პირისგან. კომპანიამ შვილობილი კომპანიის შექმნა დაიანგარიშა ერთობლივ კონტროლში წილის რეზერვების მეთოდით და ხელახლა ასახა შედარებით ფინანსურ ანგარიშში, ისე თითქოს შექმნილი შვილობილი კომპანია ყოველთვის ყოფილიყო ჯგუფის ნაწილი ანგარიშგების პოლიტიკით, რომელიც მოცემულია ქვემოთ, შენიშვნაში 3. წინა დადგენილებული თანხების შეჯერება საერთო კონტროლის ბიზნეს კომბინაციებისთვის, მოცემულია ქვემოთ:

2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ერთობლივი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში	ჯგუფი რეორგანიზაციამდე 2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის	რეორგანიზაციის შედეგი საერთო კონტროლის ქვეშ		ჯგუფი რეორგანიზაციის შემდეგ 2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
		სს მ2-ის ოპერაციების შედეგები	ჯგუფთაშორისი გაქვითვები	
მატერიალური ქონების გაყიდვები	56,940	-	-	56,940
გაყიდვების ღირებულება - მატერიალური ქონება	(46,544)	-	-	(46,544)
მატერიალური ქონების მოგება გაყიდვებიდან	10,396	-	-	10,396
საიჯარო შემოსავალი	1,465	114	-	1,579
ქონების ოპერირების ხარჯი	(29)	(26)	-	(55)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	1,436	88	-	1,524
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	1,854	-	1,854
სხვა შემოსავალი	206	58	(76)	188
თანამშრომლის სარგებლის ხარჯი	(1,139)	-	-	(1,139)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,673)	(53)	-	(1,726)
გაუფასურება	(155)	-	-	(155)
მარკეტინგული და სარეკლამო ხარჯები	(2,249)	(159)	-	(2,408)
ერთჯერადი ხარჯები	(217)	(46)	-	(263)
საოპერაციო მოგება	6,605	1,742	(76)	8,271
ფინანსური შემოსავალი	1,134	-	(688)	446
ფინანსური ხარჯი	(286)	-	-	(286)
წმინდა მოგება/(ზარალი) ვალუტის გაცვლიდან	2,162	(2,613)	(85)	(536)
მოგება/(ზარალი) საშემოსავლო გადასახადის ხარჯამდე	9,615	(871)	(849)	7,895
საშემოსავლო გადასახადი (ხარჯი)/სარგებელი	(1,395)	131	127	(1,137)
მოგება/(ზარალი) და სულ ერთობლივი შემოსავალი წლისთვის	8,220	(740)	(722)	6,758

(ქართულ ლარში ათასებში)

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანიები (გაგრძელება)

2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ერთობლივი შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიში	ჯგუფი რეორგანიზაციამდე 2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის	რეორგანიზაციის შედეგი საერთო კონტროლის ქვეშ		ჯგუფი რეორგანიზაციის შემდეგ 2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
		სს მ2-ის ოპერაციების შედეგები	ჯგუფთაშორისი გაქვითვები	
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	19,540	44,546	(773)	63,313
მატერიალური ქონება	9,608	28,439	(76)	37,971
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	1,921	143	127	2,191
წინასწარი გადახდები და სხვა გრძელვადიანი აქტივები	4,222	3,779	-	8,001
	35,291	76,907	(722)	111,476
მოკლევადიანი აქტივები				
მატერიალური ქონება	39,340	-	-	39,340
წინასწარი გადახდები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	8,106	30	-	8,136
დეპოზიტები ბანკში	10,590	-	-	10,590
მოკლევადიანი გაცემული სესხები	27,697	-	(27,697)	-
გასაყიდად ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,391	-	-	1,391
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	501	-	-	501
ნაღდი ფული ბანკში	19,254	4,643	-	23,897
	106,879	4,673	(27,697)	83,855
სულ აქტივები	142,170	81,580	(28,419)	195,331
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	2,782	17,882	(17,882)	2,782
საწესდებო დანამატი ნომინალურ ღირებულებაზე	54,655	18	17,140	71,813
რეზერვები	-	-	742	742
დაკავებული შემოსავლები	5,976	(740)	(722)	4,514
სულ კაპიტალი	63,413	17,160	(722)	79,851
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	19,784	7,096	-	26,880
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	19	-	-	19
დაკავება გადასახდელი მთავარი კონტრაქტორისთვის	1,217	258	-	1,475
	21,020	7,354	-	28,374
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული მოკლევადიანი სესხი	3,541	27,697	(27,697)	3,541
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	29,179	-	29,179
გადავადებული შემოსავალი	48,157	-	-	48,157
მოკლევადიანი საშემოსავლო გადასახადის ვალდებულებები	1,905	12	-	1,917
სავაჭრო, სხვა კრედიტორული დავალიანება და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	2,893	178	-	3,071
დაკავება გადასახდელი მთავარი კონტრაქტორისთვის	1,241	-	-	1,241
	57,737	57,066	(27,697)	87,106
სულ ვალდებულებები	78,757	64,420	(27,697)	115,480
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	142,170	81,580	(28,419)	195,331

ვინაიდან სს მ2 დაფუძნდა 2014 12 თებერვალს, რეორგანიზაციას საერთო კონტროლის ქვეშ გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშებზე 2014 წლის 1 იანვრისთვის. ფულადი სახსრების კონსოლიდირებული ანგარიში 214 წლისთვის ხელახლა აისახა ანგარიშში რეორგანიზაციისთვის იგივე პრინციპებით როგორც ერთობლივი შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიში და ფინანსური კონსოლიდირებული მდგომარეობა, ზემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად.

(ქართულ ლარში ათასებში)

3.1. მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა

ახალი ან კორექტირებული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები

ახალ ან შეცვლილ IFRS-ს წლის განმავლობაში გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან შესრულებაზე

კონსოლიდაციის საფუძვლები

შვილობილი კომპანიები, რომლებიც არიან ის პირები, რომლებსაც აკონტროლებს ჯგუფი, კონსოლიდირებულია. კონტროლი ხორციელდება როდესაც ჯგუფს აქვს უფლებები ინვესტირებულ კომპანიაში ჩართულობის სხვაობის მიღებაზე და აქვს უნარი ეს მისაღები თანხები მიიღოს ინვესტირებულზე ძალაუფლებით. კონკრეტულად, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულს, თუ და მხოლოდ მაშინ თუ ჯგუფს აქვს:

- უფლებამოსილება ინვესტირებულზე (ანუ არსებული უფლებები, რომლებიც აძლევს მას მიმდინარე შესაძლებლობას წარმართოს ინვესტირებულის შესაბამისი ქმედებები);
- უფლებები სხვაობის მიღებაზე ინვესტირებულ კომპანიაში ჩადებული ინვესტიციებიდან;
- შესაძლებლობა გამოიყენოს მისი უფლებამოსილება ინვესტირებულზე მის გადასახდელზე გავლენის მოსახდენად.

ზოგადად, არსებობს დამკვიდრება, რომ ხმათა უმრავლესობა წარმოადგენს კონტროლს. ამ მოსაზრების გასამტკიცებლად და როდესაც ჯგუფს აქვს უმრავლესობაზე ნაკლები ხმები ან მსგავსი უფლებები ინვესტირებულ კომპანიაში, ჯგუფი განიხილავს ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას იმის შეფასებაში აქვს თუ არა უფლებამოსილება ინვესტირებულზე, მათ შორის:

- საკონტრაქტო გარიგებები ინვესტირებულის სხვა ხმის უფლების მქონეზე;
- უფლებები, რომლებიც გამომდინარეობს სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან;
- ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის მიცემის უფლებები.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირებულია იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს და აღარ არის კონსოლიდირებული ასეთი კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან. ჯგუფთაშორის ყველა ტრანზაქცია, ბალანსები და არარეალიზებული მოგება ტრანზაქციებზე ჯგუფის კომპანიებს შორის გაქვითულია სრულად; არარეალიზებული ზარალი ასევე იქვითება თუ ტრანზაქციით არ დგინდება გადაცემული აქტივის გაუფასურება. თუ აუცილებელია, ანგარიშგების პოლიტიკა შვილობილ კომპანიებზე შეცვლილია ისე რომ უზრუნველყოს ჯგუფის მიერ დამტკიცებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობა.

შვილობილი კომპანიის მფლობელობის ცვლილება, კონტროლის ცვლილების გარეშე, ანგარიშდება როგორც კაპიტალის ტრანზაქცია. ზარალი არა კონტროლირებულ წილებზე ანგარიშდება მაშინაც კი თუ ეს იწვევს დეფიციტურ ბალანსს.

თუ ჯგუფი კონტროლს კარგავს შვილობილ კომპანიაზე, იგი ჩამოწერს თავის აქტივებს (მათ შორის გუდვილს) და შვილობილი კომპანიის ვალდებულებებს, არა კონტროლირებული წილების ნარჩენ ღირებულებას; აღიარებს მიღებულ საბაზრო ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის საბაზრო ღირებულებას და მოგება-ზარალში სიჭარბეს ან დანაკლისს.

საერთო კონტროლის ბიზნეს კომბინაციები

ბიზნესების კომბინაცია საერთო კონტროლის ქვეშ ანგარიშდება წილის რეზერვირების მეთოდით. ამ მეთოდის გამოყენებით, თანხები ფინანსურ ანგარიშებში წამოდგენილია ბიზნეს კომბინაციის შემდეგ, როგორც ორი პირის კომბინირებულ თანხა უახლესი წარმოდგენილი პერიოდიდან დაწყებული. შემენილი პირის აქტივები და ვალდებულებები აღიარებულია კომბინირებული პირის ფინანსურ ანგარიშებში ისევე როგორც შვილობილი კომპანიის ერთეულების შესაბამისი კონსოლიდაცია ფინანსურ ანგარიშებში სათაო კომპანიაში ყველა შიდაჯგუფური ბალანსის და ტრანზაქციების ჩამოწერის შემდეგ. აქტივების და ვალდებულებების კომბინირებულ ანგარიშებსა და კონსოლიდირებულ ანგარიშებს შორის ნებისმიერი სხვაობა, განსაზღვრულია წილის რეზერვირების მეთოდით, აღიარებულია კაპიტალში. საერთო კონტროლის ქვეშ გაერთიანებული ბიზნესებიდან არ გამომდინარეობს არანაირი გუდვილი, რომელიც იანგარიშება რეზერვირების მეთოდით.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმ მასშტაბით, რამდენადაც შესაძლებელია, რომ ეკონომიკური სარგებელი შევა ჯგუფში და შემოსავლის დაანგარიშება რეალურად შესაძლებელია, მიუხედავად იმის, რომ გადახდა განხორციელდა. შემოსავალი იანგარიშება მიღებული ან მისაღები თანხების საბაზრო ღირებულებით, საკონტრაქტო გადახდის პირობების გათვალისწინებით და გადასახადების ან ბაჟის გამოკლებით. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ყველა მის შემოსავლის დაანგარიშებაში ეს არსებითია, ვინაიდან იგი არის მთავარი ვალდებულები პირი შემოსავლების ყველანაირ რეგულირებაში, მას გააჩნია განფასების უფლება და ასევე ხელი მიუწვდება მატერიალურ საშუალებებზე და საკრედიტო რისკებზე.

