

სს „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2015 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული

საანგარიშგებო წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორების მოსაზრებასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	2
კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ	6
2. მომზადების საფუძველი	6
3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	9
3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	16
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიყენება, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა.....	17
5. შემოსავალი გაყიდვებიდან	18
6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	18
7. ხელფასები და დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	19
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	19
9. მოგების გადასახადი	19
10. საინვესტიციო ქონება.....	21
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	24
12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	25
13. ფინანსური ინსტრუმენტები	25
14. კაპიტალი	28
15. გადავადებული შემოსავალი	30
16. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	31
17. გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	32
18. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები	32

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ ჩავატარეთ სს „მ2 უძრავი ქონების“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის, კაპიტალში ცვლილებების და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი შენიშვნებისგან.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა ჩატარებული აუდიტის საფუძველზე გამოვთქვამთ მოსაზრება წარმოდგენილ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, დავიცვათ ეთიკის მოთხოვნები და იმგვარად დავგეგმოთ და ჩავატაროთ აუდიტი, რომ მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმისა, შეიცავს თუ არა მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არსებით უზუსტობას.

აუდიტი ითვალისწინებს პროცედურების ჩატარებას აუდიტორული მტკიცებულებების მოსაპოვებლად კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხებისა და განმარტებითი შენიშვნების შესახებ. პროცედურების შერჩევა დამოკიდებულია აუდიტორის განსჯაზე, მათ შორის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების რისკების შეფასებაზე, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ზემოაღნიშნული რისკების შეფასების დროს აუდიტორი განიხილავს, შესაფერისია თუ არა შიდა კონტროლის სისტემა ორგანიზაციის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის, რათა დაგეგმოს მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოთქვას შიდა კონტროლის სისტემის ეფექტიანობაზე. აუდიტი აგრეთვე გულისხმობს ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკისა და მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების მართებულობის შეფასებას, ასევე მთლიანად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის შეფასებას.

მიგვაჩნია, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრება

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს სს „მ2 უძრავი ქონებისა“ და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ მდგომარეობას 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

EY Georgia LLC

26 აპრილი, 2016 წ.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2015	2014 (გადაანგარიშებული*)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	44,893	56,940
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(39,744)	(46,544)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		5,149	10,396
საიჯარო შემოსავალი	5	1,785	1,579
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები		(251)	(55)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		1,534	1,524
წმინდა ნამეტი შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	10	16,702	1,854
სხვა შემოსავალი	5	285	188
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	7	(943)	(1,139)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(2,076)	(1,726)
ცვეთა		(185)	(155)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(2,785)	(2,408)
ერთჯერადი ხარჯები		(323)	(263)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		17,358	8,271
ფინანსური შემოსავალი		386	446
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(1,030)	(286)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი		(836)	(536)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		15,878	7,895
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	(2,798)	(1,137)
წლის მოგება		13,080	6,758
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		13,080	6,758

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციისას შესულ კორექტირებებს. იხ. მე-2 შენიშვნა.

ხელმოწერილია კომპანიის დირექტორთა საბჭოს მიერ:

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი

ემზარ ოთხოზორია

26 აპრილი, 2016 წ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2015	2014 (გადაანგარიშებული*)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	109,855	63,313
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	32,921	37,971
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	9	2,704	2,191
გადახდილი ავანსები და სხვა გრძელვადიანი აქტივები	12	20,409	8,001
		165,889	111,476
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	65,114	39,340
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	12	18,872	8,136
საბანკო ანაზრები		-	10,590
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	13	2,120	1,391
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	13	2,338	501
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	13	27,989	23,897
		116,433	83,855
		282,322	195,331
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	4,180	2,782
დამატებითი შენატანები კაპიტალში		85,003	71,813
გაერთიანების რეზერვი		-	742
გაუნაწილებელი მოგება		17,594	4,514
სულ კაპიტალი		106,777	79,851
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	13	1,107	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	47,050	-
გადავადებული შემოსავალი	15	31,861	26,880
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	9	2,358	19
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	13	3,198	1,475
		85,574	28,374
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	13	2,179	3,541
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	1,258	29,179
გადავადებული შემოსავალი	15	72,577	48,157
მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები		1,484	1,917
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13	6,533	1,389
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	13	2,073	1,241
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები		3,867	1,682
		89,971	87,106
		175,545	115,480
სულ ვალდებულებები		282,322	195,331
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		282,322	195,331

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციისას შესულ კორექტირებებს. იხ. მე-2 შენიშვნა.

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაერთიანების რეზერვი	დამატებითი შენატანები კაპიტალში	(აკუმული- რებული ზარალი) / გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2014 წლის 1 იანვრის					
მდგომარეობით	2,782	–	53,544	(2,244)	54,082
წლის სრული შემოსავალი	–	–	–	6,758	6,758
რეორგანიზაცია საერთო					
კონტროლის ქვეშ (მე-2 შენიშვნა)	–	742	17,140	–	17,882
წილობრივი ინსტრუმენტებით					
გადახდა (მე-14 შენიშვნა)	–	–	1,129	–	1,129
2014 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	2,782	742	71,813	4,514	79,851
(გადაანგარიშებული*)					
წლის სრული შემოსავალი	–	–	–	13,080	13,080
საერთო კონტროლის ქვეშ					
რეორგანიზაციისას აქციების					
გამოშვება (მე-14 შენიშვნა)	742	(742)	–	–	–
საერთო კონტროლს					
დაქვემდებარებული საწარმოების					
მიერ შეტანილი აქციები					
(მე-14 შენიშვნა)	656	–	10,987	–	11,643
წილობრივი ინსტრუმენტებით					
გადახდა (მე-14 შენიშვნა)	–	–	2,203	–	2,203
2015 წლის 31 დეკემბრის					
მდგომარეობით	4,180	–	85,003	17,594	106,777

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციისას შესულ კორექტირებებს. იხ. მე-2 შენიშვნა.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i> <i>(გადაანგარიშებული*)</i>
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		15,878	7,895
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანიც გადასახადით დასაბუღარი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა</i>			
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული ნამეტი შემოსავალი	10	(16,702)	(1,854)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი		836	536
ცვეთა		185	155
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(386)	(446)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		1,030	286
აქციებით წარმოებული გადახდები		112	57
სხვა		3	106
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		956	6,735
<i>საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები:</i>			
ცვლილება მარაგებამდე კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		(15,964)	11,071
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		29,401	21,629
ცვლილება კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		2,555	(1,582)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე და გრძელვადიან აქტივებში		(19,677)	(3,705)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		2,260	1,311
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		(1,837)	1,111
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) / მიღებული ფულადი ნაკადები		(2,306)	36,570
მიღებული პროცენტი		386	152
გადახდილი პროცენტი		(6,299)	(116)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(1,566)	-
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) / მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,785)	36,606
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	10	(11,075)	(46,696)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	10	(2,546)	(62)
შენიშნულად საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(937)	(828)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(584)	(80)
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(729)	(226)
საბანკო ანაზღაურების განთავსება		-	(9,743)
საბანკო დეპოზიტების გამოსყიდვა		13,101	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,770)	(57,635)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებით მიღებული შემოსავალი		44,707	25,656
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა		(33,972)	-
მიღებული მოკლევადიანი სესხები		-	3,322
აღებული სესხები		-	8,696
დაფარული სესხები		-	(9,211)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		10,735	28,463
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		5,912	3,839
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		4,092	11,273
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	13	23,897	12,624
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	13	27,989	23,897

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2014 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციისას შესულ კორექტირებებს. იხ. მე-2 შენიშვნა.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის***(ათას ლარში)***არაფულადი ოპერაციები**

2015 წელს ჯგუფს ჰქონდა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, სულ 6,419 ლარის ოდენობით (2014 წ.: 4,332 ლარი). აქედან 1,750 ლარი (2014 წ.: 2,777 ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე (მე-11 შენიშვნა), 3,639 ლარი (2014 წ.: 1,269 ლარი) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე (მე-10 შენიშვნა), ხოლო 1,030 ლარი (2014 წ.: 286 ლარი) ხარჯის ნაწილში აისახა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2015 წელს ჯგუფმა დღგ-ის ავანსები 2,884 ლარის ოდენობით (2014 წ.: 11,032 ლარი) გაქვითა წლის განმავლობაში აღიარებული საინვესტიციო ქონების გაყიდვით მიღებულ შემოსავალთან დაკავშირებით გადასახდელ დღგ-სთან.

