



**Building a better
working world**

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

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

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2021 წლის 3 მარტს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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

ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 27 აპრილი

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა.....	2
1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	5
1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა	7
2. კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	7
3. არაფინანსური ანგარიშგება.....	10

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ წარმოადგენს სს „საქართველოს კაპიტალი“-ს ჯგუფის წევრ კომპანიას, რომელიც სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მიმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „m² უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „m²“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 35 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნესი.

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

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

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

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (m²) წამყვანი დეველოპერია 1.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, m² დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

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

- ფასწარმოქმნის უნარი - m^2 -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m^2 -ის ბინის შემენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- გაყიდვები - m^2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m^2 -ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- განხორციელება - m^2 -ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.

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

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულები პროექტები		220,924	2,872	220,924	2,872	100%
1	მ ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	მ ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	მ ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	მ ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	მ ² იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილან რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	მ ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	მ ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	მ ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	მ ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
მიმდინარე პროექტები		294,388	4,584	154,559	2,525	53%
12	მ ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,037	390	100%
13	მ ³ საბურთალო (II ფაზა)	36,331	560	31,790	499	88%
14	მ ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	29,257	439	45%
15	მ ² ნუცუბიძეზე II	27,460	400	12,783	192	47%
16	მ ² მირცხულავაზე	93,976	1,461	35,125	599	37%
17	მ ² ჭყონდიდეზე	49,548	802	23,568	406	48%
ჯამი		515,312	7,456	375,483	5,397	73%

COVID-19–ის მიუხედავად, ბიზნესმა განაგრძო თავისი პროექტის განხორციელება. 2021 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 63,438 კვ.მ. 46.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით მიმდინარე ოთხ პროექტში.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 83,024 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 67%-ს.

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემური საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს. „სვეტის“ პროექტებია: m2 ნუცუბიძეზე II; m2 მირცხულავაზე; m2 ჭყონდიდელზე.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 71,476 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 42%-ს.

1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m²–ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების, ასევე დამთავრებული ან მშენებარე აქტივების შესყიდვისა და ცალკე მდგომი სასტუმროების განვითარების შედეგად.

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

კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ვინაიდან ეს მიმართულებები არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჯგუფისთვის ნაკლებად საინტერესო გახდა. ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი და ამ მხრივ კიდევ უფრო გაიმყარებს პოზიციას ბაზარზე. 2020 წლის ბოლოს კომპანია ფლობდა 121 მილიონ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებებს, რომლებიც 2021 წლის ბოლოსთვის შემცირდა 78 მილიონ დოლარამდე. შესაბამისად, 2021 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 2,878 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს, 2 დასრულებულ და 5 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 239 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში.

სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან გლობალური გამოწვევების საპასუხოდ მიღებულმა რეგულაციებმა გამოიწვია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების პრაქტიკულად სრული შეწყვეტა. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ მიიღო დახმარების პაკეტი მთავრობისგან და ორივე მოქმედი სასტუმრო გააქირავა საკარანტინო ზომებისთვის, 2020 წელს კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი. რაც შეეხება მიმდინარე 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების გადაფასებით კომპანიამ 12 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა დასრულებულ აქტივებზე, რაც შეეხება მშენებარე საინვესტიციო ქონებებს - 4 მილიონამდე ზარალი აღიარა.

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

კომპანია რეგიონული ტურიზმის სექტორში შემოვიდა ახალი ქართული ბრენდით, კერძოდ, Amber Group-ით. 2019 წლის დეკემბერში ბიზნესმა გახსნა მეორე სასტუმრო "Gudauri Lodge" გუდაურში, რომელიც მუშაობს Amber Group-ის ქვეშ. სასტუმრო მდებარეობს წამყვან სათხილამურო კურორტ გუდაურში, სათხილამურო ტრასის ფერდობზე. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

მშენებარე სასტუმროები შეჩერებულია COVID-19-ის ფონზე არსებული გამოწვევების შედეგად.

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	Gross profit margin from Development	Gross profit margin from rental income	Gross profit from property management	Current Ratio
JSC Georgia Real Estate - Consolidated	-5%	72%	-20%	0.35

2021 წელს ჯგუფმა გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად წინასწარი შეფასებების ცვლილება განაპირობა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების მიზნით გამოყენებული სავარაუდო დასრულების ტემპის შემცირებამ. შესაბამისად, 22,193 მილიონი ლარით შემცირდა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული შემოსავალი და ასევე შემცირდა პერიოდის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული საერთო მოგება, რომელიც შეფასებაში ცვლილების ზემოაღნიშნულ ეფექტამდე შეადგენდა 18,245 მილიონ ლარს. შესაბამისად, ჯგუფის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან შემცირდა -5%-მდე.

2021 წლისთვის კომპანია უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 11 კომპლექსს. მოვლა-პარტონობის მიმართულების მარჟამ შეადგინა უარყოფითი 20%, რაც ძირითადად უკავშირდება ბოლო წლებში ზოგად ფასების ზრდას, თუმცა მიუხედავად ამისა, კომპანია აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას თავდაპირველი ტარიფებით.

წინა წელთან შედარებით საიჯარო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი შემცირებულია 36%-ით, რაც განპირობებულია 95% კომერციული აქტივების პორტფელის გასხვისებით. 2021 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები გაიზარდა 133 მილიონი ლარით, რაც ძირითადად განპირობებული იყო ზემოთ ნახსენები პორტფელის გასხვისებით.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 321 ათასი ლარი ხოლო, რაც შეეხება ინდივიდუალურ ანგარიშგებას, აუდიტის ხარჯმა შეადგინა 32 ათასი ლარი.

შპს „ოპტიმას“ 2021 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 23 ათასი ლარი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო აქციონერთა საერთო კრებაა (შემდგომში „საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება აქვს, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

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

კომპანიის დირექტორთა საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ოთხი დირექტორისგან. ესენი არიან: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი მოადგილეები. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 12 მოადგილიდან ექვსი ქალია და მათი ასაკი 26-დან 46 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის განურჩევლად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლის ვადით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან კონფიდენციალური ინფორმაცია. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი წევრებისგან ირჩევს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს კომპანიის წესდების შესაბამისად. არსებულ წესდებაში ცვლილებების შეტანას ამტკიცებენ აქციონერები საერთო კრებაზე.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

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

რისკის მართვა

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავწეროთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოსგან და, თავის მხრივ, უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

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

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

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

საიჯარო გადასახადის შეგროვება - კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან საიჯარო გადასახადის მიღება, თუ მსხვილი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ შეასრულებენ ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულების შესრულებას. ამ რისკის შემცირების მიზნით კომპანია ცდილობს მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია და მოერიდოს მეიჯარეებს შორის მაღალ კონცენტრაციას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 5.7%-ს (2020 წ.: 6%).

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m²“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m²-ს 11 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე m²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m² ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „m³ საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m³ საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

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

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

m²-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

ასევე, m²-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების

მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. m²-ის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2022 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 50,000 ლარი უკრაინის მოსახლეობის დასახმარებლად, ასევე თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან ერთად დაირგო რამდენიმე ათასი ძირი ხე, თბილისის სხვადასხვა პარკში, გარდა ამისა კომპანია თავის თანამშრომლებსა და მოზინადრებთან ერთად რეგულარულად აწყობს საქველმოქმედო ღონისძიებებს და ეხმარება საზოგადოების ყველაზე მოწყვლად ფენებს.

გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. m² ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერჯის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m² ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერჯის მოხმარებას.

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

2022 წელს m²-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

2016 წლის ბოლოს m^2 -მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში. m^2 -მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m^2 -მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად m^2 -ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- შევიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;
- საჩივრების პოლიტიკა.

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

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

- შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;

- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

2022 წლის 27 აპრილი

გიორგი ვახტანგიშვილი



სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	7
2. მომზადების საფუძველი.....	8
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.....	11
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	24
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	27
5. შემოსავალი.....	29
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	34
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები.....	34
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	35
9. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	35
10. მოგების გადასახადი.....	36
11. საინვესტიციო ქონება	36
12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	39
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	41
14. ძირითადი საშუალებები.....	42
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	43
16. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	43
17. საკუთარი კაპიტალი.....	49
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	52
19. იჯარა.....	54
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	56
21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	58
22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ.....	60
23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	63

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „საქართველო უძრავი ქონების“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

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



**Building a better
working world**

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების რისკებს, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი როგორ მივუდევით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის აღიარება

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

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

ჩვენ შევისწავლეთ მნიშვნელოვანი შემოსავლების ნაკადების შეფასებისა და აღიარების პროცესი.

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

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

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



Building a better working world

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი

როგორ მივუდევით აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

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

შევაფასეთ შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

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

გავერკვიეთ შიდა კონტროლის სისტემაში, რომელიც შეფასების პროცესში გამოიყენება.

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

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი იყო, რადგან საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, ასევე შესაბამისი გადაფასების შედეგები კონსოლიდირებული ანგარიშგებისთვის არსებითი ნაშთებითაა წარმოდგენილი, ხოლო შეფასებების პროცესები და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსური ხასიათისაა და განსჯას ემყარება, მათ შორის კოვიდ-19-ის განგრძობით ეფექტთან დაკავშირებულ განსჯას.

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

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

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



**Building a better
working world**

ჯგუფის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს ჯგუფის 2021 წელს მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის გამოკლებით. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. ჯგუფის 2021 წლის მმართველობითი ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

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

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.



**Building a better
working world**

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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



**Building a better
working world**

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

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

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

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

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

ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 6 აპრილი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	<i>2021</i>	<i>2020 (გადაანგარიშებული)*</i>
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	80,511	82,765
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(84,459)	(66,416)
საერთო (ზარალი) მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		(3,948)	16,349
საიჯარო შემოსავალი	5	8,878	13,872
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(2,518)	(2,515)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		6,360	11,357
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	1,920	1,926
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(2,295)	(2,210)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		(375)	(284)
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	5	-	947
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	6	(7)	(1,466)
საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან		(7)	(519)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	11	13,043	(26,956)
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	12	(3,752)	(83,181)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან		9,291	(110,137)
სხვა შემოსავალი	5	189	184
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(10,115)	(6,105)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(5,888)	(4,894)
ცვეთა და ამორტიზაცია	14	(2,011)	(4,098)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(3,316)	(4,628)
გადახდილი ავანსების ჩამოწერა		-	(41)
სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	(487)	(4,083)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	16	-	(431)
ზარალი შვილობილი კომპანიის გასხვისებიდან	21	-	(1,282)
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი (ხარჯი)	9	964	(743)
საოპერაციო ზარალი		(9,343)	(109,355)
ფინანსური შემოსავალი		3,882	844
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(31,279)	(28,697)
მეკავშირე საწარმოდან მიღებული ზარალის წილი	21	-	(344)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		7,974	(14,759)
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(28,766)	(152,311)
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	-	-
წლის ზარალი უწყვეტი საქმიანობიდან		(28,766)	(152,311)
წმინდა ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	21	(9,924)	(2,152)
წლის ზარალი		(38,690)	(154,463)
- განკუთვნილი კომპანიის აქციონერისთვის		(39,633)	(156,423)
- განკუთვნილი არამაკონტროლებელი წილებისთვის		943	1,960

7-63 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	<i>2021</i>	<i>2020 (გადაანგარიშებული)*</i>
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების დაფარვის მიზნით ფლობილი მშობელი კომპანიის აქციების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა (ზარალი)		73	(1,010)
საკურო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(1,847)	(4,686)
სხვა სრული ზარალი, სულ		(1,774)	(5,696)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(40,464)	(160,159)
- განკუთვნილი კომპანიის აქციონერისთვის		(41,407)	(159,522)
- განკუთვნილი არამაკონტროლებელი წილებისთვის		943	(637)

*გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ისინი ასახავს 21-ე შენიშვნაში აღწერილი შეწყვეტილი ოპერაციების წარმოსადგენად ასახულ კორექტირებებს.