ქვემოთ აღწერილი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმები ასევე უნდა იქნეს დაცული შემოსავლის აღიარებამდე.

(ქართულ ლარში ათასებში)

3.1. მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი არის მეიჯარე საოპერაციო ქირავნობაში. საიჯარო შემოსავალი, რომელიც წარმოიშობება საოპერაციო ქირავნობიდან საინვესტიციო ქონებაზე დაანგარიშებულია ქირავნობის პირობების სწორხაზოვან საფუძველზე და შესულია შემოსავალში საშემოსავლო ანგარიშში მისი საოპერაციო ბუნების გამო.

მატერიალური ქონების გაყიდვა

მატერიალური ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები ითვლება როგორც საქონლის გაყიდვის გარიგება, ამრიგად შესაბამისი შემოსავალი მატერიალური ქონების გაყიდვებიდან აღიარებულია როდესაც ყველა შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

- პირს გადაცემული აქვს მყიდველისთვის საქონლის ფლობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი;
- პირი არ ინარჩუნებს არც გრძელვადიან მენეჯერულ ჩართულობას იმ დონეზე, რომელიც ზოგადად ასოცირდება საკუთრებასთან, და არც ეფექტურ კონტროლს გაყიდულ საქონელზე;
- შემოსავლის თანხა შეიძლება დაანგარიშდეს საიმედოდ;
- შესაძლებელია, რომ ეკონომიკური სარგებელი, ასოცირებული ტრანზაქციასთან, გადავა პირზე; და
- გაწეული ხარჯები ან გასაწევი ხარჯები ტრანზაქციასთან დაკავშირებით შეიძლება დაანგარიშდეს საიმედოდ.

ეს არის ჯგუფის საერთო პრაქტიკა საბაზრო განვითარებაზე მშენებლობის დაწყებამდე და ეს ქმედება გრძელდება მშენებლობის მთელი პერიოდის მანძილზე. ჩვეული რეგულირება მოიცავს მყიდველის მიერ ხელშეკრულების გაფორმებას დეველოპერთან მშენებლობის დასრულებისას კონკრეტული ერთეულის შეძენის მიზნით. გარკვეულ შემთხვევებში, შესაბამისი პირობები სრულდება მყიდველისთვის მეტარიალურ ქონებაზე კანონიერი საკუთრების უფლების გადაცემის დასრულებამდე.

ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი უმეტესად წარმოდგენილია გამოშვებული სესხების წილით და საბანკო დეპოზიტებით და აღიარებულია როგორც დარიცხვა ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის (EIR) მეთოდით. EIR არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ჩამოწერს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან მისაღებ თანხებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში ან უფრო მოკლე პერიოდში, გარემოების მიხედვით, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების ნარჩენ ღირებულებამდე.

უცხოური ვალუტის გაცვლა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშები წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც არის კომპანიის და მისი შვილობილი კომპანიების სამუშაო ვალუტა. უცხოურ ვალუტაში ტრანზაქციები თავდაპირველად ჩაწერილია სამუშაო ვალუტაში, კონვერტირებულია ტრანზაქციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები დენომინირებული უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ქართულ ლარში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ანგარიშგების დღეს დადგენილი გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის გაცვლის შედეგად მიღებული მოგება და ზარალი დარიცხულია შემოსავლის ანგარიშში უცხოური ვალუტის გაცვლის წმინდა მოგების/ზარალის სახით. არა ფულადი ერთეულები, რომლებიც დაანგარიშებულია თავდაპირველი ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, გადაყვანილია თავდაპირველი ტრანზაქციების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არა ფულადი ერთეულები, დაანგარიშებული საბაზრო ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით.

დაბეგრა

მიმდინარე შემოსავლის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები დაანგარიშებულია თანხით, რომელიც სავარაუდოდ გადახდილ იქნება საგადასახადო ორგანოების მიერ ან გადასახდელი იქნება მათთვის. ის საგადასახადო განაკვეთები და საგადასახადო კანონები გამოყენებულია თანხის გამოსათვლელად, რომლებიც მოქმედებდა საქართველოში ანგარიშგების თარიღისთვის.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები დაანგარიშებულია დროებით განსხვავებულთან დაკავშირებით, ვალდებულების მეთოდის გამოყენებით. გადავადებული საშემოსავლო გადასახადები მოცემულია ყველა დროებითი განსხვავებებისთვის, რომლებიც წარმოიშობა აქტივების და ვალდებულებების გადასახადების საფუძველზე და მათი ნარჩენი ღირებულებებისთვის ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, გარდა შემთხვევისა, თუ გადავადებული საშემოსავლო გადასახადი გამომდინარეობს იმ ტრანზაქციაში აქტივის ან ვალდებულების გუდვილის თავდაპირველი აღიარებიდან, რომელიც არ არის ბიზნეს კომბინაცია და ტრანზაქციის დროს, გავლენას არ ახდენს არც სააღრიცხვო პროფილზე, და არც დასაბეგრ მოგება-ზარალზე.

3.1. მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა (გაგრძელება) დაბეგვრა (გაგრძელება)

გადავადებული საგადასახადო აქტივი ჩაწერილია ისე რომ შესაძლებელი იყოს რომ დასაბეგრი მოგება ხელმისაწვდომი იყოს, რომლისთვისაც შესაძლებელი იქნება გამოსაქვითი დროებითი განსხვავებების გამოყენება. გადავადებული საგადასახადო აქტივების ნარჩენი თანხა განიხილება ყოველ ანგარიშგების თარიღზე და მცირდება ისე, რომ აღარ იყოს შესაძლებელი, რომ საკმარისი დასაბეგრი მოგება ხელმისაწვდომი იყოს იმისთვის რომ გამოყენებულ იქნეს გადავადებული საგადასახადო აქტივები სრულად ან ნაწილობრივ. არ აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივები ხელახლა შეფასებულია თითოეულ ანგარიშგების თარიღზე და აღიარებულია ისე, რომ შესაძლებელი იყოს, რომ სამომავლო დასაბეგრი მოგება იძლეოდეს საშუალებას დაიფაროს გადავადებული საგადასახადო აქტივი.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები დაანგარიშებულია გადასახადის ტარიფებით, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ შეეხება პერიოდს, როდესაც აქტივი რეალიზდება ან ვალდებულება დაიფარება, იმ საგადასახადო ტარიფების საფუძველზე, რომლებიც მოქმედებს ან არსებითად მოქმედებს ანგარიშგების თარიღისთვის.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები ჩამოწერილია თუ არსებობს კანონიერად აღსრულებადი უფლება ჩამოიწეროს მიმდინარე საგადასახადო აქტივი მიმდინარე ვალდებულებებზე და გადავადებული გადასახადები უკავშირდება იგივე დასაბეგრ პირს და იგივე საგადასახადო ორგანოს.

საქართველოს ასევე აქვს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც შეფასებულია ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია როგორც სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტის სახით.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებსაც საკუთრებაში ფლობს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საკუთრებაში აქვს სამომავლო განუსაზღვრელ განვითარებაში გამოსაყენებლად, საინვესტიციო ქონების სახით.

საინვესტიციო ქონება დაანგარიშებულია თავდაპირველი ღირებულებით, მათ შორის ტრანზაქციის ხარჯები. ტრანზაქციის ხარჯები მოიცავს გადაცემის ხარჯებს, პროფესიონალურ ხარჯებს იურიდიული მომსახურებისთვის და თავდაპირველი ღირებულების საკომისიო, ქონების იმ მდგომარეობამდე მისაყვანად, რომელიც აუცილებელია იმისთვის, რომ ვარგისი იყოს საექსპლუატაციოდ. ნარჩენი ღირებულება ასევე მოიცავს არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის ჩასანაცვლებელ ხარჯს იმ დროს როდესაც ეს ხარჯია გაწეული თუ აღიარების კრიტერიუმები დაკმაყოფილებულია და სესხების ხარჯები.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება მოცემულია საბაზრო ღირებულებით. საბაზრო ღირებულების ცვლილებით მიღებული მოგება-ზარალი დარიცხულია მოგება-ზარალში იმ წელიწადში, როდესაც ისინი დადგა.

გადარიცხვები გაკეთებულია საინვესტიციო ქონებაზე მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს ცვლილებას გამოყენებაში, რაც დასტურდება საოპერაციო ქირავნობის დაწყებით. გადარიცხვები გაკეთებულია საინვესტიციო ქონებიდან მაშინ და მხოლოდ მაშინ როდესაც ადგილი აქვს ცვლილებას გამოყენებაში, რაც დასტურდება გაყიდვის თვალსაზრისით განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

კომერციული ფართების ერთეულები სამშენებლო დაუმთავრებელ ობიექტებში, რომლებიც გამიზნულია გასაქირავებლად და კლასიფიცირებულია როგორც საინვესტიციო დაუმთავრებელი ქონება და მოცემულია ღირებულებით, ვინაიდან საბაზრო ღირებულება ასეთი ერთეულებისთვის ვერ დადგინდება საიმედოდ მშენებლობის დასრულებამდე.

საოპერაციო ქირავნობა

სადაც ჯგუფი არის მეიჯარე იჯარაში, რომელიც არ გადასცემს არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, რომლებიც დამახასიათებელია საკუთრებისთვის მოიჯარისგან ჯგუფზე, საერთო საიჯარო თანხა იბეგრება მოგება-ზარალზე სწორხაზოვან საფუძველზე იჯარის ვადის მანძილზე.

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები IAS 39-ის მიზნებისთვის კლასიფიცირდება როგორც სესხები და დებიტორული დავალიანება ან გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები, გარემოებიდან გამომდინარე. როდესაც ფინანსური აქტივები აღიარებულია თავდაპირველად, ისინი დაანგარიშებულია საბაზრო ღირებულებით, პლუს, ინვესტიციის ხარჯზე არა

საბაზრო ღირებულებით მოგება-ზარალში, როგორც პირდაპირ გამოსაყენებელი ტრანზაქციის ხარჯები. ჯგუფი განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარების კლასიფიკაციას.