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების აქტივების მნიშვნელოვანი არაფულადი შენატანები იხ. მე-14 შენიშვნაში.

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

სს „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“ ან „მ2 უძრავი ქონება“ არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება კომპანიის იურიდიული მისამართია ტატიშვილის ქ. 3-5, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და საინვესტიციო ქონების მართვა. კომპანია, მე-2 შენიშვნაში მოყვანილ თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, შემდეგში იწოდება „ჯგუფად“.

პარტნიორი	31 დეკემბერი, 2015 წ.	31 დეკემბერი, 2014 წ.
სს „ბიჯეო ინვესტმენტს“	100.00%	–
სს „საქართველოს ბანკი“	–	93.90%
სს „გალტ ენდ თაგარტ ჰოლდინგი“	–	6.10%
სულ	100.00%	100.00%

ჯგუფის მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის ბიჯეო ჯგუფი (BGEO Group PLC) (შემდგომში „ბიჯეო“), ყოფილი საქართველოს ბანკი ჰოლდინგი (Bank of Georgia Holdings PLC) (შემდგომში „BGH“). ბიჯეო დაფუძნებულია გაერთიანებულ სამეფოში და მისი აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე.

2. მომზადების საფუძველი**ზოგადი ინფორმაცია**

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

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

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ. სამეთვალყურეო საბჭოს შეუძლია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ცვლილებების შეტანა მისი გამოშვების შემდეგ.

შვილობილი კომპანიები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შემდეგ შვილობილ კომპანიებს მოიცავს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2015 წ.	31 დეკემბერი, 2014 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	–	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქეილანი“	100.00%	–	საქართველო	24 ივლისი, 2015 წ.	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	–	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	–	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	უძრავი ქონება
შპს „M2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	უძრავი ქონება
სს „მ2 რეზიდენშალი“	100.00%	–	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 Hospitality“	100.00%	–	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოჰაუსი“	100.00%	–	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	–	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	უძრავი ქონება

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანიები (გაგრძელება)

2015 წლის 28 იანვარს კომპანიამ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან შეიძინა 100%-იანი წილი სს „მ2“-ში (შემდგომში რეორგანიზებული, როგორც შპს „მ2“). კომპანიამ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული შვილობილი საწარმოს შექმნა აღრიცხვა ინტერესების გაერთიანების მეთოდით, შედარებადი ფინანსური ინფორმაციის იმგვარად გადაანგარიშებით, თითქოს შექმნილი შვილობილი საწარმო ყოველთვის ჯგუფის ნაწილი იყო, ქვემოთ, 3.1. შენიშვნაში წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად. მანამდე გაცხადებული თანხების შეჯერება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოთა გაერთიანების ეფექტისთვის, წარმოდგენილია ქვემოთ:

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2014 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	ჯგუფი რეორგანიზაციამდე 2014 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციის ეფექტი		ჯგუფი რეორგანიზაციის შემდეგ 2014 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
		სს „მ2“-ის ოპერაციების შედეგები	შიდაჯგუფური გაქვითვები	
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	56,940	-	-	56,940
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(46,544)	-	-	(46,544)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება	10,396	-	-	10,396
საიჯარო შემოსავალი	1,465	114	-	1,579
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	(29)	(26)	-	(55)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	1,436	88	-	1,524
წმინდა ნამეტი შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	1,854	-	1,854
სხვა შემოსავალი	206	58	(76)	188
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	(1,139)	-	-	(1,139)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,673)	(53)	-	(1,726)
ცვეთა	(155)	-	-	(155)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯები	(2,249)	(159)	-	(2,408)
ერთჯერადი ხარჯები	(217)	(46)	-	(263)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	6,605	1,742	(76)	8,271
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	1,134	-	(688)	446
ფინანსური ხარჯი	(286)	-	-	(286)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა / (ზარალი)	2,162	(2,613)	(85)	(536)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	9,615	(871)	(849)	7,895
მოგების გადასახადის (ხარჯი) / სარგებელი	(1,395)	131	127	(1,137)
წლის მოგება / (ზარალი) და სრული შემოსავალი	8,220	(740)	(722)	6,758

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანიები (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ჯგუფი რეორგანიზაციამდე 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციის ეფექტი		ჯგუფი რეორგანიზაციის შემდეგ 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
	სს „მ2“-ის ფინანსური მდგომარეობა	შიდაჯგუფური გაქვითვები		
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	19,540	44,546	(773)	63,313
სასაქონლო-მატერიალური ქონება	9,608	28,439	(76)	37,971
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	1,921	143	127	2,191
გადახდილი ავანსები და სხვა გრძელვადიანი აქტივები	4,222	3,779	-	8,001
	35,291	76,907	(722)	111,476
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური ქონება	39,340	-	-	39,340
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	8,106	30	-	8,136
საბანკო ანაზრები	10,590	-	-	10,590
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	27,697	-	(27,697)	-
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,391	-	-	1,391
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	501	-	-	501
ნაღდი ფულის ნაშთი 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
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	2,782	17,882	(17,882)	2,782
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	54,655	18	17,140	71,813
გაერთიანების რეზერვი	-	-	742	742
გაუნაწილებელი მოგება	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
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	1,217	258	-	1,475
	21,020	7,354	-	28,374
მიმდინარე 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
მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები	1,905	12	-	1,917
სავაჭრო, სხვა კრედიტორული დავალიანება და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	2,893	178	-	3,071
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	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

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანიები (გაგრძელება)

ვინაიდან სს „მ2“ დაფუძნდა 2014 წლის 12 თებერვალს, საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციას გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე 2014 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. 2014 წლის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება საერთო კონტროლის ქვეშ რეორგანიზაციის ასახვის მიზნით გადაანგარიშდა იმავე პრინციპით, როგორც ზემოთ განხილული სრული შემოსავლისა და ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებები.

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

წლის განმავლობაში ახალ და შეცვლილ ფასს-ებს გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა თუ შედეგებზე.