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი



გიორგი ვახტანგიშვილი

ფინანსური დირექტორი



გივი კობერიძე

6 აპრილი, 2022 წ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	133,282	289,628
შენებარე საინვესტიციო ქონება	12	108,040	107,624
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	136,917	110,341
ძირითადი საშუალებები	14	8,960	39,564
აქტივის გამოყენების უფლება	19	3,577	633
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	–	2,057
მეკავშირე საწარმოებში ინვესტირება	21	–	11,612
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	26,740	13,882
ავანსები და სხვა აქტივები	15	2,426	5,038
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	45,949	30,803
		465,891	611,182
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	7,109	15,784
ავანსები და სხვა აქტივები	15	26,419	22,204
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	1,513	2,258
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	201	2,030
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	3,648	6,485
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	16	2,189	11,254
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	4,381	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	16	3,506	3,714
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	23,209	18,834
		72,175	82,563
		538,066	693,745
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	17	6,027	6,027
საემისიო კაპიტალი		167,228	161,209
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		5,200	6,974
აკუმულირებული ზარალი		(140,444)	(100,811)
მილიანი სააქციო კაპიტალი		38,011	73,399
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელები		–	374
სულ საკუთარი კაპიტალი		38,011	73,773
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16	143,958	177,037
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	–	107,381
გადავადებული შემოსავალი	5	129,435	96,808
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		10,066	–
საიჯარო ვალდებულებები	19	2,280	258
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	22	–
სხვა ვალდებულებები	16	9,031	–
		294,792	381,484
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	61,954	61,234
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	110,006	106,598
გადავადებული შემოსავალი	5	12,630	21,115
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	16	11,385	30,593
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	329	400
საიჯარო ვალდებულებები	19	1,417	1,108
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები		3,717	10,728
სხვა ვალდებულებები	16	3,825	6,712
		205,263	238,488
		500,055	619,972
სულ ვალდებულებები		538,066	693,745
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		538,066	693,745

7-63 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საემისიო კაპიტალი	გადაანგა- რიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	კომპანიის აქციონერისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი	არამაკონ- ტროლებელი წილები	სულ საკუთარი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბერს	5,997	158,939	10,405	53,652	228,993	679	229,672
წლის ზარალი	-	-	-	(154,463)	(154,463)	1,960	(152,503)
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(3,997)	-	(3,997)	(1,699)	(5,696)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(3,997)	(154,463)	(158,460)	261	(158,199)
საწესდებო კაპიტალის გამოშვება (მე-17 შენიშვნა)	30	1,107	-	-	1,137	-	1,137
არსებულ შვილობილ კომპანიებში არამაკონტროლებელი წილის გასხვისება (მე-17 შენიშვნა)	-	-	88	-	88	(88)	-
შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	-	-	478	-	478	(478)	-
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,163	-	-	1,163	-	1,163
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,027	161,209	6,974	(100,811)	73,399	374	73,773
წლის ზარალი	-	-	-	(39,633)	(39,633)	943	(38,690)
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(1,774)	-	(1,774)	-	(1,774)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(1,774)	(39,633)	(41,407)	943	(40,464)
შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	-	(1,317)	(1,317)
მშობელი კომპანიის შენატანები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,265	-	-	1,265	-	1,265
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	4,754	-	-	4,754	-	4,754
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,027	167,228	5,200	(140,444)	38,011	-	38,011

7-63 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	2021	2020 (გადაანგარიშებული)*
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		109,954	151,457
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		(80,607)	(76,349)
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა		-	(543)
მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი		-	1,880
მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		-	(1,865)
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		8,103	8,855
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(19,717)	(17,009)
მიღებული პროცენტი		2,474	281
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(12,521)	(6,624)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან		7,686	60,083
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		932	(3,259)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		8,618	56,824
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		133,191	9,829
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(997)	(1,129)
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		13,206	-
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(5,012)	(34,588)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(47,322)	-
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების დაფარვიდან		46,575	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(667)	(559)
გადატანები ვადიან ანაზრებზე		(20,232)	(30,097)
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა		207	-
გაცემული სესხები		(200)	(300)
გაცემული სესხების დაფარვა		2,089	-
შვილობილი კომპანიის გასხვისება, გაცემული თანხის გამოკლებით	21	(46)	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან		120,792	(56,844)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(287)	2,696
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		120,505	(54,148)

7-63 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)*
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	16	(92,883)	–
აღებული სესხები	16	8,224	30,460
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(5,924)	(22,141)
პროცენტთან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	16	(29,810)	(21,740)
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	16	(531)	(565)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(386)	(52)
გამომწვეული პრივილეგირებული აქციებიდან მიღებული შემოსავალი	17	–	1,137
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები უწყვეტი საქმიანობიდან		(121,310)	(12,901)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(659)	(2,303)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(121,969)	(15,204)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე უწყვეტი საქმიანობიდან		(2,779)	14
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება) უწყვეტი საქმიანობიდან		4,389	(9,648)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(14)	(2,866)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		4,375	(12,514)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში უწყვეტი საქმიანობიდან	16	18,620	31,348
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		214	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს უწყვეტი საქმიანობიდან		23,209	18,834

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ისინი ასახავს 21-ე შენიშვნაში აღწერილი შეწყვეტილი ოპერაციების წარმოსადგენად ასახულ კორექტირებებს.

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2021 წელს ჯგუფმა გასწია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები ჯამში 33,763 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 35,674 ლარი), საიდანაც 2,218 ლარის (2020 წ.: 2,672 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, 266 ლარის (2020 წ.: 3,103 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა მარაგებულ კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, ხოლო 31,279 ლარი (2020 წ.: 29,899 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

2021 წელს ნული ლარის (2020 წ.: 7,237 ლარი) საინვესტიციო ქონება გადავიდა ძირითად საშუალებებში (მე-14 შენიშვნა), 80 ლარი (2020 წ.: 33,149 ლარი) გადავიდა მარაგებულ კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა), ნული ლარი (2020 წ.: 39,275 ლარი) მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში (მე-12 შენიშვნა), 25,096 ლარი (2020 წ.: ნული ლარი) გადავიდა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებულ კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-11 შენიშვნა).

2021 წელს 664 აშშ დოლარის (2,290 ლარი) (2020 წ.: ნული ლარი) საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მიღებული იქნა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემული სესხის სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

სს „საქართველო უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომელიც 2019 წელს სახელწოდების შეცვლამდე ცნობილი იყო, როგორც სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი N15, 0160, თბილისი, საქართველო. კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფი ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა. ჯგუფს ასევე აქვს ნარჩენი ინვესტიციები საინვესტიციო ქონების მართვისა და მასპინძლობის ბიზნესებში.

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

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შემენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქაილანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 ივლისი, 2015 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი /
შპს „M2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი /
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	5 სექტემბერი, 2016 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ბიქვი კონსტრაქშენი“	0.00%	50.00%	საქართველო	18 მაისი, 2017 წ.	2 ივნისი, 2017 წ.	მშენებლობა
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის ბიზნესი

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია (გაგრძელება)

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	100.00%	საქართველო	11 თებერვალი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაცვალი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აპრილი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ბიქი კონსტრაქშენი“	0.00%	50.00%	საქართველო	2019 წლის 27 ივნისი	მითითებული არ არის	მშენებლობა
შპს „მ2 დეველოპმენტი“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემბერ გრუპი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ნუცუბიძე 2“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 იანვარი, 2020 წ.	24 იანვარი, 2020 წ.	უძრავი ქონება
სს „ნიუ დეველოპმენტი“	0.00%	100.00%	საქართველო	27 იანვარი, 2020 წ.	27 იანვარი, 2020 წ.	უძრავი ქონება
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 დეკემბერი, 2020 წ.	23 დეკემბერი, 2020 წ.	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	0.00%	საქართველო	3 თებერვალი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მინთენანსი“	100.00%	0.00%	საქართველო	20 ივლისი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“	100.00%	0.00%	საქართველო	31 დეკემბერი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2021 წლის განმავლობაში განმარტებულია 21-ე შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით საქართველოს მთავრობამ შემოიღო მრავალი ზომა, რომლებიც მიზნად ისახავდა კოვიდ-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეკავებას. ამ ზომებს შორის იყო: აკრძალვები მოგზაურობაზე და შეზღუდვები, კარანტინი და ბიზნესსაქმიანობის აღკვეთა, ბიზნესები დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოაღნიშნული ზომე შემდგომში შემსუბუქდა, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩევა, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის გადალახვის დადებითი დინამიკა. ეს ტენდენცია გაამყარა მსოფლიო ეკონომიკის გამოცოცხლებამ და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდამ.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა (გაგრძელება)

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ასახა გადახედილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შეფასებისას (მე-11 და მე-12 შენიშვნები), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალებს (მე-5 შენიშვნა) და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა და კვლავაც უარყოფითად მოქმედებს ჯგუფის კომერციულ და მასპინძლობის სეგმენტებზე. 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ჯგუფმა განიცადა 38,690 ლარის წმინდა ზარალი (2020 წ.: 154,463 ლარის წმინდა ზარალი), საიდანაც 6,405 ლარის შემოსულობა (2020 წ.: 108,836 ლარის ზარალი) უკავშირდებოდა, ძირითადად, მასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები და მშენებარე სასტუმროები) დაკავშირებული საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებას, ვინაიდან მასპინძლობის ბიზნესზე კოვიდ-19-ის პანდემიამ ყველაზე მეტად იმოქმედა. 2020 და 2021 წლებში მასპინძლობის აქტივებმა მეტწილად ვერ გამოიმუშავა დადებითი ფულადი ნაკადები ჯგუფისთვის, თუმცა 2021 წლის დეკემბრიდან ჯგუფის ერთ-ერთი სასტუმრო ხელახლა გაიხსნა და დაიწყო ხელმძღვანელობის თავდაპირველი მოლოდინის შესაბამისი ოდენობის ან უფრო მეტი თავისუფალი ფულადი სახსრების წარმოქმნა. 2021 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გაახვიდა თავისი კომერციული ქონების პორტფელის უდიდესი ნაწილი 146,397 ლარის აგრეგირებული ფულადი საზღაურის სანაცვლოდ და მიღებული შემოსავლით დაფარა კომერციული ბიზნესის მიერ გამოშვებული 30 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციები, რომელთა დაფარვის ვადა იწურებოდა 2021 წლის 31 დეკემბერს და, ასევე დარჩენილი თანხით დააფინანსა მიმდინარე მშენებლობა და ვალების დაფარვა ჯგუფის ფარგლებში.