(ქართულ ლარში ათასებში)

3.1. მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სესხები და დებიტორული დავალიანება

სესხები და დებიტორული დავალიანება არის არა დერივატიული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდები, რომლებიც არ არის კვოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ, ასეთი ფინანსური აქტივები შესაბამისად დაანგარიშებულია ამორტიზაციის ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის (EIR) გამოყენებით. ამორტიზაციის ხარჯი დაანგარიშებულია ნებისმიერი დისკონტის ან პრემიის გათვალისწინებით და ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც წარმოადგენს EIR-ის შემადგენელ ნაწილს. EIR ამორტიზაცია არის შესულია ფინანსურ შემოსავალში მოგება-ზარალში.

ქირა და სხვა დებიტორული დავალიანება აღიარებულია თავდაპირველად ინვოისში მოცემული ღირებულებით. სადაც ფულის დროითი ღირებულება მატერიალურია, დებიტორული დავალიანება შეტანილია ამორტიზაციის ხარჯით.

გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები

გასაყიდად ხელმისაწვდომი აქტივები არის არა დერივატიული ფინანსური აქტივები, რომლებიც შექმნილია როგორც გასაყიდად ხელმისაწვდომი ან არ არის კლასიფიცირებული არც ერთ წინა კატეგორიაში. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები დაანგარიშებულია საბაზრო ღირებულებით რეალიზებული მოგება-ზარალით აღიარებულია სხვა ერთობლივ შემოსავალში, სანამ ინვესტიცია ჩამოიწერება ან სანამ ინვესტიცია განისაზღვრება რომ გაუფასურდება, რა დროსაც კუმულაციური მოგება ან ზარალი რომელიც მანამდე ჩაწერილია სხვა ერთობლივ შემოსავალში დარიცხული ამოგება-ზარალში.

საბაზრო ღირებულების დაანგარიშება

ჯგუფი ანგარიშობს გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს როგორცაა საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებს, რომლებიც ხელმისაწვდომია გასაყიდად, და არაფინანსურ აქტივებს როგორცაა საინვესტიციო ქონება, სამართლიანი ღირებულებით თითოეული ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ასევე, ფინანსური ინსტრუმენტების საბაზრო ღირებულება დაანგარიშებული ამორტიზაციის ხარჯით, შესულია ფინანსური ანგარიშგებში.

საბაზრო ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ან გადახდილია ვალდებულების გადასაცემად დაგეგმილ ტრანზაქციაში საბაზრო მონაწილეებს შორის დაანგარიშების თარიღზე. სამართლიანი ღირებულების დაანგარიშება ეფუძნება დაშვებას, რომ ტრანზაქციას აქტივის გასაყიდად ან ვალდებულების გადაცემას ადგილი აქვთ:

- მთავარ ბაზარზე აქტივის ან ვალდებულებისთვის; ან
- მთავარი ბაზრის ან მეტად უპირატესი ბაზრის არ არსებობის შემთხვევაში, დაანგარიშების თარიღზე.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება დაანგარიშებულია დაშვებების გამოყენებით, რომ ბაზრის მონაწილეები გამოიყენებდნენ აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას, იმის დაშვებით, რომ ბაზრის მონაწილეები მოქმედებენ თავიანთი საუკეთესო ეკონომიკური ინტერესებით. საბაზრო ღირებულების დაანგარიშება არა ფინანსური აქტივებისთვის ითვალისწინებს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას წარმოშვას ეკონომიკური სარგებელი აქტივის გამოყენებით მისი უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენებით ან გაყიდვის საშუალებით სხვა ბაზრის მონაწილისთვის, რომელიც გამოიყენებდა აქტივს აქტივის მისი უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენებით.

ჯგუფი იყენებს შეფასების ტექნოლოგიას, რომელიც შესაფერისია ამ გარემოებაში და რომლისთვისაც საკმარისი მონაცემები ხელმისაწვდომია საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისთვის, რომელსაც მაქსიმუმამდე აჰყავს შესაბამისი დაკვირვებადი შენატანების გამოყენება და მინიმუმამდე დაყავს დაუკვირვებადი შენატანების გამოყენება, რომლებიც მნიშვნელოვანია საბაზრო ღირებულების დასაანგარიშებლად, როგორც მთლიანი:

- დონე 1 - კვოტირებული (არა კორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე იდენტული აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2 - შეფასების ტექნოლოგია, რომლისთვისაც შენატანის ყველაზე დაბალი დონე, რომელიც მნიშვნელოვანია საბაზრო ღირებულების დაანგარიშებისთვის დაკვირვებადია პირდაპირ ან არაპირდაპირ.
- დონე 3 - შეფასების ტექნოლოგია, რომლისთვისაც ყველაზე დაბალი დონის შენატანი, რომელიც მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების დაანგარიშებისთვის, არადაკვირვებადია.

აქტივების და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც აღიარებულია ფინანსურ ანგარიშგებში პერიოდულ საფუძველზე, ჯგუფი განსაზღვრავს გადაცემას ადგილი ჰქონდა თუ არა დონეებს შორის იერარქიულად ხელახალი შეფასების კატეგორიზაციით (ყველაზე დაბალი შენატანის საფუძველზე, რომელიც მნიშვნელოვანია საბაზრო ღირებულების დასაანგარიშებლად) თითოეული ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს.

(ქართულ ლარში ათასებში)

3.1. მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, მიღებული სესხები, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და დაკავება, გადასახდელი გენერალური კონტრაქტორისთვის, თავდაპირველად აღიარებულია საბაზრო ღირებულებით პლუს პირდაპირ გამოსაყენებელი ტრანზაქციის ხარჯები.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ისინი ანგარიშდება ამორტიზაციის ღირებულებით IER მეთოდის გამოყენებით. მოგება და ზარალი აღიარებულია მოგება ან ზარალში როდესაც ვალდებულებები ჩამოიწერება, ასევე EIR-ის ამორტიზაციის პროცესით. ფინანსური ვალდებულება ჩამოწერილია როდესაც ვალდებულება მოხსნილია ან გვაუქმებულია ან ვადაგასულია.

მატერიალური ქონება

შემენილი ქონება ან გასაყიდად ამენებული ქონება ჩვეულ ბიზნეს რეჟიმში, გარდა გაქირავების ან სამომავლო ხელახალი განვითარების მიზნებისთვის, საკუთრებაშია როგორც მატერიალური აქტივი და დაანგარიშებულია ყველაზე დაბალი ღირებულებით და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით. ღირებულება მოიცავს:

- მიწის ფასი; როდესაც მიწა ხელახლა კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებიდან საბაზრო ღირებულება მისი ხელახალი კლასიფიკაციისას წარმოადგენს მის ღირებულებას;
- თანხები გადასახდელი კონტრაქტორისთვის, მშენებლობის მიზნით;
- სასესო ხარჯები, დაგეგმვის და დიზაინის ხარჯები, სამშენებლო ობიექტის მომზადების ხარჯები, პროფესიონალური ხარჯები იურიდიული მომსახურებისთვის, დაზღვევის ხარჯები, მშენებლობის გაუთვალისწინებელი და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის დაანგარიშებული გასაყიდი ფასი ჩვეულ ბიზნეს რეჟიმში, საბაზრო ფასების საფუძველზე ანგარიშგების თარიღისთვის და დისკონტირებული ფულის დროით ღირებულებაზე, გამოკლებული დამთავრების ხარჯები და გაყიდვის დაანგარიშებული ხარჯი.

მოგება-ზარალში აღიარებული მატერიალური საშუალებების ღირებულება გასხვისებისას განსაზღვრულია როგორც კონკრეტული ხარჯების ჯამი, გაწეული გაყიდულ ქონებაზე და არა კონკრეტული ხარჯების განაწილება გაყიდული ქონების შედარებით მოცულობაზე.

წინასწარი გადახდები

წინასწარი გადახდები გატარებულია ხარჯს გამოკლებული გაუფასურების თანხა. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მოსალოდნელია რომ მიიღება ერთი წლის შემდეგ ან როდესაც წინასწარი გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. წინასწარი გადახდები აქტივების შესაძენად გადატანილია აქტივების ნარჩენ თანხაში, როდესაც ჯგუფს მიღებული აქვს კონტროლი აქტივზე და სავარაუდოა, რომ სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ასოცირებული აქტივთან, შემოვა ჯგუფში.

წილზე დაფუძნებული გადახდის ტრანზაქციები

ჯგუფის უფროსმა აღმასრულებელმა მიიღეს ანაზღაურება წილიდან, რომელიც გაწერილია კაპიტალის ინსტრუმენტებში ჯგუფის უშუალო სათაო კომპანიაში, BGEO. გაცემები გაკეთებულია როგორც BGEO-ს, ისე ჯგუფის მიერ. გაცემები, რომლებზეც ჯგუფს არ აქვს ვალდებულება დაარეგულიროს, გაანგარიშებულია როგორც კაპიტალში შეტანილი ტრანზაქციები (სადაც ჯგუფი შესაბამისად ახდენს ხარჯის კომპენსირებას პირისთვის, ეს აღიარებულია როგორც კაპიტალიდან გამოქვითვა შესაბამისი გადახდის დღეს). სხვა გაცემები დაანგარიშებულია ფულადის თანხის გაცემის ტრანზაქციებად.

ტრანზაქციები კაპიტალიდან

კაპიტალის ტრანზაქციების ხარჯი თანამშრომლებისთვის დაანგარიშებულია საბაზრო ღირებულებით მათი გაცემის თარიღზე.

კაპიტალის ტრანზაქციების ხარჯი აღიარებულია შესაბამის ზრდასთან ერთად დამატებით გადახდილ კაპიტალში, იმ პერიოდში, როდესაც შესრულების და/ან მომსახურების პირობები შესრულებულია, რომელიც მთავრდება იმ თარიღზე, როდესაც შესაბამის თანამშრომლებს სრულად აქვთ უფლება მიიღონ გადახდა („უფლების მინიჭების თარიღი“). ერიანი ხარჯი, აღიარებული კაპიტალის ტრანზაქციებში ყოველ ანგარიშგების თარიღზე სანამ უფლების მინიჭების თარიღი ასახავს მასშტაბს, როდესაც უფლების პერიოდი ამოიწურა და ჯგუფის საუკეთესო დაანგარიშებულ კაპიტალის ინსტრუმენტების რაოდენობას, რომელზეც უცილობლად მოხდება უფლების მინიჭება.

ტრანზაქციები ნაღდი ფულით

ნაღდი ფულით განხორციელებული ტრანზაქციები დაანგარიშებულია თავდაპირველად საბაზრო ღირებულებით მინიჭების თარიღზე, საბაზრო ფასის საფუძველზე. საბაზრო ღირებულება დახარჯულია უფლების მინიჭების თარიღამდე პერიოდში, შესაბამისი ვალდებულების აღიარებით. ვალდებულება ხელახლა დაანგარიშებულია საბაზრო ღირებულებით

ყოველ ანგარიშგების თარიღზე და მათ შორის განხორციელების თარიღზე, ცვლილებებით საბაზრო ღირებულებაში, რომელიც აღიარებულია თანამშრომლების სარგებლის ხარჯში.