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

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

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 საკონტრაქტო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები;

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოთა გაერთიანება

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების გაერთიანება აღირიცხება ინტერესების გაერთიანების მეთოდით. ამ მეთოდის თანახმად, ფინანსურ ანგარიშგებებში საწარმოთა გაერთიანების შემდეგ თანხები მოცემულია წარმოდგენილი პერიოდებიდან უადრესი პერიოდის დასაწყისში ორივე საწარმოს თანხების გაერთიანებით. შექმნილი საწარმოს აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარება გაერთიანებული საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ხდება ისევე, როგორც ხდება მშობელი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიღობილი საწარმოს შესაბამისი მუხლების კონსოლიდაციისას, მას შემდეგ, რაც გაიქვითება ყველა შიდაჯგუფური ნაშთი და გარიგება. ინტერესების გაერთიანების მეთოდით აქტივებისა და ვალდებულებების გაერთიანებულ თანხებსა და კონსოლიდირებულ თანხებს შორის გამოვლენილი სხვაობების აღიარება ხდება კაპიტალში ცვლილებების სახით. ინტერესების გაერთიანების მეთოდით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების გაერთიანების აღრიცხვისას, გუდვილი არ წარმოქმნება.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების ასახვა ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ჯგუფში ეკონომიკური სარგებლის შემოდინების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდო შეფასება განურჩევლად იმისა, თუ როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადებისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. 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 საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებები ითვლება საქონლის გაყიდვის ხელშეკრულებებად, ამიტომ სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- ▶ საწარმომ მყიდველს გადასცა საქონელთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი;
- ▶ საწარმო არ ინარჩუნებს არც ისეთ მონაწილეობას, როგორც ჩვეულებრივ მესაკუთრეობას ახასიათებს, და არც ეფექტურ კონტროლს გაყიდულ საქონელზე;
- ▶ შემოსავლის ოდენობის სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია;
- ▶ შესაძლებელია, რომ საწარმომ მიიღოს გარიგებასთან დაკავშირებული ეკონომიკურ სარგებელს; და
- ▶ გარიგებასთან დაკავშირებით გაწეული ან გასაწევი დანახარჯების სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია;

ჯგუფში გავრცელებული პრაქტიკით, გაყიდვები მშენებლობამდე ხორციელდება და მშენებლობის პროცესშიც გრძელდება. როგორც წესი, მყიდველი აფორმებს ყიდვის ხელშეკრულებას დეველოპერთან გარკვეული ერთეულის შექმნაზე მისი მშენებლობის დასრულებისთანავე. გარკვეულ შემთხვევებში, მყიდველისთვის მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე იურიდიული საკუთრების გადაცემის დასრულებამდე შესაბამისი პირობები უნდა დაკმაყოფილდეს.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი ძირითადად წარმოდგენილია გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტით და საბანკო ანაზღაურებით და მისი აღიარება ხდება დარიცხვისთანავე, 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.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების სამუშაო ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციის დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტაცია ლარში ხდება ანგარიშგების თარიღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) ოფიციალური გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების კონვერტაციით გამოწვეული მოგება და ზარალი აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა / (ზარალი). არაფულადი მუხლების კონვერტაცია, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა.

გადასახადები

მოგების მიმდინარე გადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოადგენს საგადასახადო ორგანოებისათვის გადასახდელ ან მათ მიერ დასაბრუნებელ თანხას. ამ თანხის გამოსათვლელად გამოიყენება საგადასახადო განაკვეთები და კანონები, რომლებიც მოქმედებს ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების თარიღისთვის საქართველოში.

გადავადებული აქტივებისა და ვალდებულებების დაანგარიშება მიმდინარე სხვაობებთან მიმართებაში ხდება ვალდებულებების აღრიცხვის მეთოდით. გადავადებული მოგების გადასახადები გათვალისწინებულია ყველა დროებით სხვაობაზე, რომელიც წარმოიშობა აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო დასაბეგრ საფუძველსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გადავადებული მოგების გადასახადი წარმოიშობა გუდვილის პირველადი აღიარებიდან ან აქტივისა და ვალდებულებიდან იმ ოპერაციაში, რომელიც არ არის საწარმოთა გაერთიანება და ოპერაციის თარიღისათვის გავლენას არ იქონიებს სააღრიცხვო მოგებასა თუ საგადასახადო მოგება-ზარალზე.

გადავადებული საგადასახადო აქტივი აისახება იმ პირობით, თუ არსებობს ალბათობა დასაბეგრი მოგებისა, რომლითაც შესაძლებელი იქნება დროებითი გამოქვითვადი სხვაობების გამოყენება. გადავადებული საგადასახადო აქტივების საბალანსო ღირებულება გადაფასდება ყოველი ანგარიშგების თარიღისთვის და შემცირდება, თუ მოსალოდნელი აღარ არის საკმარისი დასაბეგრი მოგების მიღება, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელი გახდება გადავადებული საგადასახადო აქტივების მთლიანად ან ნაწილობრივ გამოყენება. აუღიარებელი გადავადებული საგადასახადო აქტივები გადაფასდება ყოველი ანგარიშგების თარიღისთვის და მათი აღიარება მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია სამომავლო დასაბეგრი მოგების მიღება, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელი გახდება გადავადებული საგადასახადო აქტივების ამოღება.

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები აღირიცხება საგადასახადო განაკვეთებით, რომელთა გამოყენებაც მოსალოდნელია აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულების დაფარვის პერიოდში იმ განაკვეთებზე დაყრდნობით, რომლებიც მოქმედებდა ან ამოქმედდა ანგარიშგების დღეს.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გადასახადები (გაგრძელება)

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები დაექვემდებარება ურთიერთგაქვითვას, თუ არსებობს მიმდინარე საგადასახადო აქტივების და მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებების გაქვითვის კანონით მინიჭებული უფლება და თუ გადავადებული გადასახადები უკავშირდება ერთსა და იმავე დასაბეგრ საწარმოს და ერთსა და იმავე საგადასახადო ორგანოს.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტში.

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 საქსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

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

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მიმდინარე სამშენებლო პროექტებში კომერციული ფართების ერთეულები, რომლებიც იჯარით უნდა გადაიცეს, კლასიფიცირდება, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონება და აღირიცხება თვითღირებულებით, რადგან ასეთი ერთეულების სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია მშენებლობის დასრულებამდე.

საოპერაციო იჯარა

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

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება

ბასს 39-ის სტანდარტის შესაბამისად, ფინანსური აქტივები შესაბამისად კლასიფიცირდება როგორც სესხები და მისაღები ანგარიშები ან გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები. ფინანსური აქტივების პირველადი აღიარებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები მხოლოდ იმ ინვესტიციების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში. ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი პირველადი აღიარებისას.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სესხები და მისაღები ანგარიშები

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

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

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები ის არაწარმოებული ფინანსური აქტივებია, რომლებიც გამიზნულია გასაყიდად ან არ არის გათვალისწინებული რომელიმე ზემოხსენებულ კატეგორიაში. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივების შეფასება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო არარეალიზებული მოგების და ზარალის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში ინვესტიციის აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების დრომდე, როდესაც კუმულაციური მოგება-ზარალი, რომელიც მანამდე სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყო ასახული, აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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 წარმოადგენილია 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 ღირებულებით შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

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

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

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

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანი 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 – ღირებულებითი შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

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 მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები, მიღებული სესხები, 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. მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შექმნილი 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;
- ▶ კონტრაქტორისთვის მშენებლობისთვის გადასახდელი თანხები;
- ▶ ნასესხები სახსრები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის 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 გასვლის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული კონკრეტული დანახარჯების ჯამი და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაკონკრეტული დანახარჯები.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების ანარეცხებით 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. აქტივებს შესაძენად გადახდილი ავანსები გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი ჯგუფი მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურება

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანიის - ბიჯეოს წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. ანაზღაურება გაიცემა როგორც ბიჯეოს, ისე ჯგუფის მიერ. გაცემები, რომელთა ანგარიშსწორებაზეც ჯგუფი არაა ვალდებული, აღირიცხება წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების გარიგებებზე (როდესაც ჯგუფი საბოლოოდ უნაზღაურებს გაცემის დანახარჯებს გამცემს საწარმოს, ამის აღიარება ხდება კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით, გადახდის შესაბამისი თარიღით). დანარჩენი გაცემები აღირიცხება ნაღდი ფულით ანგარიშსწორების გარიგებების სახით.

წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ოპერაციები

თანამშრომლებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით განხორციელებულ ოპერაციების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ოპერაციების ღირებულების აღიარება, დამატებით შეტანილი კაპიტალის 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 განხორციელებული ოპერაციების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც ჯგუფის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის.

ნაღდი ფულით გადახდის ოპერაციები

ნაღდი ფულით გადახდის ოპერაციებზე დანახარჯები თავდაპირველად აისახება გაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულებით საბაზრო მონაცემების მიხედვით. ამ სამართლიანი ღირებულების ხარჯებში გაწერა და შესაბამისი ვალდებულების აღიარება ხდება გადაცემის თარიღამდე პერიოდში. ვალდებულების გადაფასება სამართლიანი ღირებულების მისაღებად წარმოებს ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ანგარიშსწორების თარიღის ჩათვლით, ხოლო სამართლიანი ღირებულებაში ცვლილებების აღიარება ხდება მომუშავეთა გასამრჯელოებზე გაწეულ ხარჯში.

ანგარიშგება სემენტების მიხედვით

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები პირი აფასებს მთლიან ჯგუფს, როგორც ერთი საოპერაციო სემენტს, უძრავი ქონების ბიზნესს. საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები პირი აფასებს საქმიანობის შედეგებს შემოსავლის, დასაბეგრი მოგებისა და ფასს-ის მიხედვით შეფასებული წმინდა მოგების საფუძველზე. სემენტის აქტივები და ვალდებულებები ფასდება ფასს-ის მიხედვით.

ჯგუფის ყველა აქტივი და ვალდებულება თავმოყრილია საქართველოში და შემოსავალი გარე კლიენტებისგან მიიღება საქართველოში წარმოებული საქმიანობიდან. 2015 და 2015 წლებში არ ყოფილა გარეშე კლიენტები, რომლებზეც ჯგუფის შემოსავლის 10%-ზე მეტი მოვიდოდა.

(ათას ლარში)

3.1. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალი. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის 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.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები

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

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

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

საოპერაციო ციკლი

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

3.2. 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:

*(ათას ლარში)***3.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)****განსჯა (გაგრძელება)***ქონების კლასიფიკაცია*

ჯგუფი განსაზღვრავს უძრავი ქონება საინვესტიციოდ კლასიფიცირდება, თუ მარაგებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად საოფისე და საცალო ვაჭრობის ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალის ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება.
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამოიხსნება გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.

შეფასებები*საინვესტიციო ქონების შეფასება*

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შეფასებლების მიერ ჩატარებული ბოლო შეფასების თარიღია 2015 წლის 31 დეკემბერი. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება დაწვრილებით აღწერილია მე-10 შენიშვნაში.

გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალისთვის გადავადებული საგადასახადო აქტივები

გადავადებული საგადასახადო აქტივების აღიარება გამოუყენებელ საგადასახადო ზარალთან მიმართებაში ხდება იმ შემთხვევაში, თუ სავარაუდოდ იარსებებს სამომავლო დასაბეგრი მოგება, რომლიდანაც შესაძლებელი იქნება ზარალის გამოყენება. გადავადებული საგადასახადო აქტივის ოდენობის განსაზღვრა, რომლის აღიარებაც შეიძლება, ხელმძღვანელობის მხრიდან განსჯას საჭიროებს. სამომავლო დასაბეგრი მოგება და მომავალში მოსალოდნელი საგადასახადო შეღავათების ოდენობა ეყრდნობა ხელმძღვანელობის გონივრულ შეფასებას არსებული პირობების გათვალისწინებით. იხილეთ მე-9 შენიშვნა.

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

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

ფასს (IFRS) 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან“

ფასს 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში და განსაზღვრავს ხუთეტაპიან ახალ მოდელს, რომელიც გამოიყენება კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლებისთვის. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. ფასს 15-ის პრინციპები შემოსავლების შეფასებისა და აღიარების უფრო სისტემატურ მიდგომას გვთავაზობს. შემოსავლების ახალი სტანდარტი ვრცელდება ყველა საწარმოზე და ჩაანაცვლებს ფასს-ის მიხედვით შემოსავლების აღიარების ყველა არსებულ წესს. სრული ან ნაწილობრივ შეცვლილი რეტროსპექტული გამოყენება სავალდებულოა 2017 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ფასს 15-ის გავლენას მასზე.

(ათას ლარში)

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

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

2014 წლის ივლისში ბასსს-მა გამოუშვა ფასს 9-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ საბოლოო ვერსია, რომელიც ასახავს ფინანსური ინსტრუმენტების პროექტის ყველა ფაზას და ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ და ფასს 9-ის ყველა მანამდე არსებულ ვერსიას. სტანდარტით დამტკიცდა კლასიფიკაციისა და შეფასების, გაუფასურებისა და ჰეჯირების აღრიცხვის ახალი წესები. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ამასთან დაშვებულია უფრო ადრე გამოყენებაც. აუცილებელია რეტროსპექტულად გამოყენება, მაგრამ შესადარის ინფორმაცია არ არის სავალდებულო. ფასს 9-ის (2009, 2010 და 2013 წლების) წინა ვერსიების გამოყენება დასაშვებია, თუ თავდაპირველი გამოყენების თარიღი წინ უსწრებს 2015 წლის 1 თებერვალს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ფასს 9-ის გავლენას მასზე.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

2016 წლის იანვარში, ბასსს-მა გამოუშვა ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“, რომელიც ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ფასს 16 მოითხოვს, რომ მოიჯარებმა იჯარები აღრიცხონ სტანდარტის ფარგლებში იმის ანალოგიურად, როგორც ამჟამად აღრიცხება ფინანსური იჯარა ბასს 17-ის „იჯარა“ მიხედვით. მოიჯარები აღიარებენ აქტივის „გამოყენების უფლებას“ და შესაბამის ფინანსურ ვალდებულებას ბალანსზე. აქტივის ამორტიზება მოხდება იჯარის ვადის განმავლობაში და ფინანსური ვალდებულება შეფასდება ამორტიზებული ღირებულებით. მეიჯარის აღრიცხვა არსებითად იგივე რჩება, რასაც ბასს 17 ითვალისწინებს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ფასს 16-ის გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა, სავარაუდოდ ჯგუფზე გავლენა არ ექნება.