ამავდროულად, საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტს უკვე მეორე წელია, რაც რეკორდულად მაღალი მაჩვენებელი აქვს, ჯგუფის დიდმა ყველაზე დიდი პროექტის ფარგლებში და დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან ჯგუფის მიერ გადმოხარებული სვეტის პროექტის ფარგლებში ბინების დიდი რაოდენობით გაყიდვის გამო. ჯგუფი აქტიურად ჩაერთო იპოთეკის პროგრამებში ადგილობრივ კომერციულ ბანკებთან, ვინაიდან სახელმწიფომ მსესხებლები წახალისა საპროცენტო განაკვეთის სუბსიდირების ფორმით. ამის შედეგად, ჯგუფის წმინდა საოპერაციო შემოსავლებმა წლის განმავლობაში 8,618 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 56,824) და ჯგუფმა დააგროვა 77,045 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (2020 წ.: 53,351) საიდანაც 50,330 ლარი (2020 წ.: 30,803) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. ჯგუფის მოლოდინით, იგი წვდომას მოიპოვებს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე 2022-2024 წლებში და გამოიყენებს მიმდინარე საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტების დასაფინანსებლად. პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში, რომელიც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვეს გრძელდება, საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის ლიკვიდური პროგნოზი ისეთია, რომ საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის არსებული ვალისა და მისი მიმდინარე ხარჯების, ასევე ჰოლდინგური კომპანიის მიმდინარე ხარჯების, დაფარვის საშუალებას იძლევა. გარდა ამისა, 2021 წელს არსებულმა სამშენებლო ბიზნესმა (21-ე შენიშვნა), მასთან დაკავშირებულ 3,600 ათასი ევროს სესხთან ერთად, ხელი შეუწყო საბინაო მშენებლობის სეგმენტის დაფინანსების წილის კიდევ უფრო შემცირებას.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 133,088 ლარით აღემატებოდა, ამასთან, ჯგუფის 35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია, რომლის საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 110,006 ლარი და გაცემულია კომპანიის მიერ, უნდა დაიფაროს 2022 წლის ოქტომბერში. გარდა ამისა, მასპინძლობის ბიზნესის 87,286 ლარის სესხების დაფარვის ვადა 2022 წელს იწურება. ამაზე რეაგირების მოსახდენად, ჯგუფმა შემდეგი ნაბიჯები გადადგა:

- 1) ჯგუფის მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები, რომლებიც შეადგენს საინვესტიციო ქონებას (სასტუმრო და მშენებარე სასტუმროები), 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 241,322 ლარის აგრეგირებული სამართლიანი ღირებულებით, გასაყიდად იქნა გამოტანილი. მასპინძლობის უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, როგორც მოსალოდნელია, გამოიყენება მასპინძლობის სეგმენტის დაუფარავი სესხის გასასტუმრებლად, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 120,620 ლარს შეადგენს და კომპანიის მიერ გამოშვებული 35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების დასაფარად. მიუხედავად იმისა, რომ ჯერჯერობით სერიოზული შემთავაზებები არ მიუღია, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მასპინძლობის ბიზნესის აქტივების გაყიდვა წარმატებით განხორციელდება მას შემდეგ, რაც ტურიზმის სექტორი, ვაქცინაციის პროცესის წინსვლასთან და საერთაშორისო მგზავრობის ნაწილობრივ აღდგენასთან ერთად, თანდათან გამოცოცხლდება და რომ გაყიდვიდან ამონაგები თანხა საკმარისი უნდა იყოს მიმდინარე სესხის დასაფარად. იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდვების პროცესი გაგრძელდება შესაბამისი სესხის საშეღავათო პერიოდების მიღმა, ხელმძღვანელობა აპირებს მოითხოვოს სესხის ვადის გაგრძელება, ან, ნასესხები აქტივების დიდი წილის მქონე საწარმოების შემთხვევაში, სესხების დაფარვას უზრუნველყოფის დასაკუთრებით.
- 2) ხელმძღვანელობა მოელის, რომ ჯგუფი შეძლებს კომპანიის 35 მილიონი აშშ დოლარის სრულად ან ნაწილობრივ რეფინანსირებას ახალი ობლიგაციების გამოშვებით. ხელმძღვანელობა აღნიშნავს, რომ ჯგუფის ობლიგაციები ერთ-ერთი ყველაზე ლიკვიდურია ქართულ საფონდო ბირჟაზე და ამიტომ საკმარის მოთხოვნას მოელის ახალ ობლიგაციებზე, რათა სრულად მოახდინოს არსებულ ობლიგაციებზე დასაფარი ვალდებულებების სრულად რეფინანსირება 2022 წელს.
- 3) ხელმძღვანელობამ მშობელი კომპანიისგან მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ კომპანიას განზრახული აქვს ჯგუფისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა ჯგუფს საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. მშობელი კომპანია ასევე აცხადებს, რომ არ მოითხოვს ჯგუფისთვის გაცემული სესხის დაფარვას, თუ ეს ზიანს მიაყენებს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ კომპანიას საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ ჯგუფს ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

სტრატეგიული თვალსაზრისით, ჯგუფი კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და მასპინძლობის სეგმენტის მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და მისი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. ჯგუფმა ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა 2021 წლის განმავლობაში თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის და სამშენებლო ბიზნესის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მათთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით. საოპერაციო და იურიდიული თვალსაზრისით, მასპინძლობის მიმართულების საწარმოები ყოველმხრივ დაცულია და მათ კრედიტორებს არ აქვთ მოთხოვნის უფლება ჰოლდინგური კომპანიის ან საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის შვილობილი კომპანიების მიმართ. ანალოგიურად, კომპანიის ობლიგაციების მფლობელებს არ აქვთ კომპანიის შვილობილი საწარმოების აქტივებზე მოთხოვნის უფლება. მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება ჯერაც მნიშვნელოვნად მაღალია შესაბამისი ნასესხები სახსრების და გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საბალანსო ღირებულებაზე, რაც ნებისმიერ შემთხვევაში იძლევა ამ ვალდებულებების სრულად დაფარვის საშუალებას, ან ქონების სამართლიანი ღირებულებით გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლით (დისკონტის შემთხვევაშიც კი) ან მისი, როგორც უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრების გზით. ჯგუფის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება ამ კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადებისთვის მართებულია.

(ათას ლარში)

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3.0976 და 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ჯგუფის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2021 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება – მეორე ფაზის ცვლილებები ფასს (IFRS) 9-ში, ბასს (IAS) 39-ში, ფასს (IFRS) 7-ში. *ფასს (IFRS) 4-სა და ფასს (IFRS) 16-ში*
- ▶ „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ, ცვლილება ფასს 16-ში (ვადაზე ადრე გამოიყენა ჯგუფმა).

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს და მათი კონსოლიდაცია წყდება იმ თარიღიდან, როდესაც წყდება კონტროლი. ყველა შიდაჯგუფური გარიგება, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ჯგუფის კომპანიებს შორის შემდგარი გარიგებებიდან სრულად გაიქვითება; ასევე გაიქვითება არარეალიზებული ზარალი ამ გარიგებებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გარიგება ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

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

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

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

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

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

შემოსავლის აღიარება

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

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან ჯგუფმა დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს ჯგუფის მიერ ნაკისრ ხარჯებსა და მომხმარებლისთვის საქონლის გადაცემას შორის. ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითია გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (შემოსავლის შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან შემოსავლის აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში, და არა დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების კრიტერიუმებს, ასევე მთლიანი პროექტის დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას პროექტის დასრულების პროცენტული წილის მიზნებისთვის, რაშიც, ჯგუფს, სხვა კომპონენტებთან ერთად, შეაქვს მიწის ღირებულებაც. ამ განსჯის გაკეთებისას ჯგუფმა გულდასმით გაითვალისწინა ხელშეკრულების პირობები, ასევე ყოველგვარი საკანონმდებლო ან იურიდიულ პრეცედენტს, რომელსაც შეუძლია შეავსოს ან გადაფაროს ეს ხელშეკრულების პირობები.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან (წარმოდგენილი წმინდა ზარალში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან)

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

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღრიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული შემოსავლის (როგორცაა დასრულებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში, მომხმარებლებისთვის მომსახურების გაწევის პარალელურად.

ფინანსური შემოსავალი

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

ფინანსურ შემოსავალში ასევე შედის წმინდა შემოსულობა (როგორცაა პირობითი პროცენტი) სესხებზე, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

გადასახადით დაბეგვრა

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადით დაბეგვრა (გაგრძელება)

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების 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, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

ძირითადი საშუალებები

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

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

(ათას ლარში)

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

	<u>წლები</u>
შენობები	100-მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

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

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

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

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

იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

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

აქტივის გამოყენების უფლება

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა (გაგრძელება)

საიჯარო ვალდებულებები

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

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

მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

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

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

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

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

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

*(ათას ლარში)***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)*****აღიარების თარიღი***

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

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

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

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, 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 პირობით ღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯის განაწილება და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

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

გადახდილი ავანსები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

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

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

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

ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით

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

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

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

პრივილეგირებული აქციები

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

აქციების 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

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

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. ჯგუფი მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

ვინაიდან ჯგუფი ჩვეულებრივ სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, ჩვეულებრივ 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. მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი კლასიფიცირდება მიმდინარედ, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

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

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად, თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის და კომერციული ბიზნესების აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი და კომერციულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ფაქტობრივად გასხვისებული 2021 წელს (მე-2 შენიშვნა). ხელმძღვანელობის შეფასებით, ეს აქტივები არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების ან შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტებას ფას 5-ის მიხედვით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის და, შესაბამისად, შეინარჩუნა აქტივების და მათი ოპერირების შედეგების (ძირითადად) არსებული კლასიფიკაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებად შეწყვეტილ ოპერაციებში. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ:

- ▶ რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში, კოვიდ-19-ის პანდემიის გამო ასეთ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირების, უკრაინაში ომთან დაკავშირებული რეგიონული განუსაზღვრელობის და იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ქონება არ გაყიდულა 1.5 წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში მათი თავდაპირველი შეთავაზებიდან 2020 წლის ზაფხულში;
- ▶ კომერციული ბიზნესის შემთხვევაში, შეწყვეტილი ოპერაციების განმარტება (ბიზნესის ცალკე მსხვილი მიმართულების გასხვისება) არ არის დაკმაყოფილებული, რადგან გარკვეული ქონება და მასთან დაკავშირებული ბიზნესპროცესები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს შენარჩუნებული ჰქონდა, როგორც ბიზნესი, თუმცა მნიშვნელოვნად შემცირებული.