(ქართულ ლარში ათასებში)

3.1. მნიშვნელოვანი ანგარიშგების პოლიტიკის მოკლე აღწერილობა (გაგრძელება)

სეგმენტის ანგარიშგება

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, საოპერაციო გადაწყვეტილების მთავარი მიმღები აფასებს მთელს ჯგუფს როგორც ერთ საოპერაციო სეგმენტს, უძრავი ქონების ბიზნესს. საოპერაციო გადაწყვეტილების მთავარი მიმღები აფასებს შესრულებას შემოსავლების, გადასახადების გადახდამდე მოგების და წმინდა მოგების საფუძველზე, რომელიც დაანგარიშებულია IFRS-ის მიხედვით. სეგმენტის აქტივები და ვალდებულებები დაანგარიშებულია IFRS-ის შესაბამისად.

ჯგუფის ყველა აქტივი და ვალდებულება კონცენტრირებულია საქართველოში და შემოსავლები გარე დამკვეთებისგან მიღებულია საქართველოში განხორციელებული ოპერაციებიდან. გარე დამკვეთები არ შეადგენდნენ ჯგუფის შემოსავლების 10%-ზე მეტს 2015 და 2014 წლებში.

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი წილები

ჩვეულებრივი წილები კლასიფიცირებულია როგორც კაპიტალი. გარე ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ გამოიყენება ახალი აქციების გამოსაშვებად, გარდა ბიზნეს კომბინაციისა, ნაჩვენებია როგორც გამოქვითვა კაპიტალის პროცედურებიდან. ნებისმიერი ზედმეტობა გადახდილ სამართლიან ღირებულებაზე, რომელიც მიღებულია გამოშვებული წილების ნომინალურ ღირებულებაზე, აღიარებულია როგორც დანამატი ნომინალურ ღირებულებაზე.

სასესხო ხარჯები

სასესხო ხარჯები მოიცავს პროცენტის ხარჯს, რომელიც იანგარიშება ეფექტური პროცენტის მეთოდით და გაცვლითი სხვაობები, რომლებიც გამომდინარეობს უცხოურ ვალუტაში სესხებისგან იმ მასშტაბით, რომ ისინი მიჩნეულია როგორც პროცენტის ხარჯების რეგულირება.

სასესხო ხარჯები პირდაპირ გამოიყენება აქტივის შესაძენად ან მშენებლობისთვის, რომელიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროის პერიოდს მისი დანიშნულებისთვის მოსაშვად ან გასაყიდად, კაპიტალიზებულია როგორც შესაბამისი აქტივების ხარჯების ნაწილი. ყველა სხვა სასესხო ხარჯი დახარჯულია იმ პერიოდში, როდესაც ისინი გასწიეს. ვინაიდან ჯგუფი სესხულობს სახსრებს კონკრეტულად თითოეული დეველოპერული პროექტისთვის, სასესხო ხარჯების თანხა, რომლებიც ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, განსაზღვრულია როგორც ფაქტიური სასესხო ხარჯები, გაწეული ასეთ სესხებაზე ქონების განვითარების ფაზის პერიოდში.

საოპერაციო ციკლი

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლი ნათლად იდენტიფიცირებადი არ არის, თუმცა იგულისხმება, რომ შეადგენს თორმეტ თვეს. აქტივები და ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც მოკლევადიანი, თუ ისინი მოსალოდნელია, რომ რეალიზდება ან გაიცემა თორმეტი თვის ვადაში ანგარიშგების თარიღის შემდეგ. ყველა სხვა აქტივი და ვალდებულება კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი.

3.2. მნიშვნელოვანი მსჯელობა, ვარაუდები და დაშვებები ანგარიშგების შესახებ

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს რომ ხელმძღვანელობამ უზრუნველყოს მსჯელობა, დაშვებები და ვარაუდები, რომლებიც ეხება შემოსავლების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების ანგარიშში წარმოდგენილ თანხმებს და კონტინგენტური ვალდებულებების გამჟღავნებას, ანგარიშგების თარიღისთვის. თუმცა, ექვემდებარება ამ დაშვებების და ვარაუდების შესახებ შესაძლოა გამოიწვიოს შედეგები, რომლებიც საჭიროებს არსებით რეგულირებას აქტივის ან ვალდებულების ნარჩენ თანხაზე, რომელზეც ცვლილება მოხდება სამომავლო პერიოდებში.

(ქართულ ლარში ათასებში)

3.2. მნიშვნელოვანი მსჯელობა, ვარაუდები და დაშვებები ანგარიშგების შესახებ

მსჯელობა, გარდა ვარაუდებისა

ჯგუფის ანგარიშგების პოლიტიკის გამოყენების პროცესში, ხელმძღვანელობამ წარმოადგინა შემდეგი მსჯელობა, რომელსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა თანხებზე, რომლებიც აღიარებულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშებში.

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი განსაზღვრავს კლასიფიცირებულია თუ არა ქონება როგორც საინვესტიციო ქონება ან მატერიალური ქონება:

- საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობებს (ძირითად ოფისებს და საცალო ქონებას), რომლებიც არ არის დაკავებული არსებითად გამოყენებისთვის, ჯგუფის ოპერაციებისთვის, არც ჩვეულ ბიზნეს რეჟიმში გასაყიდად, არამედ საკუთრებაში არსებობს უშუალოდ საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით, კაპიტალის შესაფასებლად ან სამომავლო განვითარებისთვის, სანამ გამოყენების ზუსტი დეტალები არ განისაზღვრება.
- მატერიალური ქონება შედგება ქონებისგან, რომელიც განკუთვნილია გასაყიდად ჩვეულ ბიზნეს რეჟიმში. ძირითადად, ეს არის საცხოვრებელი ქონება, რომელსაც ჯგუფი ავითარებს და გამიზნული აქვს გაყიდოს მშენებლობის დამთავრებისას ან დამთავრებამდე.

დაშვებები

საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონება მოცემულია საბაზრო ღირებულებით. საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ჩვეულებრივი ტრანზაქციით ბაზრის მონაწილეებს შორის, დაანგარიშების თარიღზე. ბოლო შეფასების თარიღი, რომელიც ჩატარდა დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ არის 2015 წლის 31 დეკემბერი. იხლეთ შენიშვნა 10 - საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების დაანგარიშების დეტალები.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები გამოუყენებელ საგადასახადო აქტივებზე

გადავადებული საგადასახადო აქტივები აღიარებულია გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალისთვის იმ მასშტაბით, რომ სავარაუდოა, რომ მოგება ხელმისაწვდომი იქნება იმ ზარალზე, რომლის გამოყენებაც იქნება შესაძლებელი. ხელმძღვანელობის მნიშვნელოვანი განსჯა საჭიროა იმის განსაზღვრისთვის, რომ დადგინდეს გადავადებული საგადასახადო აქტივების თანხა, რომლებიც შესაძლებელია რომ აღიარდეს. სამომავლო დასაბეგრი მოგება და საგადასახადო სარგებლის თანხა, რომელიც სავარაუდოა რომ გვექნება მომავალში, ეფუძნება ხელმძღვანელობის მოლოდინებს, რომლებიც სავარაუდოდ გონივრული იქნება გარემოებიდან გამომდინარე. იხ. შენიშვნა 9.

4. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების დამტკიცების თარიღამდე გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში გამოქვეყნებულია, მაგრამ ჯერ არ არის შესული ძალაში მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდისთვის და რომლებიც ჯგუფს ადრე არ ჰქონდა მიღებული. ასეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას იქონიებს ჯგუფზე, ან რომლის გავლენა ამჟამად შეფასებულია, შემდეგია:

IFRS 15 შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

IFRS 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში და ადგენს ახალ ხუთ ეტაპიან მოდელს, რომელიც გამოიყენება შემოსავალზე, მიღებული კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან. IFRS 15-ის შესაბამისად, შემოსავალი აღიარებულია თანხით, რომელიც ასახავს გადახდას, რომელსაც პირი მოელის რომ უნდა მიიღოს კლიენტისთვის საქონლის და მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ. IFRS 15-ის პრინციპები უზრუნველყოფს უფრო მეტად სტრუქტურულ მიდგომას შემოსავლის დაანგარიშების და აღიარების მიმართ. ახალი შემოსავლის სტანდარტი გამოიყენება ყველა პირის მიერ და აუქმებს არსებულ შემოსავლის აღიარების მოთხოვნებს, რომლებსაც ითვალისწინებს IFRS. სრული ან შეცვლილი რეტროსპექტიული გამოყენება საჭიროა წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2017 წლის 1 იანვარს, ადრეული დამტკიცების ნებართვით. ჯგუფი ამჟამად აფასებს IFRS 15-ის გავლენას.

IFRS 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

2014 წლის ივლისში, IASB-მა გამოუშვა IFRS 9-ის საბოლოო ვერსია „ფინანსური ინსტრუმენტები“, რომელიც ასახავს საბოლოო ინსტრუმენტის ყველა ფაზას და ანაცვლება IFRS 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“. „აღიარება და დაანგარიშება“ და IFRS 9-ის ყველა მანამდე არსებული ვერსია. სტანდარტი ადგენს ახალ მოთხოვნებს კლასიფიკაციისა და დაანგარიშებისთვის, გაუფასურების და საერთო ანგარიშსწორებისთვის. IFRS 9 მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, დაწყებული 2018 წლის 1 იანვარს, ადრეული დამტკიცების ნებართვით. რეტროსპექტიული გამოყენება საჭიროა, მაგრამ შედარებითი ინფორმაცია არ არის აუცილებელი. IFRS 9-ის წინა ვერსიების (2009, 2010 და 2013) ადრეული გამოყენება ნებადართულია თუ თავდაპირველი გამოყენების თარიღის არის 2015 წლის 1 თებერვლამდე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს IFRS 9-ის გავლენას.

(ქართულ ლარში ათასებში)

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

IFRS 16 ქირა

2016 წლის იანვარში, IASB-მა გამოუშვა IFRS 16 „იჯარა“ წლიური პერიოდების ამოქმედების თარიღით დაწყებული 2019 წლის 1 იანვას ან შემდგომ. IFRS 16 შედეგად გვამლევს მეიჯარის დაანგარიშებას უმეტესი იჯარებისთვის სტანდარტის ფარგლებში იმავე გზით, როგორც ამჟამად ანგარიშდება ფინანსური ქირავნობა სტანდარტის IAS 17 შესაბამისად. ქირავნობა აღიარებს „გამოყენების უფლების“ აქტივს და შესაბამისი ფინანსურ ვალდებულებას ბალანსის ანგარიშში. აქტივი გაუფასურდება ქირავნობის მოცულობით და ფინანსური ვალდებულება დაანგარიშდება ამორტიზაციის ღირებულებით. მეიჯარის ანგარიშსწორება არსებითად იგივე რჩება როგორც IAS 17-ის. ჯგუფი ამჟამად ავასებს IFRS 16-ის გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშებზე.