5. შემოსავალი გაყიდვებიდან

	2015	2014
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
- 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	58,707

6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

	2015	2014
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	37,352	37,812
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	228	867
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,164	7,865
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	39,744	46,544

(ათას ლარში)

7. ხელფასები და დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები

	2015	2014
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	2,628	1,521
ხელფასი	1,623	1,287
პრემია ფულადი სახით	870	569
დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები სულ	5,121	3,377
მომუშავეთა გასამრჯელოების ხარჯი	943	1,139
სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-11 შენიშვნა)	4,178	2,238
დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები სულ	5,121	3,377

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2015	2014
იჯარა	711	394
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	401	173
საოფისე აღჭურვილობა	192	127
საქველმოქმედო საქმიანობა	167	50
დაცვა-უსაფრთხოება	131	158
საკომუნიკაციო ხარჯები	92	57
დაზღვევა	84	77
კომუნალური ხარჯები	65	135
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	65	34
საოპერაციო გადასახადები	43	187
კორპორაციული ღონისძიებები	43	92
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	41	182
სხვა ხარჯები	41	60
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	2,076	1,726

9. მოგების გადასახადი

საქართველოში იურიდიულმა პირებმა ინდივიდუალური საგადასახადო დეკლარაციები უნდა წარადგინონ. ჯგუფის მოგება იბეგრება 15%-იანი საგადასახადო განაკვეთით. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, ჯგუფს შეუძლია გამოიყენოს საგადასახადო ზარალი, რომ შეამციროს თავისი დასაბეგრი მოგება მისი წარმოქმნიდან 5 წლის განმავლობაში. შესაბამისი ხუთწლიანი პერიოდი შეიძლება კიდევ ხუთი წლით გაგრძელდეს ჯგუფის მოთხოვნის საფუძველზე.

2,798 ლარის მოგების გადასახადის ხარჯი (2014 წ.: 1,137 ლარი) 31 დეკემბრით დასრულებული 2015 წლისთვის მოიცავდა გადავადებულ საგადასახადო ზარალს 1,826 ლარის ოდენობით (2014 წ.: 780 ლარის გადავადებული საგადასახადო სარგებელი) და მიმდინარე მოგების გადასახადს 972 ლარის ოდენობით (2014 წ.: 1,917 ლარი).

მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. 2015 წლისა და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოგების გადასახადის კანონმდებლობით გათვალისწინებული და რეალური ხარჯის შედარება ასეთია:

	2015	2014
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	15,878	7,895
კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთი	15%	15%
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი	(2,382)	(1,184)
გამოუქვითავ ხარჯებს გამოკლებული შემოსავალი, რომელიც არ იბეგრება მომდევნო პერიოდზე გადატანილი საგადასახადო ზარალის ვადის ამოწურვა	(41)	47
	(375)	-
მოგების გადასახადის ხარჯი	(2,798)	(1,137)

(ათას ლარში)

9. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები 2015 წლის 31 დეკემბრისა და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მათი მოძრაობა შესაბამის წლებში ასეთია:

	სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დროებითი სხვაობების		სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დროებითი სხვაობების		
	1 იანვარი 2014	წარმოშობა და შემობრუნება	31 დეკემბერი 2014	წარმოშობა და შემობრუნება	31 დეკემბერი 2015
გამოსაქვითი დროებითი სხვაობების საგადასახადო ეფექტი					
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	1,490	(676)	814	4,776	5,590
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	(91)	97	6	(6)	-
საგადასახადო ზარალის მომდევნო პერიოდზე გადატანა	2,556	(516)	2,040	504	2,544
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	18	86	104	-	104
მთლიანი გადავადებული საგადასახადო აქტივი	3,973	(1,009)	2,964	5,274	8,238
დასაბეგრი დროებითი სხვაობების საგადასახადო ეფექტი					
საინვესტიციო ქონება	(2,187)	1075	(1,112)	(2,505)	(3,617)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	-	-	-	-
გადავადებული შემოსავალი	(394)	714	320	(4,329)	(4,009)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	-	-	(266)	(266)
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	(2,581)	1,789	(792)	(7,100)	(7,892)
წმინდა გადავადებული საგადასახადო აქტივი / (ვალდებულება)	1,392	780	2,172	(1,826)	346

31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს მომდევნო პერიოდზე გადატანილი აქვს 16,964 ლარის (2014 წ.: 13,595 ლარი) საგადასახადო ზარალი, რომლის გამოყენების ვადებიც ასეთია:

	2015	2014
31 დეკემბერი, 2015 წ.	-	7,671
31 დეკემბერი, 2016 წ.	484	484
31 დეკემბერი, 2017 წ.	-	950
31 დეკემბერი, 2018 წ.	-	-
31 დეკემბერი, 2019 წ.	4,529	4,490
31 დეკემბერი, 2020 წ.	11,961	-
მომდევნო პერიოდებზე გადატანილი ზარალი	16,974	13,595

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და არასაკმარისი პრეცედენტი არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, 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)

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2015 წლის განმავლობაში:

	2015			
	სავალო ვაჭრობის ობიექტები	მიწა	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	24,538	38,086	689	63,313
საწესდებო კაპიტალში შენატანები (მე-14 შენიშვნა)	11,643	-	-	11,643
შესყიდვები	2,977	8,098	-	11,075
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ნამეტი შემოსავალი / (ზარალი)	7,502	9,230	(30)	16,702
კაპიტალური დანახარჯები	2,494	52	-	2,546
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	3,639	-	3,639
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა)	937	-	-	937
31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,091	59,105	659	109,855

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონებაში შედის მშენებარე კომერციული ფართის ერთეულები 937 ლარის ოდენობით (2014 წ.: 828 ლარი), რომლებიც რეკლასიფიცირდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან, ჯგუფის მიერ მისი სამომავლო დანიშნულების შეცვლის გამო. შესაბამისი ობიექტები გამოიყენება საიჯარო შემოსავლის მისაღებად.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2014 წლის განმავლობაში:

	2014			
	სავალო ობიექტები	მიწა	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	17,924	183	689	18,796
რეორგანიზაცია საერთო კონტროლის ქვეშ (მე-2 შენიშვნა)	5,786	12,096	-	17,882
შესყიდვები	-	46,780	-	46,780
გადატანები საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა)	-	(24,074)	-	(24,074)
გადაფასების შედეგად მიღებული ნამეტი შემოსავალი, წმინდა	-	1,854	-	1,854
კაპიტალური დანახარჯები	-	62	-	62
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	1,269	-	1,269
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა)	828	-	-	828
გასვლები	-	(84)	-	(84)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	24,538	38,086	689	63,313

სავალო ვაჭრობის ობიექტები წარმოდგენილია იჯარით გადაცემულ საოფისე შენობებით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ ჯგუფის მფლობელობაშია კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2015 წლისა და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ ჩატარებული ბოლო შეფასების თარიღია 2015 წლის 31 დეკემბერი. შეფასება ჩატარა 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 შესაბამეა ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

ეს მეთოდები მოიცავს საბაზრო შედარებით და დანახარჯების მეთოდებს.

საბაზრო შედარებითი მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების საგნის პირდაპირ შედარებას სხვა საგანთან, რომელიც გაიყიდა ან აღირიცხულია გაყიდვის რეესტრში. შეფასების ეს მეთოდი ანალოგიურია როგორც მთლიანი უძრავი ქონების, ისე მიწის ნაკვეთებისთვის. ღირებულების კორექტირება ხდება შემდეგის გათვალისწინებით (რიგითობა პრიორიტეტულობის მიხედვითაა მოცემული): 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) საბაზრო პირობები; 4) ადგილმდებარეობა; და 5) ფიზიკური მახვენებლები.