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

ნუცუბიდის პროექტის გადაცემის აღრიცხვა

2021 წლის ოქტომბერში კომპანიამ აზიის განვითარების ბანკთან გააფორმა 10 მილიონი აშშ დოლარის გრძელვადიანი სესხის ხელშეკრულება აზიის განვითარების ბანკის ხელმისაწვდომი საბინაო მშენებლობის დაფინანსების პროგრამის ფარგლებში. სესხის ხელშეკრულებით კომპანია და აზიის განვითარების ბანკი შეთანხმდნენ, რომ ნუცუბიდის პროექტი კომპანიისგან გადაეცემოდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს სს „საქართველო უძრავი ქონების“ ჯგუფში, რადგან ნუცუბიდის პროექტი არ აკმაყოფილებს აზიის განვითარების ბანკის დაფინანსების პროგრამის კრიტერიუმებს. შესაბამისად, 2021 წლის დეკემბერში კომპანიამ სამმხრივი ხელშეკრულება გააფორმა სს „საქართველო უძრავი ქონებასთან“ („მშობელი კომპანია“) და „მ2 ნუცუბიდეზე 2-თან“ (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო „Newco“) და ნუცუბიდის პროექტის გადასაცემად შემდეგი ნაბიჯები გადადგა:

- ▶ კომპანიამ მიწის ნაკვეთის ფლობის უფლება და არსებული მარაგები Newco-ს გადასცა;
- ▶ კომპანიის ნუცუბიდის პროექტის მომხმარებლებმა ხელი მოაწერეს Newco-სთან შეთანხმებებს, რის მიხედვითაც Newco-მ მომხმარებლების წინაშე იკისრა ვალდებულება, ჩააბაროს ბინები და სხვა გაყიდული უძრავი ქონება;
- ▶ Newco-მ კომპანიის წინაშე აიღო ნუცუბიდის პროექტის დასრულების და/ან კომპანიისთვის ნუცუბიდის პროექტის განვითარებასთან დაკავშირებული შემდგომი დანახარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.
- ▶ კომპანიამ აიღო ნუცუბიდის ხელშეკრულებებიდან ყოველგვარი ფულადი სახსრების მიღებისთანავე, ასევე შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებისთვის მიკუთვნებადი დაგროვილ ნაშთზე შეზღუდვების მოხსნისთანავე Newco-სთვის გადაცემის ვალდებულება;
- ▶ კომპანიამ, Newco-მ და ნუცუბიდის პროექტის ფარგლებში კომპანიის კონტრაქტორებმა და მომწოდებლებმა (მაგალითად, გენერალური კონტრაქტორი, არქიტექტორები და სხვები) ხელი მოაწერეს შეთანხმებებს, კონტრაქტების წინაშე კომპანიის უფლება-მოვალეობების (მაგალითად გადახდილი ავანსები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება) Newco-სთვის გადაცემის თაობაზე.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ნუცუბიდის პროექტის გადაცემის აღრიცხვა (გაგრძელება)

კომპანიამ ნუცუბიდის პროექტის გადაცემა ამ ფინანსურ ანგარიშგებებში შემდეგნაირად აღრიცხა:

- ▶ იმდენად, რამდენადაც საკუთრების, უფლებების და მოვალეობების იურიდიული გადაცემა მოხდა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიამ შესაბამისი აქტივები და ვალდებულებები შემდეგნაირად ჩამოწერა:
 - ნუცუბიდის პროექტის მარაგები გადაცემული მიწის და გაუყიდავი უძრავი ქონების სახით – 11,957 ლარით (მე-11 შენიშვნა);
 - იმ მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადავადებული შემოსავალი და სახელშეკრულებო აქტივები, რომლებსაც ხელი აქვთ მოწერილი კომპანიისგან Newco-სთვის შესასრულებელი ვალდებულების გადაწერის შეთანხმებებზე – 16,489 ლარით და 1,778 ლარით, შესაბამისად;
 - Newco-ზე გადაწერილი ნუცუბიდის პროექტების ფარგლებში გენერალური კონტრაქტორისთვის გაცემული ავანსები და მომწოდებლების წინაშე სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება – 1,415 ლარით და 1,779 ლარით, შესაბამისად;
- ▶ იმდენად, რამდენადაც საკუთრების, უფლებების და მოვალეობების იურიდიული გადაცემა არ მომხდარა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:
 - დაგროვილი შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების და მომხმარებლისგან მიღებული ფულადი სახსრების გადაცემის ვალდებულება სამხრეთი ხელშეკრულების თარიღიდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ნუცუბიდის პროექტთან დაკავშირებით 3,604 ლარის ოდენობით წარმოადგენილია კრედიტორულ დავალიანებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (მე-12 შენიშვნა),
 - Newco-ზე გადაწერილი ნუცუბიდის პროექტებთან მიმართებით დარიცხვები და სხვა ვალდებულებები საგადასახადო ორგანოების მიმართ – 1,669 ლარით, შესაბამისად.
- ▶ კაპიტალის ზრდა 1,181 ლარით, რომელიც უდრის ზემოთ ჩამოწერილი და აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების წინდა თანხას, რადგან კომპანიამ განსაზღვრა, რომ ნუცუბიდის პროექტის გადაცემა წარმოადგენს გარიგებას მფლობელთან, რომელიც მოქმედებს, როგორც მფლობელის უფლებამოსილებით (მე-13 შენიშვნა).

კომპანიამ არ მიიჩნია, რომ ნუცუბიდის გადაცემა აკმაყოფილებს შეწყვეტილი ოპერაციის განმარტებას, ვინაიდან ის არ წარმოადგენს ბიზნესის ცალკე მიმართულებას ან გეოგრაფიულ არეალს, ხოლო დანარჩენი კომპანიის პროექტები იმავე ხასიათისაა და მდებარეობს თბილისში, ნუცუბიდის პროექტის ანალოგიურად.

ზემოაღნიშნული შეფასებისა და დასკვნების გაკეთებაში მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები (გაგრძელება)

პროგრესის შეფასება, როდესაც შემოსავლის აღიარება დროთა განმავლობაში ხდება (მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება)

იმ ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომლებიც ეხება მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვას, რომელიც აკმაყოფილებს შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, ჯგუფის შედეგები ფასდება გამოყენებული რესურსების მეთოდის მეშვეობით, იმ ამოსავალ მონაცემებზე მითითებით, რომლებითაც კმაყოფილდება შესასრულებელი ვალდებულება, შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების, ანუ უძრავი ქონების მშენებლობის დასრულების, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან ფარდობით. ჯგუფი იყენებს გაწეული დანახარჯების მეთოდს, რომ შეაფასოს თავისი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულება, რადგან ის ყველაზე კარგად ასახავს ჯგუფის შედეგებს. წინვლის შეფასების ამ მეთოდის თანახმად, შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების პროგრესის ხარისხი ფასდება დღეგაწეული დანახარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების სრულად შესრულების მთლიან სავარაუდო დანახარჯებთან. ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად გადაამოწმებს, თავისი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, დანახარჯების შიდა შეფასებებს, რომ დაასრულოს კონკრეტული პროექტი, ხელშეკრულების (მაგ., გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან გაფორმებული) ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებების ან ხარჯების განმაპირობებელი სხვა ფაქტორების საფუძველზე. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-5 შენიშვნა.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

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

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

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ - ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები

ფასს-ის სტანდარტების 2018-2020 წლიური გაუმჯობესებების პროცესის ფარგლებში, ბასსს-მა გამოუშვა ფასს 9-ის შესწორება. ცვლილება განმარტავს საკომისიოებს, რომლებსაც საწარმო ითვალისწინებს იმის შეფასებისას, ახალი ან მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულების პირობები არსებითად განსხვავდება თუ არა თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების პირობებისგან. ამ საკომისიოებში შედის მხოლოდ მსესხებელსა და კრედიტორს შორის გადახდილი ან მიღებული საკომისიოები, მათ შორის ისინიც, რომლებიც მსესხებელმა ან კრედიტორმა ერთმანეთის სახელით გადაიხადეს ან მიიღეს. საწარმო ცვლილებებს იყენებს იმ ფინანსური ვალდებულებებისთვის, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებას.

ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან უფრო გვიან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენება. ჯგუფმა ამ შესწორებებით უნდა იხელმძღვანელოს იმ ფინანსური ვალდებულებების შემთხვევაში, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ შესწორებას.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოუშვა ბასს 8-ის შესწორებები, რომლებშიც წარმოადგინა „სააღრიცხვო შეფასებების“ განმარტება. შესწორებები განმარტავს განსხვავებას სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებსა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის და შეცდომების გასწორებას. გარდა ამისა, იგი ასევე განმარტავს, როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ხერხებს და ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების მისაღებად.

ცვლილებები ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და ვრცელდება სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებზე, რომლებიც დგება ამ პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან მის შემდგომ. დაშვებულია ვადაზე ადრე გამოყენება, თუ ეს ფაქტი გაცხადდება.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში „არსებითობის განსჯა“, რომლებიც შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებების არსებითობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „შენიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ბასს 1-ში შესული ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ვინაიდან ცვლილებები მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში შეიცავს არასავალდებულო მითითებებს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციაში ტერმინის „არსებითის“ განმარტების გამოყენების თაობაზე, მათი ძალაში შესვლის თარიღი არ არის საჭირო.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

(ათას ლარში)

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

გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული და რომლებსაც, სავარაუდოდ, ან არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფზე, ან ჯგუფი ჯერ კიდევ აფასებს მათი მიღების შედეგებს:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 3-ში: კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 12-ში: გადავადებული გადასახადი იჯარაზე და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 16-ში: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე
- ▶ ფასს 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“
- ▶ ყოველწლიური გაუმჯობესებების 2018-2020 წ.წ. ციკლი (გამოცემული 2020 წლის მაისში)

5. შემოსავალი

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	80,511	82,765
საცხოვრებელი ფართი	77,557	78,900
ავტოსადგომი	1,705	2,392
კომერციული ფართი	1,249	1,473
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,920	1,926
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	947
საკვები და სასმელი პროდუქტები	–	947
სხვა შემოსავალი	189	184
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	82,620	85,822
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	80,511	82,765
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	2,109	3,057
საიჯარო შემოსავალი	8,878	13,872
სულ შემოსავალი	91,498	99,694

2021 წელს ჯგუფმა გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა და გასხვისდა ჯგუფის სამშენებლო ბიზნესი (21-ე შენიშვნა). წინასწარი შეფასებების ცვლილება განაპირობა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების მიზნით გამოყენებული სავარაუდო დასრულების ტემპის შემცირება. შესაბამისად, 22,193 ლარით შემცირდა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული შემოსავალი და ასევე შემცირდა პერიოდის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული საერთო მოგება, რომელიც შეფასებაში ცვლილების ზემოაღნიშნულ ეფექტამდე შეადგენდა 18,245 ლარს.