სხვა გამოშვებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში, არ არის მოსალოდნელი რომ გავლენას იქონიებს ჯგუფზე.

5. შემოსავალი

	2015	2014
მატერიალური ქონების გაყიდვის შედეგები		
- საცხოვრებელი ფართი	43,792	53,114
- კომერციული ფართი	461	2,410
- ავტოსადგომი	640	1,416
	44,893	56,940
საიჯარო შემოსავალი	1,785	1,579
სხვა შემოსავალი	285	188
შემოსავალი	46,963	58,774

6. რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება - სასაქონლო მატერიალური მარაგი

	2015	2014
- საცხოვრებელი ფართი	37,352	37,812
- კომერციული ფართი	228	867
- ავტოსადგომი	2,164	7,865
სულ რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	39,744	46,544

7. ხელფასები და თანამშრომლებზე გაცემული სხვა კომპენსაციები

	2015	2014
კომპენსირების ხარჯი წილიდან	2,628	1,521
ხელფასი	1,623	1,287
ფულადი დანამატი	870	569
სულ თანამშრომლების სარგებელი	5,121	3,377
თანამშრომლების სარგებლის ხარჯი	943	1,139
თანამშრომლების სარგებელი კაპიტალიზებული მარაგებში (შენიშვნა 11)	4,178	2,238
სულ თანამშრომლების სარგებელი	5,121	3,377

(ქართულ ლარში ათასებში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2015	2014
ქირა	711	394
იურიდიული და სხვა პროფესიონალური მომსახურება	401	173
საოფისე მომსახურება	192	127
ქველმოქმედება	167	50
დაცვა	131	158
კომუნიკაცია	92	57
დაზღვევა	84	77
კომუნალური	65	135
პერსონალური ტრენინგი და რეკრიუტმენტი	65	34
საოპერაციო ხარჯები	43	187
კორპორატიული მასპინძლობა	43	92
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	41	182
სხვა ხარჯები	41	60
სულ სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,076	1,726

9. საშემოსავლო გადასახადი

ქართულმა იურიდიულმა პირებმა საგადასახადო დეკლარაციები უნდა შეავსონ ინდივიდუალურად. საშემოსავლო გადასახადის ტარიფი, რომელიც ვრცელდება ჯგუფზე, არის 15%. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად ჯგუფი უფლებამოსილია გამოიყენოს საგადასახადო შეღავათი რათა შეამციროს დასაბეგრი შემოსავალი 5 წლის მანძილზე მისი წარმოშობიდან. შესაბამისი 5 წლიანი პერიოდი შეიძლება გაგრძელდეს კიდევ 5 წლით ჯგუფის მოთხოვნის საფუძველზე.

საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი 2,798 ლარი (2014: 1,137 ლარი) 2015 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შედგება გადავადებული საგადასახადო ხარჯისგან 1,826 ლარის ოდენობით (2014: გადავადებული საგადასახადო სარგებელი 780 ლარი) და მიმდინარე საშემოსავლო გადასახადის ხარჯისგან 972 ლარის ოდენობით (2014: 1,917 ლარი).

ეფექტური საშემოსავლო გადასახადის ტარიფი განსხვავდება კანონით დადგენილი საგადასახადო ტარიფისგან. 2015 და 2014 წლის 31 დეკემბრისთვის საშემოსავლო გადასახადის ხარჯის შესაბამისობაში მოყვანა სავალდებულო ტარიფებთან ფაქტიური ხარჯით, შემდეგია:

	2015	2014
მოგება საშემოსავლო გადასახადის ხარჯამდე	15,878	7,895
საკანონდებლო გადასახადის ტარიფი	15%	15%
თეორიული საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი	(2,382)	(1,184)
არა გამოქვითვადი ხარჯები გამოკლებული არა დასაბეგრი შემოსავალი	(41)	47
გადატანილ საგადასახადო შეღავათის ამოწურვა	(375)	-
საშემოსავლო გადასახადის ხარჯი	(2,798)	(1,137)

(ქართულ ლარში ათასებში)

9. საშემოსავლო გადასახადი (გაგრძელება)

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2014 წლის 31 დეკემბრისთვის და მათი მოძრაობა შესაბამისი წლებისთვის, შემდეგია:

	2015 წლის 31 დეკემბერი	დროებითი სხვაობების წარმოშობა და შეცვლა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიშში	2014 წლის 31 დეკემბერი	დროებითი სხვაობების წარმოშობა და შეცვლა ერთობლივი შემოსავლის ანგარიშში	2015 წლის 31 დეკემბერი
გამოსაქვითი დროებითი სხვაობების შედეგი					
მატერიალური ქონება	1,490	(676)	814	4,776	5,590
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	(91)	97	6	(6)	-
გადატანილი საგადასახადო შედეგათი	2,556	(516)	2,040	504	2,544
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	18	86	104	-	104
ჯამური გადავადებული საგადასახადო აქტივი	3,973	(1,009)	2,964	5,274	8,238
დასაბეგრი დროებითი სხვაობების შედეგი					
საინვესტიციო ქონება	(2,187)	1075	(1,112)	(2,505)	(3,617)
მატერიალური ქონება	-	-	-	-	-
გადავადებული შემოსავლები	(394)	714	320	(4,329)	(4,009)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	-	-	(266)	(266)
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულება	(2,581)	1,789	(792)	(7,100)	(7,892)
წმინდა გადავადებული საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)	1,392	780	2,172	(1,826)	346

31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ჰქონდა 16,964 ლარი (2014: 13,595 ლარი) საგადასახადო ზარალი, გადატანილი, რომელსაც აქვს შემდეგი ამოწურვის განრიგი:

	2015	2014
31 დეკემბერი 2015	-	7,671
31 დეკემბერი 2016	484	484
31 დეკემბერი 2017	-	950
31 დეკემბერი 2018	-	-
31 დეკემბერი 2019	4,529	4,490
31 დეკემბერი 2020	11,961	-
საგადასახადო აზრალი, გადატანილი	16,974	13,595

შესაბამისი საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და დადგენილია რამდენიმე პრეცედენტი. ეს ქმნის საგადასახადო რისკებს საქართველოში, ძირითადად მეტად მნიშვნელოვანს ვიდრე ჩვეულებრივ გვხვდება იმ ქვეყნებში, სადაც საგადასახადო სისტემა უფრო განვითარებულია.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ჯგუფი არსებითად ასრულებს საგადასახადო კანონებს, რომლებიც ეხება მის ოპერაციებს. თუმცა, რისკი რჩება, რომელიც შესაბამისმა ორგანოებმა უნდა გაითვალისწინონ ინტერპრეტაციის საკითხებთან დაკავშირებით.

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს საინვესტიციო ქონების მოძრაობას 2015 წლის მანძილზე:

2015

	სავალდ გასაყიდი ქონება	მიწა	სხვა	სულ
1 იანვრისთვის	24,538	38,086	689	63,313
შენატანი საწესდებო კაპიტალში (შენიშვნა 14)	11,643	-	-	11,643
შემენები	2,977	8,098	-	11,075
წმინდა მოგება/(ზარალი) გადაფასებიდან	7,502	9,230	(30)	16,702
კაპიტალის დანახარჯი	2,494	52	-	2,546
სასესხო ხარჯები	-	3,639	-	3,639
გადატანა მატერიალური ქონებიდან (შენიშვნა 11)	937	-	-	937
31 დეკემბრისთვის	50,091	59,105	659	109,855

(ქართულ ლარში ათასებში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის საინვესტიციო ქონებაში შეტანილია მშენებარე კომერციული ფართების ერთეულები, ღირებულებით 937 ლარი (2014: 828 ლარი), რომლებიც რეკლასიფიცირდა მატერიალური ქონებიდან ჯგუფის განზრახვის გამო, გამოყენებინა მომავალში. შესაბამისი ერთეულები ნარჩუნდება საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს მოძრაობებს საინვესტიციო ქონებაში 2014 წლის განმავლობაში:

		2014		
	საცალო ქონება	მიწა	სხვა	სულ
1 იანვრისთვის	17,924	183	689	18,796
რეორგანიზაცია საერთო კონტროლის ქვეშ (შენ. 2)	5,786	12,096	-	17,882
შეძენა	-	46,780	-	46,780
მატერიალური ქონების გადაცემა (შენიშვნა 11)	-	(24,074)	-	(24,074)
წმინდა მოგება გადაფასებიდან	-	1,854	-	1,854
კაპიტალის დანახარჯი	-	62	-	62
სასესხო ხარჯები	-	1,269	-	1,269
გასხვისება მატერიალური ქონებიდან (შენ. 11)	828	-	-	828
გასხვისება	-	(84)	-	(84)
31 დეკემბრისთვის	24,538	38,086	689	63,313

საცალო გაყიდვისთვის განკუთვნილი ქონება წარმოადგენს საოფისე გაქირავებულ შენობებს. საინვესტიციო ქონებაში შედის გაუქირავებელი შენობები, მაგრამ რომლებიც საკუთრებაშია კაპიტალის შეფასების მიზნით. ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უმეტესობა მდებარეობს თბილისში, საქართველო, 2015 და 2014 წლის 31 დეკემბრისთვის.

საბაზრო ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება შეფასებულია საბაზრო ღირებულებით. საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც არ მიიღებოდა აქტივის გაყიდვიდან რიგითი ტრანზაქციით ბაზრის მონაწილეებს შორის დააგარიშების თარიღზე. ბოლო ჩატარებული შეფასების თარიღი დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ არის 2015 წლის 31 დეკემბერი. შეფასება ჩატარდა აკრედიტებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ რეორგანიზებული და შესაბამისი პროფესიონალური კვალიფიკაციით და გამოცდილებით იმ ლოკაციაში და კატეგორიაში, რომელშიც შეფასდა საინვესტიციო ქონება. გამოყენებულია შეფასების მეთოდები საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდირებულის შესაბამისად და შეესაბამება IFRS 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება საბაზრო ღირებულების იერარქიის დონეს 3.

ეს მეთოდები მოიცავს ბაზრის შედარების და ღირებულების მეთოდებს.

ბაზრის შედარების მიდგომა

ეს მეთოდი ეფუძნება ქონების შედარებას მეორე ქონების საგანთან, რომელიც გაიყიდა ან შეტანილია გაყიდვების რეესტრში. შეფასების ეს მეთოდი მთლიანი უძრავი ქონების ან მიწის ნაკვეთის ანალოგიურია. ღირებულების რეგულირება განისაზღვრება შემდეგი საფუძველზე შემდეგი პრიორიტეტით: 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვების პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; 5) ფიზიკური მახვენებლები.