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, ბაზრიდან აღებული „კაპიტალიზაციის განაკვეთით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის განაკვეთი წარმოადგენს დისკონტირების განაკვეთს, რომელიც ასახავს კონკრეტული ქონებისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - საცალო ვაჭრობის ობიექტები, მიწა და სხვა ქონება. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემების აღწერა და მათი მგრძობელობა:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2015 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით	მონაცემების მგრძობელობა სამართლიანი ღირებულების მიმართ, ლარში
საცალო ვაჭრობის ობიექტები	40,513	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.1-3.4 (0.2)	შენობა-ნაგებობები მიწა	22,755	კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
	7,840	შემოსავლის მეთოდი; საბაზრო მიდგომა	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის განაკვეთი	15.5-37 (35) 10.0%-11.2% (10.7%)	შენობა-ნაგებობები	3,384	1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება) ან კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
მიწა	59,105	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.1-7.1 (0.4)	მიწა	155,036	კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
სხვა	659	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი ლარში	0.05-0.08 (0.05)	შენობა-ნაგებობები მიწა	489	კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
სულ	108,117					465,818	

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	2014	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაზოგადოებრივი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი), ლარი	ტიპი	მთლიანი ფართობი, კვადრატული მეტრებით	მონაცემების მგრძობიანობა სამართლიანი ღირებულების მიმართ, ლარში						
საცალო ვაჭრობის ობიექტები	14,370	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი	2-5.5 (2.6)	მიწა	6,259	კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება)						
	5,876	დანახარჯების მეთოდი	ჩანაცვლების ხარჯი კვ.მ.-ზე	0.3-1.2 (0.7)	შენობა-ნაგებობები	5,955	გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)						
					მიწა	1,157							
					შენობა-ნაგებობები	3,003							
3,554	დეველოპერების მოგების მარჟა	15.0%	1 კვ.მ. მიწის ფასი	0.2-0.4 (0.3)	0.02-0.03 (0.03)	მიწა	28,327	1 კვ.მ.-ზე ჩანაცვლების ხარჯის ზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)					
მიწა	99	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი	0.1-0.2 (0.1)	მიწა	1,000	კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება)						
	37,987			0.2-1.0 (0.3)	მიწა	135,310	გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)						
სხვა	689	დანახარჯების მეთოდი	ჩანაცვლების ხარჯი კვ.მ.-ზე	0.3-0.7 (0.6)	შენობა-ნაგებობები	581	1 კვ.მ.-ზე ჩანაცვლების ხარჯის ზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)						
							დეველოპერების მოგების მარჟა	15.0%					დეველოპერების მოგების მარჟის ზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)
							1 კვ.მ. მიწის ფასი	0.03-0.07 (0.04)	მიწა	10,766	კვ.მ.-ის ფასის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას)		
სულ	62,575					201,553							

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონებაში შედის მშენებარე კომერციული ფართი 1,738 ლარის ოდენობით (2014 წ.: 738 ლარი), რომლებიც ვასდება თვითღირებულებით, რადგან შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების სათანადო სიზუსტით განსაზღვრა. მოსალოდნელია, რომ ქონების სამართლიანი ღირებულების სათანადო სიზუსტით განსაზღვრა შესაძლებელი გახდება მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 4,823 ლარის საინვესტიციო ქონება (2014 წ.: ნული) დაგირავდა საქართველოს ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად (მე-13 შენიშვნა).

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა 23,222 ლარის (2014 წ.: 25,200 ლარი) ვალდებულება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ მიწის ნაკვეთზე ერთი სამშენებლო პროექტის დასრულებასთან დაკავშირებით.

(ათას ლარში)

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2015	2014
ახალი იპოდრომი	20,583	12,663
სქილაინი	6,182	5,415
ოპტიმა საბურთალო	6,156	5,501
თამარაშვილის ქ. 06	-	9,532
ოპტიმა ისანი	-	4,860
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი 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 მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	65,114	39,340
სასაქონლო-მატერიალური ქონება	98,035	77,311

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2015	2014
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	77,311	65,740
საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა (მე-10 შენიშვნა)	-	24,074
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	55,477	29,854
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	1,750	2,777
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	4,178	2,238
საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	(937)	(828)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(39,744)	(46,544)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	98,035	77,311

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა 137,731 ლარის ვალდებულება ხუთი სამშენებლო პროექტის დასრულებასთან დაკავშირებით (2014 წ.: 54,163 ლარი სამ პროექტთან დაკავშირებით).

(ათას ლარში)

12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2015	2014
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	15,022	5,025
წინასწარ გადახდილი დღგ	1,786	1,287
ძირითადი საშუალებები	1,370	788
არამატერიალური აქტივები	84	83
სხვა აქტივები	2,147	818
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	20,409	8,001
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	6,896	3,883
წინასწარ გადახდილი დღგ	11,092	3,928
სხვა მიმდინარე აქტივები	884	325
მიმდინარე გადახდილი ავანსები	18,872	8,136
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	39,281	16,137

წინასწარ გადახდილი დღგ სავარაუდოდ დაიფარება შესაბამისი სამშენებლო პროექტების დასრულებისთანავე, როდესაც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გასხვისებით მიღებული შემოსავალი აისახება შესაბამის საგადასახადო დეკლარაციებში.

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წინასწარ გადახდილი დღგ მოიცავდა მიმდინარე წინასწარ გადახდილ დღგ-ს, რომელიც უკავშირდებოდა 2016 წლისთვის დასასრულებელი სამშენებლო სამუშაოებისთვის გადახდილ ავანსებს. გრძელვადიანი წინასწარ გადახდილი დღგ მიეკუთვნება იმ პროექტებს, რომელთა დასრულებაც 2017 წლიდანაა მოსალოდნელი.

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამშენებლო დანახარჯებზე (მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება) გადახდილი მიმდინარე ავანსებში შედიოდა მშენებლისთვის ზოგადი ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხები ყაზბეგის, მ2 თამარაშვილზე და ოპტიმა ისნის პროექტებზე, ხოლო გრძელვადიან გადახდილ ავანსებში - ახალი იპოდრომის პროექტზე.

13. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა***გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები*

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის გასაყიდად გამიზნულ საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედიოდა:

- ▶ 1,145 ლარის ღირებულების (2014 წ.: 1,145 ლარი) არასაკონტროლო წილის არაკოტირებული აქციები კომპანიაში, აღრიცხული გაუფასურებით შემცირებული თვითღირებულებით (2014 წ.: სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მ-3 დონის სამართლიანი ღირებულებით). 2015 წელს ჯგუფმა გადაიტანა ეს არაკოტირებული კაპიტალის ინვესტიცია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონიდან, რადგან ვერ შეძლო მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება;
- ▶ ბიჯოს აქციები, რომელთა ფლობის მიზანიც არის ჯგუფის 975 ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე (2014 წ.: 246 ლარი) ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების დაფარვა. ბიჯოს აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2014 წ.: 1-ლი დონე).

(ათას ლარში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

2015 წლისა და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში შედის ჯგუფის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული სამუშაოს შესრულების უზრუნველყოფის და საგარანტიო თანხები.

სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღისთვის. ეს თანხა წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტიას. 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამუშაოს შესრულების გარანტირებისთვის დაკავებულმა თანხამ შეადგინა 2,073 ლარი (2014 წ.: 1,499 ლარი).

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. 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებულმა საგარანტიო თანხამ შეადგინა 3,198 ლარი (2014 წ.: 1,475 ლარი).

სხვადასხვა პროექტებზე დაკავებული საგარანტიო თანხები:	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“	-	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი გრძელვადიანი დაკავებული თანხები	3,198	1,475

სხვადასხვა პროექტებზე სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხები:	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
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მოკლევადიანი დაკავებული თანხები	2,073	1,241

გამომშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

იხილეთ მე-17 შენიშვნა.