ჯგუფმა აღიარა 12,278 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2020 წ: 4,496 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

31 დეკემბერი, 2021 წ.	2022 წლის 31 დეკემბრით	2023 წლის 31 დეკემბრით	2024 წლის 31 დეკემბრით	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ
	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს			
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	41,763	35,356	29,312	8,747	–	115,178
31 დეკემბერი, 2020 წ.	2021 წლის 31 დეკემბრით	2022 წლის 31 დეკემბრით	2023 წლის 31 დეკემბრით	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ
	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს			
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	27,618	22,095	21,791	15,907	–	87,411

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

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2021	2020
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	950	8,596
სახელშეკრულებო აქტივები	30,388	20,367
გადავადებული შემოსავალი	142,065	117,923

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

	2021	2020
სამშენებლო მომსახურება	–	6,799
ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	–	149
არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	–	258
სხვა დებიტორული დავალიანება	950	1,390
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	950	8,596
საიჯარო მოთხოვნები	924	2,658
სხვა დებიტორული დავალიანება	315	–
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	2,189	11,254

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ამ მომენტამდე ავანსად მიღებული საზღაურის ზემოთ აღიარებული კუმულაციური შემოსავლის ყოველგვარი ზედმეტობა აღიარებულია, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 1 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 915 ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება მოიცავდა ნული ლარის საერთო საბალანსო ღირებულების მქონე დებიტორულ დავალიანებას, რომელიც 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული (2020 წ.: 5,675 ლარი).

საიჯარო მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 2,920 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 3,794 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2021 წ.	91-180		სულ
	ვადაგადაცილებული დღე	ვადაგადაცილებული 180-ზე მეტი დღით	
საერთო საბალანსო ღირებულება ლარში	803	608	1,411
რეზერვი, %	0.12%	80%	
გაუფასურება ლარში	(1)	(486)	(487)
წმინდა საბალანსო ღირებულება ლარში	802	122	924

91-180 დღით ვადაგადაცილებული 803 ლარის მოთხოვნები უკავშირდება სასტუმროს იჯარის ხელშეკრულებას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან. 2021 წლის დეკემბერში სასტუმროს ოპერაციების განახლების შემდეგ ხელმძღვანელობა 2022 წელს დაუფარავი მოთხოვნების სრულად ამოღებას მოელოდა.

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

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელმწიფო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2021 და 2020 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	<i>მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება</i>		
	<i>საიჯარო მოთხოვნები</i>	<i>სულ</i>	
1 იანვარი, 2020 წ.	-	-	-
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	868	3,599	4,467
საკურსო სხვაობები	47	193	240
31 დეკემბერი, 2020 წ.	915	3,792	4,707
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	1	486	487
ჩამოწერილი თანხა	(865)	(1,149)	(2,014)
საკურსო სხვაობები	(50)	(209)	(259)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1	2,920	2,921

საიჯარო მოთხოვნებში შესულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან, შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფისგან“ მისაღები თანხები 3,844 ლარის მთლიანი (ბრუტო) ოდენობით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2020 წ.: 3,900 ლარი) და 2,920 ლარის დაგროვილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (2020 წ.: 3,120) (მე-20 შენიშვნა).

პერიოდის განმავლობაში მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში მნიშვნელოვან ცვლილებებს, ძირითადად, განაპირობებს ამავე პერიოდში გაფორმებული სამშენებლო მომსახურების ახალი ხელშეკრულებები, ასევე მომხმარებლებისგან მისაღებ უპირობო გადახდებთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანების აღიარება, იმ ხელშეკრულებების მიხედვით, რომლებიც ითვალისწინებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას მის მთლიანად ან ნაწილობრივ დასრულებისთანავე და შპს „ბიქეი კონსტრაქშენის“ გასხვისებას (21-ე შენიშვნა).

სახელმწიფო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	30,388	18,317
სამშენებლო მომსახურება	-	2,050
სულ სახელმწიფო აქტივები	30,388	20,367
მიმდინარე	3,648	5,641
გრძელვადიანი	26,740	14,726

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელმწიფო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 9 თვიდან 3 წლამდე ვადაში. სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სახელმწიფო აქტივები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოხატული იყო აშშ დოლარში და მათი ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 6 თვე - 2 წელი იყო.

პერიოდის განმავლობაში სახელმწიფო აქტივებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც გულისხმობს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას განვადებით და შპს „ბიქეი კონსტრაქშენის“ გასხვისებას (21-ე შენიშვნა).

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2021	2020
დილომი II ფაზა	39,325	36,409
დილომი III ფაზა	16,834	6,874
სვეტი	73,276	53,525
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	129,435	96,808
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	129,435	96,808
დილომი I ფაზა	12,630	15,647
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	12,630	15,647
გადავადებული შემოსავალი სამშენებლო პროექტებიდან	-	4,534
სხვა	-	934
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	12,630	21,115
გადავადებული შემოსავალი	142,065	117,923

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის, ავტოსადგომების, კომერციული ფართების შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე, და (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) სამშენებლო მომსახურებისთვის მიღებული ავანსებისგან. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, როგორც შპს „ბიქეი კონსტრაქშენის“ გასხვისების ეფექტის გამოქვითვა (21-ე შენიშვნა) და დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესულების შემდეგ სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის რეკლასიფიკაცია.

ჯგუფის მელიქიშვილის პროექტისთვის შექმნილი შვილობილი კომპანიაა მოპასუხე სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. მთლიანი სადავო თანხა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 331 აშშ დოლარია (1,025 ლარი) (2020 წ.: 331 აშშ დოლარი (1,083 ლარი)). ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მისი შეფასებით, ჯგუფი, სავარაუდოდ წარმატებით დაიცავს თავის პოზიციას სასამართლოში. შესაბამისად, ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ამასთან დაკავშირებით ანარიცხები არ ასახულა.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	84,459	66,416
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	80,295	62,994
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,798	2,298
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	1,366	1,124
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	2,295	2,210
უზრუნველყოფა	707	713
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	490	488
ხელფასები	577	572
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	521	437
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	7	1,466
საკვები და სასმელი პროდუქტები	-	687
ხელფასები	-	642
სხვა დანახარჯები	7	137
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	2,518	2,515
ქონების გადასახადი	1,428	1,450
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	417	318
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	272	101
უზრუნველყოფა	171	271
ხელფასები	140	161
დაზღვევა	90	214
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	89,279	72,607

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 626 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 3,929 ლარი)

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	2,642	3,113
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	9,711	14,888
პრემია ფულადი სახით	909	7,222
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	13,262	25,223
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	10,115	6,105
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	1,008	11,552
საინვესტიციო ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები (მე-11 და მე-12 შენიშვნა)	-	2,001
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	626	3,930
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,513	1,635
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	13,262	25,223

(ათას ლარში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	3,396	1,433
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	343	317
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	306	143
საოფისე მარაგები	256	500
კავშირგაბმულობა	254	289
დაზღვევა	168	124
საბანკო მომსახურება	154	93
იჯარის ხარჯი	97	-
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	93	368
საოპერაციო გადასახადები	89	109
უზრუნველყოფა	14	26
საქველმოქმედო საქმიანობა	11	157
კორპორაციული ღონისძიებები	9	67
სამივლინებო ხარჯი	5	37
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	4	100
სასტუმროს გახსნის ხარჯები	-	583
კოლეჯის მშენებლობის დანახარჯი	-	93
სხვა	689	455
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	5,888	4,894

აუდიტორის საზღაური

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2021 და 2020 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	2021	2020
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	321	322
კომპანიის შვილობილი კომპანიების აუდიტი	136	63
სულ გასამრჯელოები და ხარჯები	457	385

სხვა აუდიტორებისთვის ჯგუფის შვილობილი კომპანიების აუდიტსა და სხვა პროფესიულ მომსახურებაში გადასახდელი ნული ლარის (2020 წ.: 133 ლარი) გასამრჯელო.

9. წმინდა არარეგულარული მუხლები

ჯგუფის მიერ 2021 წელს აღიარებული არარეგულარული ხარჯები შედგება 1,554 ლარის გაცემული სესხების ჩამოწერის ხარჯისგან და 2,518 ლარის არარეგულარული შემოსულობისგან ვადაგადაცილებული ვალდებულებების ჩამოწერის შედეგად.

2020 წელს ჯგუფის მიერ აღიარებული არარეგულარული ხარჯი შედგებოდა კოვიდ-19-თან დაკავშირებული 170 ლარის საქველმოქმედო ხარჯთან, გადარიცხვებისგან „Stop COVID-19“-ის ფონდში, დაავადებათა კონტროლისა და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის ეროვნული ცენტრში, და კოვიდ-19-ის გამო ხარჯების შემცირების სტრატეგიის გამო თანამშრომელთა დათხოვნის 573 ლარის ხარჯისგან.

(ათას ლარში)

10. მოგების გადასახადი

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

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

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

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

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2021 წლის განმავლობაში:

	2021				
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	124,889	85,768	75,869	3,102	289,628
გასვლები	(134,794)	(4,947)	-	(3,142)	(142,883)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	7,872	(669)	3,513	854	11,570
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	41	698	1,727	-	2,466
გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან (უძრავ ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	80	(25,096)	-	-	(25,016)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	6,252	(4,411)	(4,126)	(198)	(2,483)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,340	51,343	76,983	616	133,282

წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან რეალიზებულ შემოსულობას 1,473 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 1,301 ლარის რეალიზებული ზარალი).

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2020 წლის განმავლობაში:

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

შემოსავლიანი აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 76,975 ლარის საინვესტიციო ქონება (2020 წ.: 79,018 ლარი) და 87,043 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2020 წ.: 82,826 ლარი) დაგირავდა ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და აუთვისებელი საკრედიტო ხაზის უზრუნველსაყოფად (მე-16 შენიშვნა).

2021 წელს ჯგუფმა მოახდინა 25,095 ლარის ვაკანტური მიწის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში ამ მიწის ნაკვეთების საბინაო მშენებლობის განვითარების დაწყების შემდეგ.