შემოსავლის მიდგომა

შემოსავლის მიდგომა არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც იყენებენ შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები, რათა დაადგინონ შემოსავლის ოდენობა უძრავი ქონებიდან. იგი ეფუძნება ვადაზე ადრე დადგენის წინაპირობას, ანუ სამომავლო სარგებლის მოლოდინი. შემოსავლის მიდგომა, ქონების ღირებულება დაანგარიშებულია შემოსავლის საფუძველზე, რომელსაც სავარაუდოდ წარმოშობს ქონება. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად სახსრებს აკონვერტირებს არსებულ ღირებულებაში წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზაციით“ ბაზარზე მიღებული „კაპიტალიზაციის მარჯვენებით“. კაპიტალიზაციის მარჯვენელი არის დისკონტის ტარიფი, რომელიც ასახავს რისკებს, რომლებიც დამახასიათებელია კონკრეტული ქონებისთვის.

(ქართულ ლარში ათასებში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისთვის, ჯგუფს იდენტიფიცირებული აქვს საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - საცალოდ გასაყიდო ქონებისთვის, მიწის და სხვა ქონებისთვის. ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს მნიშვნელოვანი დაკვირვებადი შენატანების აღწერილობას შეფასებისთვის, ასევე შენატანების სენსიტიურობას:

საინვესტიციო ქონების კლასი	საბაზრო ღირებულება 2015	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი შენატანები	კოეფიციენტი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	სულ ფართი, კვადრატული მეტრი	შენატანის სენსიტიურობა საბაზრო ღირებულებაზე, ლარი
საცალო გაყიდვის ქონება	40,513	საბაზრო მიდგომა	ფასი ერთ კვადრატულ მეტრზე, ლარი	0.1-3.4 (0.2)	შენობა მიწა	22,755 273,388	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
	7,840	შემოსავლის მიდგომა; საბაზრო მიდგომა	ქირის საფასური ერთ კვ. მეტრზე, აშშ დოლ კაპიტალიზაციის კოეფ.	15.5-37 (35) 10.0%-11.2% (10.7%)	შენობა	3,384	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე ან ზრდა (შემცირება) კაპიტალიზაციის კოეფიციენტში გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
მიწა	59,105	საბაზრო მიდგომა	ფასი 1 კვ. მეტრზე, ლარი	0.1-7.1 (0.4)	მიწა	155,036	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
სხვა	659	საბაზრო მიდგომა	ფასი 1 კვ. მეტრზე, ლარი	0.05-0.08 (0.05)	შენობა მიწა	489 10,766	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
სულ	108,117					465,818	

საინვესტიციო ქონების კლასი	2014	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი დაუკვირვებადი შენატანები	კოეფიციენტი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	სულ ფართი, კვადრატული მეტრი	შენატანის სენსიტიურობა საბაზრო ღირებულებაზე, ლარი
საცალო გასაყიდო ქონება	14,370	საბაზრო მიდგომა	ფასი 1 კვ. მეტრზე, ლარი	2-5.5 (2.6) 0.3-1.2 (0.7)	მიწა შენობა მიწა	6,259 5,959 1,157	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
					შენობა	3,003	
	3,554	ფასით მიდგომა	ჩანაცვლების ღირებულება კვ. მეტრზე	0.2-0.4 (0.3)	შენობა	9,195	ჩანაცვლების ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
			დეველოპერების მოგების მარჟა	15.0%			დეველოპერების მოგების მარჟის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
			მიწის ფასი კვ. მეტრზე	0.02-0.03 (0.03)	მიწა	28,327	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
მიწა	99	საბაზრო მიდგომა	ფასი კვ. მეტრზე	0.1-0.2 (0.1) 0.2-1.0 (0.3)	მიწა	135,310	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
სხვა	689	ფასის მიდგომა	ჩანაცვლების ღირებულება კვ. მეტრზე	0.3-0.7 (0.6)	შენობა	581	ჩანაცვლების ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
			დეველოპერების მოგების მარჟა	15.0%			დეველოპერების მოგების მარჟის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
			მიწის ფასი კვ. მეტრზე	0.03-0.07 (0.04)	მიწა	10,766	ფასის ზრდა (შემცირება) კვ. მეტრზე გამოიწვევს საბაზრო ფასის შემცირებას (ზრდას)
სულ	62,575					201,553	

(ქართულ ლარში ათასებში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის საინვესტიციო ქონებაში შესულია მშენებარე კომერციული ფართის ერთეულები, ღირებულებით 1,738 ლარი (2014: 738 ლარი), რომლებიც დაანგარიშებულია საწყისი ღირებულებით, საბაზრო ღირებულების სამართლიანად განსაზღვრის შეუძლებლობის გამო. მოსალოდნელია, რომ ქონების საბაზრო ღირებულება საიმედოდ გამოითვლება მშენებლობის დასრულებისას.

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონება ღირებულებით 4,823 ლარი (2014: ნული) დაგირავდა კოლატერალურად (შეჯერებულად) საქართველოს ბანკისგან მიღებული სესხით (შენიშვნა 13).

2015 წლის დეკემბრისთვის ჯგუფს ჰქონდა ვალდებულება 23,222 ლარის ოდენობით (214: 25,200 ლარი) ერთ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით მიწის ნაკვეთზე, რომელიც კლასიფიცირებულია როგორც საინვესტიციო ქონება.

11. მატერიალური ქონება

მატერიალური ქონების ნარჩენი ღირებულება განაწილებული ჯგუფის თითოეულ პროექტზე შემდეგია:

	2015	2014
ახალი იპოდრომი	20,583	12,663
სქაილანი	6,182	5,415
ოპტიმა საბურთალო	6,156	5,501
თამარაშვილის ქ. 06	-	9,532
ოპტიმა ისანი	-	4,860
გრძელვადიანი მატერიალური ქონება	32,921	37,971
ჩუბინაშვილის 69	67	70
თამარაშვილის ქ. 13	2,550	8,261
ყაზბეგის გამზ. 25	19,677	18,277
ნუცუბიძე (ვაჟა ფშაველას გამზ. 71)	6,737	12,732
თამარაშვილის ქ. 06	21,931	-
ოპტიმა ისანი	14,152	-
მიმდინარე მატერიალური ქონება	65,114	39,340
მატერიალური ქონება	98,035	77,311

მატერიალური ქონების მოძრაობის მოკლე აღწერილობა მოცემულია ქვემოთ:

	2015	2014
ნაშთი 1 იანვრისთვის	77,311	65,740
მიწა გადაცემული საინვესტიციო ქონებიდან (შენ. 10)	-	24,074
მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები	55,477	29,854
სასესხო ხარჯები	1,750	2,777
თანამშრომლების სარგებელი კაპიტალიზებული (შენ. 7)	4,178	2,238
მატერიალური საშუალებები კლასიფიცირებული		
საინვესტიციო ქონებაში (შენ. 10)	(937)	(828)
გასხვისება აღიარებული გაყიდვების ღირებულებაში (შენ 6)	(39,744)	(46,544)
ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	98,035	77,311

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ჰქონდა ვალდებულებები 137,731 ლარის ოდენობით ხუთი სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით (2014: 54,163 ლარი სამ პროექტთან დაკავშირებით).

(ქართულ ლარში ათასებში)

12. წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრისთვის წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები შედგებოდა შემდეგისგან:

	2015	2014
წინასწარი გადახდები მატერიალური ქონებისთვის	15,022	5,025
დღგ-ს წინასწარი გადახდა	1,786	1,287
ქონება და ტექნიკა	1,370	788
არამატერიალური აქტივები	84	83
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	2,147	818
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	20,409	8,001
მატერიალური ქონებისთვის წინასწარი გადახდები	6,896	3,883
დღგ-ს წინასწარი გადახდა	11,092	3,928
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	884	325
მიმდინარე წინასწარი გადახდები	18,872	8,136
წინასწარი გადახდებ და სხვა აქტივები	39,281	16,137

დღგ-ს წინასწარი გადახდები მოსალოდნელია, რომ დაბრუნდება შესაბამისი სამშენებლო პროექტების დასრულებისას, როდესაც შემოსავალი მატერიალური ქონების გასხვისებიდან დაფიქსირდება შესაბამის საგადასახადო დეკლარაციებში.

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, დღგ-ს წინასწარი გადახდა მოიცავდა მიმდინარე წინასწარ გადახდილ დღგ-ს სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით პროექტებზე, რომლებიც უნდა დამთავრებულიყო 2016 წელს. გრძელვადიანი დღგ-ს გადახდები ეკუთვნის პროექტებს, რომელთა სავარაუდო დასრულების ვადაა 2017 წელი და შემდგომი პერიოდი.

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, სამშენებლო ხარჯებში (მატერიალური ქონება) შევიდა თანხები, გადახდილი მშენებლობისთვის გენერალური ხელშეკრულების შესაბამისად ყაზბეგზე, მ2 თამარაშვილზე და ოპტიმა ისანის პროექტებისთვის და გრძელვადიანი წინასწარი გადახდები ახალი იპოდრომის პროექტისთვის.

13. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

გასაყიდად არსებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის გასაყიდად ხელმისაწვდომ საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედის:

- არაკვოტირებული წილის უმცირესი ნაწილი კომპანიაში ღირებულებით 1,145 ლარი (2014: 1,145 ლარი) გატარებული ღირებულებით გაუფასურების ხარჯის გარეშე (2014: საბაზრო ღირებულებით იერარქის დონეზე 3). 2015 წელს ჯგუფმა ეს არაკვოტირებული საწესდებო ინვესტიცია გადაიტანა დონიდან 3 იმის გამო რომ შეუძლებელი იყო საბაზრო ღირებულების საიმედოდ გამოთვლა.
- BGEO-ს წილები, რომელსაც ფლობდა ჯგუფის ფულადი წილის ტრანზაქციების რეგულირებისთვის საბაზრო ღირებულებით 975 ლარი (2014: 246 ლარი). BGEO-ს წილები კატეგორიზებულია საბაზრო ღირებულების იერარქიულ დონეზე 1 (2014: დონე 1).

დაკავება გადასახდელი მთავარი კონტრაქტორისთვის

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2014 წლისთვის მთავარი კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებაში შედის შესრულება და გარანტიის დაკავება დაკავშირებული ჯგუფის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან.

შესრულების გარანტიის დაკავება შეადგენს მშენებლისთვის გადასახდელი თანხის 5%-ს, რომელიც დაკავებულია ჯგუფის მიერ და გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღზე. იგი განზრახულია გარანტიისთვის სამშენებლო ღონისძიებების დასრულების მიზნით. 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის შესრულების გარანტიის დაკავება შეადგენდა 2,073 ლარს (2014: 1,499 ლარი).