მიღებული სესხები

2015 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს საქართველოს ბანკისგან მიღებული ჰქონდა ლარში გამოხატული სესხი, რომლის საბალანსო ღირებულებაც 3,286 ლარი იყო. სესხის ვადა იწურება 2017 წლის მარტში და ერიცხება 11% წლიური პროცენტი. ამ გრძელვადიანი სესხის 2,179 ლარის ოდენობის მოკლევადიანი ნაწილის ვადა იწურება 2015 წლის 31 დეკემბერს. აღნიშნული სესხი უზრუნველყოფილია 4,823 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონებით (მე-10 შენიშვნა).

2014 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს საქართველოს ბანკისგან მიღებული ჰქონდა აშშ დოლარში გამოხატული მოკლევადიანი სესხი, რომლის საბალანსო ღირებულებაც 3,541 ლარი იყო და ერიცხებოდა 8% წლიური პროცენტი.

2015 წლისა და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებები, გამომშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების გარდა (მე-17 შენიშვნა), წარმოადგენს გონივრულ მიახლოებას მათ სამართლიან ღირებულებებთან, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

(ათას ლარში)

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

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

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც სავალუტო კურსის ცვლილებამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე.

ჯგუფის სავალუტო რისკსა და ღია სავალუტო პოზიციას ანალიზებს და მართავს მისი საბოლოო მშობელი კომპანია, რომელიც იყენებს წარმოებულ და სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებს უცხოურ ვალუტებში ცვლილებებით განპირობებული რისკის სამართავად ბიჯეო ჯგუფის კონსოლიდირებულ დონეზე.

ქვემოთ ცხრილში გამოთვლილია ლართან მიმართებაში აშშ დოლარის კურსის გონივრულობის ფარგლებში შესაძლო ცვლილება, ყველა დანარჩენი ცვლადის უცვლელობის შემთხვევაში. სავალუტო კურსში დადებითი ცვლილება წარმოადგენს მოლოდინს, რომ ეროვნული ვალუტა აშშ დოლართან მიმართებაში გაუფასურდება. დასაბეგრ მოგებაზე უარყოფითი ეფექტი ასახავს მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ჯგუფის მიერ აშშ დოლარში მოკლე პოზიციის გადაფასების შედეგად.

აშშ დოლარი	სავალუტო კურსის	ეფექტი მოგებასა და
	ცვლილება %	კაპიტალზე მოგების გადასახადით დაბეგრამდე
2015	+15.0%	(3,948)
2015	-15.0%	3,948
2014	+23.4%	(919)
2014	-23.4%	919

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება.

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

- ▶ ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში: 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 27,989 ლარის მთლიანი ნაღდი ფულიდან (2014 წ.: 23,897 ლარი), 27,983 ლარი (2014 წ.: 23,897 ლარი), ინახებოდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ ბანკში, რომელსაც Standard & Poor's-ისგან მინიჭებული აქვს „BB-/B“ რეიტინგი, Moody's-სგან „B1/NP“ (FC) & „Ba3/NP“ (LC), ხოლო Fitch Ratings-ისგან „BB-/B“. შესაბამისი ბანკის ანგარიშს პროცენტი არ ერიცხება. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი.
- ▶ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული მისაღები ანგარიშებისგან. ეს მისაღები ანგარიშები ძირითადად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეს. 2015 და 2014 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სხვა მნიშვნელოვანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული.

(ათას ლარში)

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

	2015	2014
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშები	1,773	133
მისაღები იჯარა	334	195
სხვა დებიტორული დავალიანება	231	173
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	2,338	501

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 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2015		2014	
	1 წელზე ნაკლები	1 წელზე მეტი	1 წელზე ნაკლები	1 წელზე მეტი
მოკლე- და გრძელვადიანი სესხები	2,381	1,130	3,703	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,533	-	1,389	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	4,550	50,692	30,408	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	2,073	3,198	1,241	1,475
სულ	15,537	55,020	36,741	1,475

14. კაპიტალი

ქვემოთ წარმოდგენილია 31 დეკემბრისთვის გამოშვებული და სრულად განაღდებული ჩვეულებრივი აქციები:

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

2015 წლისა და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

2015 წლის 28 იანვარს კომპანიამ გამოუშვა 74,153,439 ახალი აქცია, სს „გალტ ენდ თაგარტ ჰოლდინგსისთვის“ სს „მ2“-ში 100% წილის სანაცვლოდ გადასახდელი ანაზღაურების სახით (მე-2 შენიშვნა). მოგვიანებით, 2015 წელს, ეს აქციები, კომპანიაში სს „გალტ ენდ თაგარტ ჰოლდინგის“ წილთან ერთად, გადაეცა სს „ბიჯეო ინვესთმენტს“, ბიჯეო ჯგუფის რეორგანიზაციის პროცესში.

2015 წლის 23 ოქტომბერს კომპანიამ გამოუშვა 65,588,904 ახალი აქცია თავისი მშობელი კომპანიის სს „ბიჯეო ინვესთმენტსისთვის“ შპს „კავკასუს ავტოპაუსში“ 100% წილის სანაცვლოდ გადასახდელი ანაზღაურების სახით. შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“ არის ერთი აქტივის კომპანია, რომელიც არ აკმაყოფილებს „ბიზნესის“ განმარტებას. შესაბამისად, ჯგუფმა ეს გარიგება აღრიცხა, როგორც 11,642 ლარის სამართლიანი ღირებულების საინვესტიციო ქონების არაფულადი შენატანი.

(ათას ლარში)

14. კაპიტალი (გაგრძელება)**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.

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი აკმაყოფილებდა ყველა გარე კაპიტალის მოთხოვნას.

წილობრივი გადახდა

2015 წლის თებერვალში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის გადაეცა ბიჯეოს 19,000 ჩვეულებრივი აქცია. ჯგუფის შეფასებით, 2015 წლის თებერვალში გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 57.41 ლარი ერთ აქციაზე. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

2015 წლის მაისში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის სამი თანამშრომლისთვის გადაეცა ბიჯეოს 15,800 ჩვეულებრივი აქცია. ჯგუფის შეფასებით, 2015 წლის მაისში გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 64.47 ლარი ერთ აქციაზე. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის სამწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

2015 წლის აგვისტოში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის გენერალური დირექტორისთვის გადაეცა ბიჯეოს 105,000 ჩვეულებრივი აქცია. აქციების ოფიციალური გადაცემა მოხდება მომსახურების წლის მომდევნო წელს, 30,000 აქციის წლიური გაცემით (ბოლო გაცემა - 15,000 აქცია), თითოეულ გაცემაზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ოთხწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფი წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღად მიიჩნევს 2015 წლის 24 აგვისტოს. ჯგუფის შეფასებით, 2015 წლის 24 აგვისტოს გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 59.17 ლარი ერთ აქციაზე. ჯგუფს არ ევალება წილობრივი გადახდების ანგარიშსწორება, მაგრამ მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი აანაზღაურებს ბიჯეოს აქციების ღირებულებას, რომელთა შესყიდვაც ასეთი ანგარიშსწორებისთვის უნდა მოხდეს.

2014 წლის მაისში ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის სამი თანამშრომლისთვის გადაეცა BGH-ის 8,100 ჩვეულებრივი აქცია. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის სამწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

2014 წლის თებერვალში BGH-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის გადაეცა BGH-ის 18,000 ჩვეულებრივი აქცია. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ვადა, და ორივეს მათგანის ერთადერთი პირობა ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფი წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღად მიიჩნევს 2014 წლის 24 თებერვალს. ჯგუფის შეფასებით, 2014 წლის 24 თებერვალს გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 67.90 ლარი ერთ აქციაზე.