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

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2021 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

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

შემოსავლის მეთოდი

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

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა, სასტუმრო და უძრავი ქონების სხვა ობიექტები. ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2021 წლისა და 2020 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	4,340	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	7.6–12.6 (10.2) 9% – 11% (10%)
ვაკანტური მიწა	51,343	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	8 – 1,156 (282)
სასტუმროები	76,983	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9–10% (10%) 73–100 (87) 55–70% (65%)
სხვა	616	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2–2320 (1172)
სულ	133,282			

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	–	107,624	107,624
შემენა (არაფულადი)	2,290	–	2,290
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(414)	(3,338)	(3,752)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	–	6,065	6,065
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	2,218	2,218
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(234)	(6,171)	(6,405)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,642	106,398	108,040

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	88	174,499	174,587
გასვლები	–	(1,598)	(1,598)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	–	(83,181)	(83,181)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	–	33,388	33,388
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	2,672	2,672
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა)	–	(39,275)	(39,275)
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-13 შენიშვნა)	(88)	–	(88)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	–	21,119	21,119
31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	107,624	107,624

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობილობა 2021 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	9,448	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	75 78–218 (112)
	96,950	შემოსავლის მეთოდი	შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი კაპიტალიზაციის ნორმა	60%–70% (65%) 9.2%–10.2% (10%)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,642	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	6.5–8 (7.9) 11%
სულ	108,040			

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობილობა 2020 წლისთვის:

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

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
დილომი II ფაზა	11,316	13,846
დილომი III ფაზა	59,835	39,480
სვეტი	65,766	57,015
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	136,917	110,341
დილომი I ფაზა	1,179	703
ახალი იპოდრომი	5,659	7,233
სხვა	271	253
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი ფართები	7,109	8,189
სამშენებლო მარაგები	–	7,237
სხვა	–	358
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7,109	15,784
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	144,026	126,125

ა ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	126,125	95,808
მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადატანილი მიწა და შენობა-ნაგებობები (მე-12 შენიშვნა)	–	88
სვეტის მარაგების აღიარება (3.1 შენიშვნა)	23,549	61,760
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	76,973	41,321
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	266	–
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	1,634	15,482
საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებაში) რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	25,016	(33,149)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(84,459)	(66,416)
შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	(6,483)	–
სხვა ცვლილებები	(18,595)	11,231
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	144,026	126,125

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 128,031 ლარის ვალდებულებები (2020 წ.: 131,243 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა ექვსი (2020 წ.: ექვსი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	შენიშვნები	ავეჯი და ინვენტარი	კომპიუტერები	ავტო სატრანსპორტო საშუალებები	სამშენებლო აღჭურვილობა	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება							
1 იანვარი, 2020 წ.	8,647	2,888	2,930	786	6,728	6,060	28,039
შესყიდვები	764	257	626	121	4,477	166	6,411
გასვლები	-	(331)	(105)	-	-	-	(436)
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა)	7,237	-	-	-	-	-	7,237
გადაანგარიშების ეფექტი	3,746	272	273	62	1,112	784	6,249
31 დეკემბერი, 2020 წ.	20,394	3,086	3,724	969	12,317	7,010	47,500
შემოსვლები	-	-	-	-	1,159	-	1,159
გასვლები	(13,335)	-	(3,081)	-	-	-	(16,416)
შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	(17,099)	-	(17,099)
გადაანგარიშების ეფექტი	(969)	(1,016)	489	35	3,623	(370)	1,792
31 დეკემბერი, 2021 წ.	6,090	2,070	1,132	1,004	-	6,640	16,936
დაგროვილი ცვეთა							
1 იანვარი, 2020 წ.	214	982	1,091	416	988	615	4,306
ცვეთის ხარჯი	381	117	60	47	-	1,340	1,945
გასვლები	-	(184)	(105)	-	-	-	(289)
შვილობილი კომპანიების გასხვისება	-	-	-	-	1,303	-	1,303
გადაანგარიშების ეფექტი	71	123	83	53	178	163	671
31 დეკემბერი, 2020 წ.	666	1,038	1,129	516	2,469	2,118	7,936
ცვეთის ხარჯი	155	10	11	41	268	1,124	1,609
შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	(4,900)	-	(4,900)
გადაანგარიშების ეფექტი	595	678	(326)	(24)	2,163	245	3,331
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1,416	1,726	814	533	-	3,487	7,976
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
1 იანვარი, 2020 წ.	8,433	1,906	1,839	370	5,740	5,445	23,733
31 დეკემბერი, 2020 წ.	19,728	2,048	2,595	453	9,848	4,892	39,564
31 დეკემბერი, 2021 წ.	4,674	344	318	471	-	3,153	8,960

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	–	466
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	2,426	4,572
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	2,426	5,038
წინასწარ გადახდილი დღგ	2,408	3,448
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	20,285	9,456
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადახდები	–	9,300
სხვა პროდუქტებსა და მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	3,355	–
სხვა მიმდინარე აქტივები	371	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	26,419	22,204
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	28,845	27,242

2021 წელს არამატერიალური აქტივების შემცირება ძირითადად მიეწერება ბიჭეი კონსტრაქშენის გასხვისებას (21-ე შენიშვნა). საამორტიზაციო დანარიცხი უწყვეტი საქმიანობისთვის მიკუთვნებადი არამატერიალური აქტივებისთვის 2021 წელს შეადგენდა 17 ლარს (2020 წ.: 22 ლარი).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდებში შედის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციები, რომელთაც ჯგუფი ფლობს ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციებისთვის, და მათი სამართლიანი ღირებულებაა 249 ლარი (73 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით) (2020 წ.: 2,258 ლარი (1,011 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით)), ხოლო 1,264 ლარის თანხა წარმოადგენს საქართველოს კაპიტალის დამატებით შეტანილი კაპიტალის ოდენობას. საქართველოს კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2020 წ.: 1-ლი დონე).

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ქართული ფინანსური დაწესებულების მიერ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები 46,575 ლარად, რომლის გამოსყიდვა დროულად მოხდა ამავე თანხით 2021 წლის დეკემბერში.

ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 3,506 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2020 წ.: 3,714 ლარი) და 50,330 ლარის ვადიან ანაზრებს (2020 წ.: 30,803 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია კონკრეტულ საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში, 1-3 წლამდე ვადაში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზრებზე ამ პერიოდის განმავლობაში მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 3,445 ლარი (2020 წ.: 319 ლარი).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ერთობლივი საწარმოსთვის გაცემული კონვერტირებადი სესხი	–	2,174
სულ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგებაში ან ზარალში ასახვით	–	2,174
სხვა სესხები	201	1,913
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, სულ	201	1,913
სულ გაცემული სესხები	201	4,087
მოკლევადიანი ნაწილი	201	2,030
გრძელვადიანი ნაწილი	–	2,057

კონვერტირებადი სესხები გაიცა ჯგუფის ერთობლივი საქმიანობისთვის, რომლითაც ჯგუფი აპირებს საცხოვრებელი და სასტუმრო კომპლექსების აშენებას და განვითარებას მ2-ის საფირმო სახელწოდებით მესამე მხარის მიწის ნაკვეთზე (21-ე შენიშვნა).

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

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 439 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 524 ლარი).

2021 წელს გაცემული კონვერტირებადი სესხების გადაფასების შედეგად მიღებული ზარალი გაუტოლდა 1,258 ლარს (2020 წ.: 688) და წარმოდგენილია სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების არარეგულარულ ხარჯებში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯმა სხვა გაცემულ სესხებზე (რომლებიც განისაზღვრა, როგორც საკრედიტო რისკით გაუფასურებული 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) შეადგინა ნული ლარი (2020 წ.: 431 ლარი).

მიღებული სესხები

	<u>ვალუტა</u>	<u>ვადა</u>	<u>31 დეკემბერი, 2021 წ.</u>	<u>31 დეკემბერი, 2020 წ.</u>
ადგილობრივი კომერციული				
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ.-2021 ივნ.-2033	97,297	127,794
ადგილობრივი კომერციული				
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვ.-2022 ნოემბ.- 2032	21,326	16,002
მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვ.-2023 ნოემბ.- 2032	87,289	94,475
ნასესხები სახსრები, სულ			205,912	238,271
მოკლევადიანი ნაწილი			61,782	61,234
გრძელვადიანი ნაწილი			144,130	177,037

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 164,018 ლარის საბალანსო ღირებულების (2020 წ.: 161,844 ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-11 შენიშვნა).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 10,382 აშშ დოლარის (31,277 ლარი) აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2020 წ.: 7,691 ევრო (25,200 ლარი)) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდეს შემდეგს:

	2021	2020
აშშ დოლარში გამოხატული 2022 წლის ობლიგაციები	110,006	115,984
აშშ დოლარში გამოხატული 2021 წლის ობლიგაციები	-	97,995
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	110,006	213,979
მოკლევადიანი ნაწილი	110,006	106,598
გრძელვადიანი ნაწილი	-	107,381

2019 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 35,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით. ობლიგაციები 2022 წლის ოქტომბერში უნდა დაიფაროს.

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 30,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. აქედან 7,300 აშშ დოლარის (19,609 ლარის) ობლიგაციები ინვესტორებს შორის განთავსდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციები გამოშვებულია საბალანსო ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, და იფარება კვარტალური შენატანებით. ობლიგაციები სრულად და დროულად იყო დაფარული 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2021 წ.	ფულადი		სავალუტო კურსის მოძრაობა	შვილობილი დარიც- ხული პროცენტის ცვლილება	შვილობილი კომპანიების გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	ახალი საიჯარო ხელშე- რულებები	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2021 წ.
		შემოდინება	გადინება						
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	238,271	8,224	(20,192)	(21,242)	19,153	(14,780)	-	(3,522)	205,912
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	213,979	-	(108,712)	(10,983)	16,364	-	-	(642)	110,006
საიჯარო ვალდებულე- ბები	1,366	-	(864)	(764)	165	-	3,751	(645)	3,697
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულე- ბები	453,616	8,224	(129,768)	(32,301)	35,682	(14,780)	3,751	(4,809)	319,615

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 329 ლარი (2020 წ.: 400 ლარი).

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება სვეტის მომხმარებლებთან შეწყვეტილ ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან და საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტისას დავალიანების გადახდა უნდა მოხდეს 3 თვიდან 3 წლამდე ვადაში შეთანხმებული დაფარვის გრაფიკის მიხედვით. სავაჭრო კრედიტორული დავალიანების გრძელვადიანი ნაწილი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 10,066 ლარს შეადგენს (2020 წ.: ნული).

	2021	2020
ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით გადასახდელი თანხები	10,066	13,546
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ყიდვა	9,987	1,626
საინვესტიციო ქონებაზე გადასახდელი თანხები	227	2,587
მარკეტინგი და რეკლამა	8	1,641
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	-	9,883
სხვა	1,163	1,310
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	21,451	30,593

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა ვალდებულებები

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

	2021	2020
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა	12,269	6,117
სხვა	587	595
სხვა ვალდებულებები	12,856	6,712

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

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

საკრედიტო რისკი

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

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 23,185 ლარი (2020 წ.: 18,790 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 24 ლარი (2020 წ.: 44 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც, კერძოდ, აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე, 2021 და 2020 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 53,697 ლარის ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში (2020 წ.: 34,516 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 139 ლარი (2020 წ.: ნული ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. ბანკებში ჯგუფის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაზრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

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

მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი 1 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 915 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი 2,920 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 3,792 ლარი) (მე-5 შენიშვნა).

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

(ათას ლარში)

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

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i> <i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე</i> <i>ნაკლები</i>	<i>3-დან 12</i> <i>თვემდე</i>	<i>1-დან</i> <i>5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე</i> <i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	4,939	60,332	146,386	36,865	248,522
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	11,690	2,526	7,235	–	21,451
სხვა ვალდებულებები	3,825	–	9,031	–	12,856
საიჯარო ვალდებულებები	403	1,152	3,019	–	4,574
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	116,547	–	–	116,547
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	351	–	–	–	351
სულ	21,208	180,557	165,671	36,865	404,301

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i> <i>2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე</i> <i>ნაკლები</i>	<i>3-დან 12</i> <i>თვემდე</i>	<i>1-დან</i> <i>5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე</i> <i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	5,987	57,792	175,772	65,324	304,875
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	30,593	–	–	–	30,593
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,818	112,454	123,282	–	237,554
საიჯარო ვალდებულებები	809	299	404	–	1,512
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	400	–	–	400
სულ	39,207	170,945	299,458	65,324	574,934

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით, თუ საჭიროა, ფინანსური პირობების გადახედვით. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომია 31,277 ლარის აუთვისებელი სესხები თავისი ლიკვიდურობის საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად (2020 წ.: 25,200 ლარი).