(ქართულ ლარში ათასებში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)
ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შესრულების გარანტიის დაკავება შეადგენს მშენებლისთვის გადასახდელი თანხის 5%-ს, რომელიც დაკავებულია ჯგუფის მიერ და გადასახდელია პროექტის დასრულების თარიღის შემდეგ. იგი განზრახულია სამშენებლო ღონისძიებებში აღმოჩენილი ხარვეზების გარანტიისთვის. 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის შესრულების გარანტიის დაკავება შეადგენდა 3,198 ლარს (2014: 1,475 ლარი).

გარანტიის დაკავება პროექტის მიხედვით	2015	2014
შპს მ2 ყაზბეგზე	1,539	651
შპს მ2 ნუცუბიძეზე	33	358
შპს მ2 თამარაშვილზე	840	208
შპს ოპტიმა ისანი	786	258
შპს თამარაშვილის 13	-	-
გრძელვადიანი დაკავება გადასახდელი მშენებლისთვის	3,198	1,475

შესრულების დაკავება პროექტის მიხედვით	2015	2014
შპს მ2 ყაზბეგზე	1,112	325
შპს მ2 ნუცუბიძეზე	33	358
შპს მ2 თამარაშვილზე	142	-
შპს ოპტიმა ისანი	786	-
შპს თამარაშვილის 13	-	558
მოკლევადიანი დაკავება გადასახდელი მშენებლისთვის	2,073	1,241

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

იხილეთ შენიშვნა 17

მიღებული სესხები

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ჰქონდა სესხი ლარში, აღებული საქართველოს ბანკისგან ნარჩენი თანხით 3,286 ლარი. სესხს ვადა გასდის 2017 წლის მარტში და ერიცხება საპროცენტო განაკვეთი 11%-ის ოდენობით. ამ გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი ნაწილი შეადგენს 2,179 ლარს 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის. საინვესტიციო ქონება ნარჩენი ღირებულებით 4,823 ლარი დაგირავდა ერთობლივად ამ სესხით (შენიშვნა 10).

2014 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ჰქონდა სესხი აშშ დოლარში, მიღებული საქართველოს ბანკისგან ნარჩენი ღირებულებით 3,541 ლარი, საპროცენტო განაკვეთით 8%.

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2014 წელს ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტების ნარჩენი ღირებულება, გარდა გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებისა (იხ. შენიშვნა 17), არის საბაზრო ღირებულების გონივრული მიახლოებული თანხა, ძირითადად მათი მოკლევადიანი ბუნების გამო.

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან გამომდინარე რისკები

ჩვეულებრივ საქმიანობის რეჟიმში ჯგუფი დგას ვალუტის, კრედიტის და ლიკვიდურობის რისკის წინაშე. ჯგუფის უმაღლესი ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ამ რისკების მართვას.

ვალუტის რისკები

ვალუტის რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ცვალებადი იქნება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო.

ჯგუფის ვალუტის რისკი და ღია ვალუტის პოზიცია გაანალიზებულია და იმართება მისი უშუალო პარტნიორის მიერ, რომელიც იყენებს დერივატივებს და სხვა ინსტრუმენტებს, რათა მართოს რისკები, გამომდინარე უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსიდან BGEO ჯგუფის კონსოლიდირებულ დონეზე.

(ქართულ ლარში ათასებში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან გამომდინარე რისკები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში დაანგარიშებულია აშშ დოლარის კურსის გონივრულად შესაძლო ცვლილების შედეგი ქართულ ლართან მიმართებაში, ყველა სხვა მუდმივ ცვლილებასთან ერთად. პოზიტიური ცვლილება ვალუტის კურსში წარმოადგენს ეროვნული ვალუტის გაუფასურების მოლოდინს აშშ დოლართან მიმართებაში. ნეგატიური გავლენა მოგებაზე საშემოსავლო გადასახადის ხარჯამდე აისახება პოტენციურ წმინდა კლებაზე შემოსავლების ანგარიშში, ჯგუფის მოკლე პოზიციის გადაფასების შედეგად აშშ დოლარში.

	ცვლილება ვალუტის კურსში %	გავლენა მოგებაზე და კაპიტალზე საშემოსავლო გადასახადის ხარჯამდე
აშშ დოლარი		
2015	+15.0%	(3,948)
2015	-15.0%	3,948
2014	+23.4%	(919)
2014	-23.4%	919

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი, რომ მხარე ვერ შეასრულებს თავის მოვალეობებს ფინანსური ინსტრუმენტის შესაბამისად ან კლიენტის კონტრაქტის შესაბამისად, რაც გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს.

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს არ აქვს სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, გარდა:

- ფული ბანკში: 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, სულ 27,989 ლარიდან (2014: 23,897) 27,983 ლარი (2014: 23,897) ინახებოდა ბანკში საერთო კონტროლით, რომლი რეიტინგი იყო “BB-/B” Standart & Poor-ის მიხედვით, “B1/NP” (FC) & “Ba3/NP (LC) Moody’s-ს მიხედვით და “BB-/B” Fitch Ratings-ის მიხედვით. შესაბამის საბანკო ანგარიშს პროცენტი არ ერიცხება. ჯგუფის ფული ბანკში ხელმისაწვდომია მოთხოვნისამებრ.
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება.

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება უმეტესად შედგება მატერიალური ქონების გაყიდვებიდან მისაღები დებიტორული დავალიანებისგან. ეს დავალიანება უმეტესად დენომინირებულია აშშ დოლარში და გადასახდელია ანგარიშგების თარიღიდან 3-დან 6 თვემდე ვადაში. მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს გადასახდელს 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2014 წლისთვის.

	2015	2014
მატერიალური ქონების გაყიდვებიდან მისაღები დებიტორული დავალიანება	1,773	133
დებიტორული დავალიანება იჯარიდან	334	195
სხვა დებიტორული დავალიანება	231	173
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	2,338	501

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს შეასრულოს მისი გადახდის ვალდებულებები, როდესაც ისინი გადასახდელი იქნება ნორმალურ და სტრესულ გარემოებებში. ჯგუფის ლიკვიდურობის რისკი გაანალიზებულია და იმართება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების მოკლე აღწერილობას საკონტრაქტო გადახდის ვალდებულებების საფუძველზე:

	2015		2014	
	1 წელზე ნაკლები	1 წელზე მეტი	1 წელზე ნაკლები	1 წელზე მეტი
ფინანსური ვალდებულებები 31 დეკემბრისთვის				
მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხები	2,381	1,130	3,73	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალ.	6,533	-	1,389	-
გამომწვეული სავალო ფას. ქაღ.	4,550	50,692	30,408	-
დაკავება გადასახდელი მთ. კონტრაქტორისთვის	2,073	3,198	1,241	1,475
სულ	15,537	55,020	36,741	1,475

(ქართულ ლარში ათასებში)

14. კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები გომშვებული და სრულად გადახდილი 31 დემბრისთვის, ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად:

	აქციების რაოდ.	საწესდებო კაპიტალი
31 დეკემბერი 2013	278,252,320	2,782
31 დეკემბერი 2014	278,252,320	2,782
საწესდებო კაპიტალის გამოშვება	139,742,343	1,398
31 დეკემბერი, 2015	417,994,663	4,180

თითოეულ აქციას აქვს 0.01 ქართული ლ. ნომინალური ღირებულება 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2014 წლისთვის.

2015 წლის 28 იანვარს კომპანიამ გამოუშვა 74,153,439 ახალი აქცია, როგორც საფასური გადახდილი სს Galt&Taggart Holdings-სთვის 100%-იანი პარტნიორობის სანაცვლოდ სს მ2-ში (შენიშვნა 2). ეს აქციები, სს Galt&Taggart Holdings-ის სხვა აქციებთან ერთად კომპანიაში, გადაეცა სს BGEO Investment-ს მოგვიანებით 2015 წელს, BGEO ჯგუფის რეორგანიზაციის პროცესში.

2015 წლის 23 ოქტომბერს, კომპანიამ გამოუშვა 65,588,904 ახალი აქცია როგორც გადასახდელი სს BGEO Investment-სთვის 100%-იანი პარტნიორობის სანაცვლოდ შპს კაუკასუს აუტოჰაუზში. შპს კაუკასუს აუტოჰაუზი არის ერთ აქციანი კომპანია, რომელმაც არ დააკმაყოფილა ბიზნესის მიზანი. შესაბამისად, ჯგუფმა ეს ტრანზაქცია ჩათვალა როგორც საინვესტიციო ქონების ნატურით შენატანი საბაზრო ღირებულებით 11,642 ლარი.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზნები კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განსაზღვრავს როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს IFRS კონსოლიდირებულ ანგარიშში) შემდეგია:

- ჯგუფის შესაძლებლობის დაცვა განაგრძოს საქმიანობა უწყვეტად, ისე რომ შეძლოს პარტნიორებისთვის გადასახდელი თანხის დაბრუნება და სხვა დაინტერესებული მხარეების სარგებლის გადახდა.
- შეინარჩუნოს საკმარისი მოცულობა რათა განახორციელოს ჯგუფის მუშაობა ეფექტურ ფასად.

ამ მიზნების მისაღწევად ჯგუფი აკეთებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალური ანალიზი, რომლითაც დაადგენს მინიმალურ ინდივიდუალურ მოთხოვნას დაბრუნების შიდა კოეფიციენტისთვის, ნასესხები სახსრების ღირებულების და ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალის დონის გათვალისწინებით.

ჯგუფმა შეასრულა გარე ფაქტორებით გამოწვეული კაპიტალის მიმართ მოთხოვნები 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის.

გადახდა კაპიტალიდან

2015 წლის თებერვალში, ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა გაეცა 19,000 ჩვეულებრივი აქცია BGEO-დან ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე. ჯგუფმა დაადგინა, რომ აქციების საბაზრო ღირებულება გაცემული 2015 წლის თებერვალში შეადგენდა 57,41 ლარს ერთ აქციაზე. გაცემული აქციები ექვემდებარება ორ წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას.

2015 წლის მაისში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა 15,800 ჩვეულებრივი აქციის გადახდა BGEO-დან ჯგუფის სამ თანამშრომელზე. ჯგუფმა დაადგინა, რომ გაცემული აქციების საბაზრო ღირებულება 2015 წლის მაისში იყო 64.47 ლარი ერთ აქციაზე. გაცემული აქციები ექვემდებარება სამ წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას.

2015 წლის აგვისტოში BGEO-ს სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა 105,000 ჩვეულებრივი აქციის გადახდა BGEO-დან ჯგუფის მთავარ აღმასრულებელ ოფიცერზე. აქციები ოფიციალურად გაიცემა სამსახურის წლის შემდეგ წელსწლიურად 30,000 აქციის გაცემით (ბოლო გაცემა - 15,000 აქცია), თითოეული გაცემა ექვემდებარება ოთხ წლიან ვალდებულებას უწყვეტი დასაქმების პირობით, რაც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას. ჯგუფი გაცემის დღედ განიხილავს 2015 წლის 25 აგვისტოს. ჯგუფმა დაადგინა, რომ 2015 წლის 24 აგვისტოს გაცემული აქციების საბაზრო ღირებულება იყო 59.17 ლარი აქციაზე. ჯგუფს არ აქვს ვალდებულება გადაიხადოს აღნიშნული, მაგრამ სავარაუდოდ ჯგუფი გადაიხდის BGEO-ს აქციების ღირებულებას, რომლებიც უნდა შეიძინოს გადახდისთვის.