2013 წლის თებერვალში BGH-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის გადაეცა BGH-ის 25,000 ჩვეულებრივი აქცია და ჯგუფის სამი თანამშრომლისთვის გადაეცა BGH-ის 11,500 აქცია. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისთვის გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ოთხწლიანი ვადა, ხოლო თანამშრომლებისთვის გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის სამწლიანი ვადა, და ორივეს მათგანის ერთადერთი პირობა ამ ხნის განმავლობაში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფი წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღად მიიჩნევს 2013 წლის 15 თებერვალს. ჯგუფის შეფასებით, 2013 წლის 15 თებერვალს გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 35.56 ლარი ერთ აქციაზე.

(ათას ლარში)

14. კაპიტალი (გაგრძელება)**წილობრივი გადახდა (გაგრძელება)**

2012 წლის მარტში BGH-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის ხუთი თანამშრომლისთვის გადაეცა BGH-ის 23,500 ჩვეულებრივი აქცია. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის სამწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფი წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღად მიიჩნევს 2012 წლის 6 მარტს. ჯგუფის შეფასებით, 2012 წლის 6 მარტს გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 26.07 ლარი ერთ აქციაზე.

2011 წლის თებერვალში BOG-ის სამეთვალყურეო საბჭომ გადაწყვიტა, ჯგუფის ორი თანამშრომლისთვის გადაეცა 14,500 ჩვეულებრივი აქცია გლობალური სადეპოზიტო ხელწერილების სახით. თანამშრომლებზე გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის სამწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში უწყვეტი დასაქმებაა. ჯგუფი წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღად მიიჩნევს 2011 წლის 21 თებერვალს. ჯგუფის შეფასებით, 2011 წლის 21 თებერვალს გადაცემული აქციების სამართლიანი ღირებულება იყო 35.86 ლარი ერთ აქციაზე.

შეჯამება

ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების სამართლიანი ღირებულება 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 64.47 ლარს ერთ აქციაზე. ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის ხარჯი 2015 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იყო 425 ლარი (2014 წ.: 392 ლარი); 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისი ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 254 ლარს (2014 წ.: 392 ლარი).

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული წილობრივი გადახდების გარიგებების საშუალო შეწონილი სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 58,90 ლარს ერთ აქციაზე 2015 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს (2014 წლის 31 დეკემბერი: 67.90 ლარი ერთ აქციაზე). ჯგუფის წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის ხარჯი 2015 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იყო 2,203 ლარი (2014 წლის 31 დეკემბერი: 1,129 ლარი).

ბიჯეოს ჩვეულებრივი აქციების სამართლიანი ღირებულება 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობითა და წილობრივი უფლებების მინიჭების თარიღებისთვის განისაზღვრა საბაზრო ფასების საფუძველზე, რომლებიც დაკორექტირდა მოსალოდნელი დივიდენდების მიხედვით, რომლებიც უნდა გადაეხადოთ უფლებამოსილ პირებს უფლების სრულად მინიჭების თარიღისთვის.

2015 წელსა და 2014 წელს ყველა გადაცემა მოხდა იმ თარიღებით, როდესაც დაკმაყოფილდა უფლების გადაცემის პირობები; ბიჯეოს 11,123 ჩვეულებრივი აქციის მიღების უფლება ჩამოერთვა ერთ თანამშრომელს, რომელმაც ჯგუფი დატოვა.

15. გადავადებული შემოსავალი

	2015	2014
თამარაშვილის ქ. 6	–	19,784
ოპტიმა ისანი	–	7,096
ახალი იპოდრომი	27,782	–
სქაილანი	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	–
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	72,577	48,157
გადავადებული შემოსავალი	104,438	75,037

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ფართის შესყიდვისას მიღებული მთლიანი ავანსებისგან, 18%-იანი დღგ-ის ჩათვლით, რომელიც ივარება მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

(ათას ლარში)

16. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის. დაკავშირებულ მხარეებთან დადებული ყველა გარიგება, რომლებიც ქვემოთაა განხილული, განხორციელდა გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2015 წლისთვის იყო ოთხი (2014 წ.: 3)

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

	2015			2014		
	მშობელი კომპანია – სს „საქართველოს ბანკი“ ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული პირები	უმაღლესი ხელმძღვანელობის წარმომადგენლები	მშობელი კომპანია – სს „საქართველოს ბანკი“	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული პირები	ხელმძღვანელობის მთავარი წარმომადგენლები
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	27,986	-	23,897	-	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	27	-	29	-	-
გამომშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	2,196	192	-	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
გამომშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	156	14	-	-	-
ობლიგაციების ემისიასთან დაკავშირებით გადახდილი გარიგების დანახარჯები	-	889	-	-	-	-
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები	80	-	-	177	-	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	-	-	3,682	-	-	2,139
საიჯარო შემოსავალი	52	37	-	61	-	-
საიჯარო ხარჯი	183	120	-	242	-	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	150	-	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	138	-	-	77	-

¹ 2015 წელს, მშობელ კომპანიასთან გარიგებები წარმოდგენილია სს „საქართველოს ბანკთან“ გარიგებით იმ პერიოდში სანამ ეს უკანასკნელი იყო ჯგუფის მშობელი კომპანია, ბიჯეო ჯგუფის რეორგანიზაციამდე.

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2015	2014
ხელფასი	328	257
შრომითი საქმიანობის შეწყვეტის გასამრჯელო	832	-
პრემია ფულადი სახით	208	360
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	2,314	1,522
	3,682	2,139

(ათას ლარში)

17. გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2014 წლის აპრილში ჯგუფმა დაასრულა 5 მილიონი აშშ დოლარის (8,800 ლარის) 1-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვება. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 9.5% კუპონის განაკვეთით და იფარება ვადის ამოწურვისას. ფიზიკურ პირებზე ვრცელდება 5%-იანი დაკავებული გადასახადი.

2014 წლის ივნისში ჯგუფმა დაასრულა 10 მილიონი აშშ დოლარის (17,600 ლარის) 1-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვება. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 8.42% კუპონის განაკვეთით და იფარება ვადის ამოწურვისას. ფიზიკურ პირებზე ვრცელდება 5%-იანი დაკავებული გადასახადი.

ამ ემისიებიდან არცერთი არ იყო დარეგისტრირებული საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

2015 წელს ჯგუფმა დაფარა 2014 წლის აპრილსა და ივნისში გამოშვებული ობლიგაციები თავ-თავიანთი შესაბამისი ვადის ამოწურვის თარიღებისთვის.

2015 წლის მარტში ჯგუფმა დაასრულა 20 მილიონი აშშ დოლარის 2-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვება, რომლებიც დარეგისტრირდა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 9.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით, და ფიზიკურ პირებზე ვრცელდება 5%-იანი დაკავებული გადასახადი.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 49,335 ათას ლარს (2014 წ.: 29,179 ათასი ლარი) და მიეკუთვნებოდა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-2 დონეს.

18. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2016 წლის 16 თებერვალს ჯგუფმა მიიღო 15 მილიონი აშშ დოლარის პირველი ტრანში საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციასთან 2015 წლის 3 ნოემბერს 23 მილიონ აშშ დოლარის მთლიან თანხაზე გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში. სესხის საპროცენტო განაკვეთი ლიბორის ექვსთვიან განაკვეთს + 6.5%, და დაფარვის ვადა ეწურება 2019 წელს.