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული საწესდებო კაპიტალი შედგებოდა 417,994,663 ჩვეულებრივი აქციისგან (2020 წ.: 417,994,663), 184,625,468 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქციისგან (2020 წ.: 184,625,468) და 20,000,000 „B ტიპის“ აქციისგან (2020 წ.: 20,000,000). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია სრულად იყო გადახდილი. „B ტიპის“ აქციები გამოშვებული იყო ანაზღაურების მიუღებლად. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

ქვემოთ მოცემულია 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული და მიმოქცევაში მყოფი აქციები:

	<i>ჩვეულებრივი აქციები</i>	<i>„A ტიპის“ პრივილეგი- რებული აქციები</i>	<i>B ტიპის აქციები</i>
31 დეკემბერი, 2019 წ.	417,994,663	181,653,198	20,000,000
აქციების ემისია	–	2,972,270	–
31 დეკემბერი, 2020 წ.	417,994,663	184,625,468	20,000,000
31 დეკემბერი, 2021 წ.	417,994,663	184,625,468	20,000,000

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

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

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

დივიდენდები

2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

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.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

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

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

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

ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით

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

მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა

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

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

2021 წელს ჯგუფმა მშობელი კომპანიისგან მიიღო 1,265 ათასი ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე აქციები, რომლებიც აღიარებულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)

კომპანიის აქციების გადაცემა

ჯგუფის აღმასრულებელმა პირებმა მიიღეს წილობრივი ანაზღაურების ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც წარმოდგენილია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით („B ტიპის“ აქციებით).

გაცემა ხდება შეხედულებისამებრ და გადაცემული აქციების რაოდენობა ყოველწლიურად განისაზღვრება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ. აქციებზე უფლება გადაიცემა 5 წელიწადში ერთადერთი პირობით, რაც მშობელი კომპანიის ჯგუფში უწყვეტი დასაქმება. უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობას, უფლების გადაცემიდან 7 წლის განმავლობაში აქვს ფუთ-ოფციონი, რომ აქციები ჯგუფის არამაკონტროლებელი წილის მფლობელ აქციონერს მიჰყიდონ. ფუთ-ოფციონის ვადის გასვლის შემდეგ, არამაკონტროლებელი წილის მფლობელ აქციონერს ამ აქციებზე აქვს ქოლ-ოფციონი კიდევ 12 თვის განმავლობაში. თუ არცერთი ოფციონის გამოყენება არ მოხდა, „B ტიპის“ აქციები გარდაიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივ აქციებად.

გაუქმება და ანგარიშსწორება პერიოდის განმავლობაში

2021 წლის აპრილში ჯგუფმა შეწყვიტა თავისი გენერალური დირექტორების დასაქმება შპს „ბიქვი კონსტრაქშენის“ გასხვისების ფარგლებში (21-ე შენიშვნა). ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით მათთვის წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემასთან დაკავშირებით ადრე აღიარებული ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ვალდებულება გაუქმდა, როგორც გასხვისებისას მიღებული საზღაური. ჯგუფმა დაჩქარების ხარჯი წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით 2,840 ლარის საკუთარი აქციების გამოყოფასთან დაკავშირებით დამატებით აღიარა ხელფასების და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის ხარჯი და წმინდა ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან იმ წილობრივი ინსტრუმენტების გამოყოფასთან დაკავშირებით, რომლებზეც უფლება გადაცემულად მიიჩნევა შეწყვეტის თარიღისთვის.

შეჯამება

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია ჯგუფის წილობრივი ინსტრუმენტებით გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე:

	2021	2020
მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა	2,641	2,392
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების ხარჯი	725	1,950
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	1,916	442
კომპანიის აქციების გადაცემა	2,840	721
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	2,840	721
სულ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯი	5,481	3,113
მოგებაში ან ზარალში ხარჯად აღიარებული (ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი და ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან)	5,481	1,558
კაპიტალიზებული აქტივების თვითღირებულებაზე	-	1,555

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით შესრულებულ ოპერაციებთან დაკავშირებული ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულ ლარს გაუტოლდა (2020 წ.: 1,950 ლარი) და აისახა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების თანამშრომელთა კომპენსაციის დარიცხვის მუხლში.

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ	საბალანსო	აუღიარებელი
				სამართლიანი ღირებულება	ღირებულება	შემოსულობა/ ღირებულება (ზარალი)
	2021	2021	2021	2021	2021	2021
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	133,282	133,282	133,282	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	108,040	108,040	108,040	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,513	–	–	1,513	1,513	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	2,189	–	2,189	2,189	–
ვადიანი დეპოზიტები	–	–	–	–	–	–
საკრედიტო დაწესებულებებში გაცემული სესხები	–	50,330	–	50,330	50,330	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	201	–	201	201	–
–	–	23,209	–	23,209	23,209	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	206,684	206,684	205,912	(772)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	110,220	–	110,220	110,006	(214)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	21,451	–	21,451	21,451	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	351	–	351	351	–

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

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

(ათას ლარში)

19. იჯარა**ჯგუფი, როგორც მოიჯარე**

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

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

	2021	2020
1 იანვრის მდგომარეობით	633	2,855
შემოსვლები	3,751	1,488
ცვეთის ხარჯი	(727)	(1,542)
შვილობილი კომპანიების გასხვისება	-	(176)
გაუქმებული ხელშეკრულებები	(43)	(2,082)
საკურსო სხვაობები	(37)	90
31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,577	633

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	2021	2020
1 იანვრის მდგომარეობით	1,366	2,947
შემოსვლები	3,751	1,488
გაუქმებული ხელშეკრულებები	(645)	(2,156)
საიჯარო ვალდებულებებთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	165	87
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(864)	(1,150)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	(76)	150
31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,697	1,366
მიმდინარე	1,417	1,108
გრძელვადიანი	2,280	258

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2021	2020
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	727	1,718
საიჯარო ვალდებულებებთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	165	87
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შესული ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	97	-
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა	989	1,805

სულ საიჯარო გადახდები, დაბალი ღირებულების და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით, წლის განმავლობაში 1,052 ლარი იყო (2020 წ.: 1,150 ლარი).

ჯგუფს გაფორმებული აქვს რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება, რომლებიც შეიცავს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას. ამ უფლებების მოპოვების მიზანი იყო საიჯარო აქტივების პორტფელის მართვის მოქნილობა და შესაბამისობა ჯგუფის ბიზნესსაჭიროებებთან. ხელმძღვანელობა მნიშვნელოვანწილად თავის განსჯაზე დაყრდნობით განსაზღვრავს, აქვს თუ არა გონივრული რწმენა იმისა, რომ გამოიყენებს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 615 ლარი სამომავლო საიჯარო გადახდები შევიდა იჯარის ვადაში იჯარის ვადად შეწყვეტის არჩევანის უფლებასთან დაკავშირებით.

(ათას ლარში)

19. იჯარა (გაგრძელება)**ჯგუფი, როგორც მეიჯარე**

ჯგუფს გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება თავის ზოგიერთ საინვესტიციო ქონებაზე. ჯგუფის მიერ 2021 წელს აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 8,878 ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 13,872 ლარი). შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მისაღები მინიმალური სამომავლო იჯარა:

	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>		<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>	
	<i>შემოსავლიანი აქტივები</i>	<i>სასტუმროები</i>	<i>შემოსავლიანი აქტივები</i>	<i>სასტუმროები</i>
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღ-ის გარეშე (მეიჯარე)				
არაუგვიანეს 1 წლისა	277	347	10,255	833
1 წლიდან 2 წლამდე	56	315	6,992	333
2 წლიდან 3 წლამდე	–	315	5,727	333
3 წლიდან 4 წლამდე	–	315	4,794	333
4 წლიდან 5 წლამდე	–	315	3,509	333
5 წელზე გვიან	–	2,520	9,106	2,666
სულ	333	4,127	40,383	4,832

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებების მნიშვნელოვანი შემცირება 2021 წელს მიეწერება ჯგუფის კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის გასხვისებას (მე-11, მე-12 შენიშვნა).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის იჯარების უმეტესობა განფასებულია აშშ დოლარში და აქვს 8 თვიდან 12 წლამდე ვადა (საშუალო ვადა: 5 წელი) (2020 წ.: საიჯარო ვადა მერყეობს 3 თვიდან 10 წლამდე, საშუალო ვადაა 5 წელი).

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	<i>2021</i>					
	<i>მშობელი კომპანია¹</i>	<i>საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²</i>	<i>უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>	<i>ერთობლივი საწარმო³</i>	<i>მეკავშირე საწარმო</i>	<i>სხვა⁴</i>
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	-	201	-	-	-	-
გადავადებული შემოსავალი	-	-	259	-	-	-
გადახდილი ავანსები	-	462	-	-	-	-
ნასესხები სახსრები	87,286	-	-	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	629	-	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	9,072	-	-	-	-	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	13,395	-	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	-	46	-	-	-
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	146	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი	-	2	-	-	-	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	8,608	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	158	746	-	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	154	-	-	-	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	-	-	-	-	-

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	2020					
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმალესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო ³	მეკავშირე საწარმო	სხვა ⁴
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
დებიტორული დავალიანება	-	897	-	-	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	-	-	-	2,211	17	1,878
გადავადებული შემოსავალი ნასესხები სახსრები	94,475	-	2,183	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	1,643	-	-	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	-	-	-	-	400
გადახდილი ავანსები	-	494	-	-	-	-
კრედიტორული დავალიანება	-	944	-	-	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	4,038	-	-	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	-	121	-	-	-
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	280	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	9,508	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	269	1,874	-	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	652	-	-	-	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	132	-	-	-	-

¹ 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საქციის საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და საქციის საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო საქციის საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.

³ ჯგუფის წილი ერთობლივ საქმიანობაში არის 6%, ხოლო ინვესტიციის თანხა არ არის არსებითი 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს ერთობლივ საქმიანობაზე აქვს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან გაფორმებული სახელშეკრულებო გარიგების საფუძველზე.

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

2021 წელს ჯგუფმა თავის შვილობილ კომპანიაში, შპს „ბიქეი კონსტრაქშენში“ და სს „ნიუ დეველოპმენტში“ დარჩენილი 50% მიჰყიდა თავის უმალესი რანგის ხელმძღვანელობას (21-ე შენიშვნა).

2020 წელს ჯგუფმა თავის შვილობილ კომპანიაში, შპს „ბიქეი კონსტრაქშენში“ 50% მიჰყიდა თავის უმალესი რანგის ხელმძღვანელობას (მე-17 შენიშვნა).

2020 და 2021 წლებში ჯგუფის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის იჯარით გადაცემულ სასტუმროსთან დაკავშირებული საიჯარო ხელშეკრულების პირობები შეიცვალა და, COVID-19-ის პანდემიის გათვალისწინებით, შემცირდა სამომავლო საიჯარო გადახდები.