2014 წლის მაისში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა გაეცა 8,100 ჩვეულებრივი აქცია BGEO-დან ჯგუფის სამ თანამშრომელზე. გაცემული აქციები ექვემდებარება სამ წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას.

(ქართულ ლარში ათასებში)

14. კაპიტალი (გაგრძელება)

გადახდები კაპიტალიდან (გაგრძელება)

2014 წლის თებერვალში BGH-ს სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა 18,000 ჩვეულებრივი აქციის გადახდა BGH-დან ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე გაცემული აქციები ექვემდებარება 2 წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას. ჯგუფი გაცემის თარიღად თვლის 2014 წლის 24 თებერვალს. ჯგუფმა დაადგინა, რომ გაცემული აქციების საბაზრო ღირებულება 2014 წლის 24 თებერვლისთვის შეადგენდა 67.90 ლარს ერთ აქციაზე.

2013 წლის თებერვალში BGH-ს სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა 25,000 ჩვეულებრივი აქციის გადახდა BGH-დან ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე და 11,500 ჩვეულებრივი აქციის BGH-დან ჯგუფის სამ თანამშრომელზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე გაცემული აქციები ექვემდებარება ოთხ წლიან ვალდებულებას, თანამშრომლებზე გაცემული აქციები ექვემდებარება სამ წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას. ჯგუფი გაცემის თარიღად თვლის 2013 წლის 15 თებერვალს. ჯგუფმა დაადგინა, რომ გაცემული აქციების საბაზრო ღირებულება 2013 წლის 15 თებერვლისთვის შეადგენდა 35.56 ლარს ერთ აქციაზე.

2012 წლის მარტში BGH-ს სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა 23,500 ჩვეულებრივი აქციის გადახდა BGH-დან ჯგუფის ხუთ თანამშრომელზე. გაცემული აქციები ექვემდებარება სამ წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას. ჯგუფი გაცემის თარიღად თვლის 2012 წლის 6 მარტს. ჯგუფმა დაადგინა, რომ გაცემული აქციების საბაზრო ღირებულება 2012 წლის 6 მარტისთვის შეადგენდა 26.07 ლარს ერთ აქციაზე.

2011 წლის თებერვალში საქართველოს ბანკის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა 14,500 ჩვეულებრივი აქციის გადახდა GDR-ს ფორმით ჯგუფის ორ თანამშრომელზე. თანამშრომლებზე გაცემული აქციები ექვემდებარება სამ წლიან ვალდებულებას განგრძობადი დასაქმებით, რომელიც წარმოადგენს გაცემის ერთადერთ ვალდებულებას. ჯგუფი გაცემის თარიღად თვლის 2011 წლის 21 თებერვალს. ჯგუფმა დაადგინა, რომ გაცემული აქციების საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 21 თებერვლისთვის შეადგენდა 35.86 ლარს ერთ აქციაზე.

მოკლე შინაარსი

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის კაპიტალიდან განაცემების საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 64.47 ლარი ერთ აქციაზე. 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის დასრულებული წლისთვის ჯგუფის განაცემმა შეადგინა 425 ლარი (2014: 392 ლარი), შესაბამისმა ვალდებულებამ შეადგინა 254 ლარი (2014: 392 ლარი) 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის.

კაპიტალიდან განაცემების შეწონილმა საშუალო საბაზრო ღირებულებამ გაცემის თარიღისთვის შეადგინა 58.90 ლარი ერთ აქციაზე 2015 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (2014 წლის 31 დეკემბერი: 67.90 ლარი ერთ აქციაზე).

ჯგუფის კაპიტალიდან განაცემის ხარჯმა 2015 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის შეადგინა 2,203 ლარი (2014 წლის 31 დეკემბრისთვის: 1,129 ლარი).

BGEO-ს ჩვეულებრივი აქციების ღირებულება 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის და გაცემის თარიღისთვის განისაზღვრა დაკვირვებადი საბაზრო ფასების საფუძველზე, რეგულირებული მოსალოდნელი დივიდენდებისთვის, რომლებიც გადახდილ იქნება უფლებამოსილი პირებისთვის ვალდებულების თარიღზე.

2015 და 2014 წელს ყველა გადახდა მოხდა იმ თარიღებზე, როდესაც დაკმაყოფილდა ვალდებულებების პირობა; 11,123 BGEO-ს ჩვეულებრივი აქციის გადახდის უფლება დაკარგა თანამშრომელმა, რომელმაც დატოვა ჯგუფი.

15. გადავადებული შემოსავალი

	2015	2014
თამარაშვილის ქ. 13	-	19,784
ოპტიმა ისანი	-	7,096
ახალი იპოდრომი	27,782	-
სქაილაინი	4,079	-
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	31,861	26,880
ყაზბეგის 25	27,073	25,940
ვაჟა ფშაველას 71	3,460	17,337
თამარაშვილის 13	480	4,880
თამარაშვილის ქ. 6	31,281	-
ოპტიმა ისანი	10,283	-
მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი	72,577	48,157
გადავადებული შემოსავალი	104,438	75,037

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ქონების შეძენისთვის მიღებული წინასწარი გადახდების ჯამისგან, მათ შორის 18% დღგ, რომელიც უნდა დაიფაროს მშენებლობის დასრულებისას.

(ათასებში ქართულ ლარში)

16. დაკავშირებული მხარის ტრანზაქციები

დაკავშირებულ მხარეებს შეუძლიათ გააფორმონ ტრანზაქციები, რომლებიც არ შეუძლიათ გააფორმონ არა დაკავშირებულმა მხარეებმა და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის არ განიხილება იგივე პირობებით და ვადებით და თანხებით, როგორც ტრანზაქციები არა დაკავშირებულ მხარეებს შორის. ყველა ტრანზაქცია დაკავშირებულ მხარეებთან მოცემულია ქვემოთ და განხორციელებულია დამოუკიდებლად.

მმართველი ხელმძღვანელობის საერთო რაოდენობა, რომლებიც იღებენ თანამშრომლის სარგებელს 2015 წელს, შეადგენდა 4 პირს (2014: 3).

დაკავშირებული მხარეების ტრანზაქციების მოცულობა, გადაუხდელი ნაშთები წლის ბოლოს და დაკავშირებული ხარჯები და შემოსავალი ამ წლისთვის არის:

	სათაო - სს საქართველოს ბანკი ¹	2015 პირები ერთობლივი კონტროლის ქვეშ	მმართველი ხელმძღვანელი პირები	სათაო - სს საქართველოს ბანკი	2014 პირები ერთობლივი კონტროლის ქვეშ	მმართველი ხელმძღვანელი პირები
ნაშთი 31 დეკემბრისთვის						
ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრისთვის	-	27,986	-	23,897	-	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	27	-	29	-	-
გამომშვებელი სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	2,196	192	-	-	-
ტრანზაქციები 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის						
პროცენტის ხარჯი გამომშვებულ სავალო ფასიან ქაღალდებზე	-	156	14	-	-	-
ტრანზაქციის ხარჯები გადახდილი ობლიგაციების გამომშვებთან დაკავშირებით	-	889	-	-	-	-
ფინანსური ხარჯები	80	-	-	177	-	-
თანამშრომლების სარგებლის ხარჯი	-	-	3,682	-	-	2,139
საიჯარო შემოსავალი	52	37	-	61	-	-
საიჯარო ხარჯი	183	120	-	242	-	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	-	150	-	-	-	-
დაზღვევის ხარჯი	-	138	-	-	77	-

¹ 2015 წელს, ტრანზაქციები სათაო კომპანიასთან წარმოდგენილია ტრანზაქციებით სს საქართველოს ბანკთან პერიოდისთვის სანამ იგი შეწყვეტდა ჯგუფის სათაო კომპანიად არსებობას, BGEO ჯგუფის რეორგანიზაციის შედეგად.

მმართველი ხელმძღვანელობის შემადგენლობაში იყვნენ:

	2015	2014
ხელფასი	328	257
სარგო გათავისუფლებისას	832	-
ფულადი პრემია	208	360
კომპენსაცია კაპიტალიდან	2,314	1,522
	3,682	2,139

17. გამომშვებელი სავალო ფასიანი ქაღალდები

2014 წლის აპრილში, ჯგუფმა დაამთავრა 1 წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამომშვება 5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (8,800 ლარი). ობლიგაციები გამომშვებულ იქნა ნარჩენი წლიური 9.5%-იანი ვაუჩერის კოეფიციენტით, გადახდილ იქნა ვადის სიმწიფისას. ფიზიკურ პირებს ეკისრებათ 5%-იანი გაცემის გადასახადი.

214 წლის ივნისში, ჯგუფმა დაამთავრა დაამთავრა 1 წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამომშვება 10 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (17,600 ლარი). ობლიგაციები გამომშვებულ იქნა ნარჩენი წლიური 8.42%-იანი ვაუჩერის კოეფიციენტით, გადახდილ იქნა ვადის სიმწიფისას. ფიზიკურ პირებს ეკისრებათ 5%-იანი გაცემის გადასახადი.

2015 წელს, ჯგუფმა გადაიხადა ობლიგაციები, გამომშვებელი 2014 წლის ივნისში შესაბამისი მომწიფების თარიღებზე.

(ათასებში ქართულ ლარში)

17. გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2015 წლის მარტში ჯგუფმა დაამთავრა 2 წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვება 20 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რეგისტრირებული საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოშვებულ იქნა ნარჩენი წლიური 9.5%-იანი ვაუჩერის კოეფიციენტით, წელიწადში ორჯერ გადახდის პირობით. ფიზიკურ პირებს ეკისრებათ 5%-იანი გაცემის გადასახადი.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საბაზრო ღირებულება შეასდგენს 49,335 ლარს (2014: 29,179 ათასი ლარი), კატეგორიზებული საბაზრო ღირებულების იერარქიის დონეზე 2.

18. მოვლენები ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ

2016 წლის 16 თებერვალს, ჯგუფმა მიიღო პირველი ტრანში 15 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით სესხის ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც გაფორმდა საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციასთან (IFC) 2015 წლის 3 ნოემბერს საერთო თანხაზე 23 მილიონი აშშ დოლარი. სესხს ეკისრება საპროცენტო განაკვეთი 6m LIBOR + 6.5% და აქვს საბოლოო სიმწიის თარიღი 2019 წ.