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2021 წელს იყო 11 პირი (2020 წ.: 16) – გენერალური დირექტორი და 10 მოადგილე (2020 წ.: ორი გენერალური დირექტორი და 14 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 11 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2020 წ.: 16 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	5,481	2,213
ხელფასი	2,659	3,344
პრემია ფულადი სახით	468	3,951
სულ	<u>8,608</u>	<u>9,508</u>

21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში**სს „ნიუ დეველოპმენტის“ და შპს „ბიქეი კონსტრაქშენის“ გასხვისება**

2021 წლის 8 აპრილს თავისი მეორეხარისხოვანი ბიზნესების ლიკვიდაციის სტრატეგიის თანახმად, ჯგუფმა სრულად გაასხვისა თავისი 100%-იანი წილი შვილობილ კომპანიაში სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და დარჩენილი 50% შპს „ბიქეი კონსტრაქშენში“ ჯგუფის გენერალურ დირექტორებზე 2,839 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ, რაც წარმოდგენილია მანამდე აღიარებული, აქტივებზე დაფუძნებული ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით, ვალდებულების არაფულადი დათმობით და მყიდველებისთვის ფულადი სახით გადასახდელი პრემიების სახით. ჯგუფმა შვილობილი კომპანიის გასხვისების შედეგად აღიარა 7,417 ლარის ზარალი. გასხვისებული აქტივებისა და ვალდებულებების მთავარი კატეგორიები, ორივე გასხვისებული შვილობილი კომპანიისთვის აგრეგირებული სახით ასე გამოიყურება:

	<u>ლარი</u>
აქტივები	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	46
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება და სახელშეკრულებო აქტივები	16,564
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	6,483
ძირითადი საშუალებები	12,199
სხვა აქტივები	44,285
სულ აქტივები	<u>79,577</u>
ვალდებულებები	
მოკლევადიანი სესხები	(14,780)
გადავადებული შემოსავალი	(35,106)
კრედიტორული დავალიანება	(14,362)
დარიცხვები და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	(17,368)
სულ ვალდებულებები	<u>(81,616)</u>
გასხვისებული წმინდა აქტივები	<u>(2,039)</u>
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელები	(1,317)
გასხვისებული წმინდა აქტივები	(722)
მიღებული საზღაური (არაფულადი)	2,839
გასხვისებისას ნაკისრი ვალდებულებები (1)	(10,978)
სულ გადახდილი საზღაური	(8,139)
გასხვისებიდან მიღებული ზარალი	<u>(7,417)</u>

(1) ჯგუფმა იკისრა ვალდებულება, მყიდველებისთვის გადაეცა თავისი ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში, შპს „იტონგ კავკასუსში“ („იტონგი“), ადგილობრივი ბანკის მიმართ ბიქეი კონსტრაქშენის სასესხო დავალიანებისთვის ჯგუფის მიერ გაცემული გარანტიის შეწყვეტის პირობით. ვალდებულება შეფასდა თანხით, რომელიც უტოლდება იტონგში ჯგუფის ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებას. გარანტია შეწყდა და 2021 წლის დეკემბერში ჯგუფმა შეასრულა თავისი ვალდებულება, რაც გულისხმობდა იტონგში თავისი წილის გადაცემას. აქედან გამომდინარე, შესაბამისი ვალდებულება და ინვესტიცია იტონგში ჩამოიწერა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებიდან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2020 წ.: იტონგში ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 11,612 ლარს).

(ათას ლარში)

21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)**სს „ნიუ დეველოპმენტის“ და შპს „ბიჭეი კონსტრაქშენის“ გასხვისება (გაგრძელება)**

ჯგუფმა დაადგინა, რომ ბიჭეი კონსტრაქშენი წარმოადგენს ბიზნესის ცალკე მსხვილ ხაზს (მშენებლობა) და, როგორც ასეთი, აკმაყოფილებს შეწყვეტილი ოპერაციის განმარტებას. ჯგუფმა წარმოადგინა შპს „ბიჭეი კონსტრაქშენის“ აგრეგირებული შედეგები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების ერთ მუხლში მიმდინარე და შედარებადი პერიოდისთვის. შესაბამისად, სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შემდეგნაირად შეიცვალა:

<i>სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის</i>	<i>კორექტირებამდე</i>	<i>შეწყვეტილი ოპერაციები</i>	<i>გადაანგარიშებული</i>
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	24,225	24,225	–
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	(19,211)	(19,211)	–
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	5,014	5,014	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(7,979)	(1,874)	(6,105)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(5,653)	(760)	(4,893)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(5,577)	(1,479)	(4,098)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(4,633)	(5)	(4,628)
სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(4,468)	(385)	(4,083)
არარეგულარული მუხლები	(816)	(74)	(742)
საოპერაციო მოგება	(108,916)	437	(109,353)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(29,899)	(1,202)	(28,697)
წმინდა საკურსო ზარალი	(16,402)	(1,641)	(14,761)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	254	254	–
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(154,463)	(2,152)	(152,311)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–
წლის ზარალი უწყვეტი საქმიანობიდან	(154,463)	(2,152)	(152,311)
წმინდა ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	–	–	(2,152)
წლის ზარალი	(154,463)	(2,152)	(154,463)
განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის მიკუთვნებადი არამაკონტროლებელი წილების მფლობელებისთვის	(156,423)	(2,152)	(156,423)
მფლობელებისთვის	1,960	–	1,960

2021 წელს ბიჭეი კონსტრაქშენის ოპერაციების შედეგები გასხვისების თარიღამდე და მთლიანი შემოსულობა ან ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან ასე გამოიყურება:

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	8,544
სამშენებლო მომსახურების და სხვა ხარჯები	(11,051)
დასაბეგრი და დაბეგრილი მოგება	(2,057)
გასხვისებიდან მიღებული ზარალი	(7,417)
სულ ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	(9,924)
განკუთვნილი კომპანიის აქციონერებისთვის მიკუთვნებადი არამაკონტროლებელი წილების მფლობელებისთვის	(10,867)
მფლობელებისთვის	943

21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

სს „ნიუ დეველოპმენტის“ და შპს „ბიქეი კონსტრაქშენის“ გასხვისება (გაგრძელება)

მთლიანი ფულადი ნაკადები, რომლებიც მიკუთვნებადია შეწყვეტილი ოპერაციებისთვის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, ასე გამოიყურება:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	932	(3,259)
საინვესტიციო საქმიანობაში (გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	(287)	2,696
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(659)	(2,303)

სხვა ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში

2021 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი კომპანიები შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ და შპს „მ2 მთაწმინდის პარკი“.

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

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

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

საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები მოიპოვებს ინფორმაციას სეგმენტის შედეგების, აქტივებისა და ვალდებულებების, და ფულადი ნაკადების შესახებ, რათა შეაფასოს თავისი საოპერაციო სეგმენტების მაჩვენებლები და გადაანაწილოს მათზე რესურსები. შესაბამისად, ჯგუფი ასეთ ინფორმაციას ასახავს სეგმენტების მიხედვით ანგარიშგებაში. 2021 წლიდან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები ასევე გააკონტროლებს თითოეული სეგმენტისთვის მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების ოდენობას.

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოში მდებარეობს და შემოსავალიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2021 და 2020 წლებში ჯგუფის შემოსავლის 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები ¹	სულ ²
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	80,511	–	–	80,511
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(84,459)	–	–	(84,459)
საერთო ზარალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	(3,948)	–	–	(3,948)
საიჯარო შემოსავალი	–	9,703	(825)	8,878
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(2,581)	63	(2,518)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	–	7,122	(762)	6,360
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,920	–	–	1,920
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,295)	–	–	(2,295)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(375)	–	–	(375)
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	–	–	–
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(7)	–	(7)
საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	(7)	–	(7)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვისებიდან	(196)	9,487	–	9,291
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	(196)	9,487	–	9,291
სხვა შემოსავალი	155	35	–	190
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(7,183)	(2,933)	–	(10,116)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,724)	(2,156)	(8)	(5,888)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,179)	(174)	342	(2,011)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(3,292)	(24)	–	(3,316)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მოთხოვნებზე	–	(487)	–	(487)
არარეგულარული ხარჯები	837	127	–	964
საოპერაციო (ზარალი) მოგება	(19,905)	10,990	(428)	(9,343)
ფინანსური შემოსავალი	1,351	2,531	–	3,882
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(8,533)	(22,920)	175	(31,279)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა / (ზარალი)	1,167	6,807	–	7,974
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(25,920)	(2,592)	(253)	(28,766)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის (ზარალი)/მოგება	(25,920)	(2,593)	(253)	(28,766)

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2021 წ.	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები¹	სულ²
საინვესტიციო ქონება	–	133,282	–	133,282
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,642	106,398	–	108,040
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები¹	სულ²
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	83,281	–	(516)	82,765
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(66,862)	–	446	(66,416)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	16,419	–	(70)	16,349
საიჯარო შემოსავალი	–	13,416	(1,845)	11,571
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(2,754)	239	(2,515)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	–	10,662	(1,606)	9,056
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	36,633	–	(12,408)	24,225
სამშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	(30,728)	–	11,517	(19,211)
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	5,905	–	(891)	5,014
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,926	–	–	1,926
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,210)	–	–	(2,210)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(284)	–	–	(284)
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	5,437	–	5,437
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(6,854)	–	(6,854)
საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	(1,417)	–	(1,417)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვისებიდან	–	(118,399)	8,200	(110,199)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	–	(118,399)	8,200	(110,199)
სხვა შემოსავალი	251	185	–	436
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(5,102)	(3,416)	539	(7,979)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,267)	(1,499)	(224)	(4,990)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(5,704)	(894)	1,021	(5,577)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(4,521)	(109)	–	(4,630)
არარეგულარული ხარჯები	(1,118)	(3,262)	–	(4,380)
საოპერაციო (ზარალი) მოგება	2,579	(118,149)	6,969	(108,601)
ფინანსური შემოსავალი	621	223	–	844
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(11,714)	(18,646)	461	(29,899)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა / (ზარალი)	(5,290)	(9,258)	–	(14,548)
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(13,803)	(145,830)	7,430	(152,204)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის (ზარალი)/მოგება	(13,803)	(145,830)	7,430	(152,204)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2020 წ.	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ს ბიზნესი და კომერციული		სულ²
		უძრავი ქონება	შიდაჯგუფურ ი გაქვითვები¹	
საინვესტიციო ქონება	–	135,230	–	135,230
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,642	111,458	–	113,100

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

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

23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

უკრაინაში ომის შედეგად ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა კავშირმა უმკაცრესი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებსა და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია ჯგუფის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, ვინაიდან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. ჯგუფის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკური სიტუაციის მონიტორინგს ახდენს. ჯგუფი უკრაინაში მიმდინარე ომს მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შედგენის შემდგომ მომხდარ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

2021 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა და აზიის განვითარების ბანკმა გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც აზიის განვითარების ბანკი თანახმაა ჯგუფისთვის გამოეყო სესხი 10 მილიონი აშშ დოლარის მთლიანი ძირითადი თანხის ოდენობით მიმდინარე სამშენებლო ხარჯების დასაფინანსებლად. 2022 წლის იანვარში აზიის განვითარების ბანკმა 6,000 აშშ დოლარის პირველი ტრანში გასცა (18,504 ლარი).