

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	6
2. მომზადების საფუძველი.....	7
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	9
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	22
4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული	24
5. ამონაგები.....	25
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	29
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები.....	29
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	30
9. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	30
10. მოგების გადასახადი.....	31
11. საინვესტიციო ქონება	31
11. საინვესტიციო ქონება	32
12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	34
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	35
14. ძირითადი საშუალებები.....	37
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	38
16. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	38
17. საკუთარი კაპიტალი.....	44
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	47
19. იჯარა.....	49
20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	51
21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	53
22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ.....	54
23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	57

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 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის – „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ – ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (ბესსს-ის კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს ბესსს-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.



**Building a better
working world**

აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითად საკითხებად მიიჩნევა ისეთი საკითხები, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული შეფასებით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისა და თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების კონტექსტში და ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვთქვამთ. ქვემოთ თითოეული საკითხისთვის მოცემული განმარტება იმისა, თუ როგორ განვიხილეთ აღნიშნული საკითხი აუდიტის განმავლობაში, წარმოდგენილია ჩატარებული აუდიტის კონტექსტში.

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რომელთა მიზანიც იყო რეაგირება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების ჩვენ მიერ შეფასებულ რისკებზე. ჩვენი აუდიტორული პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
----------------------------	--

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება

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

ფასს 15-ის „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მიხედვით ამონაგების აღიარებასთან

ჩვენ შევისწავლეთ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების შეფასებისა და აღიარების პროცესი.

შევაფასეთ ამონაგების 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.



Building a better working world

აუდიტის ძირითადი საკითხები

დაკავშირებული განმარტებები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 და მე-5 შენიშვნებში.

როგორ მივუდევით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

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

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

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

შევაფასეთ ამონაგების 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.

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.

გავერკვიეთ შიდა კონტროლის სისტემაში, რომელიც შეფასების პროცესში გამოიყენება.

შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული უძრავი ქონების ობიექტებისთვის, ჩვენი შეფასების ექსპერტების დახმარებით, შევაფასეთ გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები (მაგალითად, თავისუფალი ფართის 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. განვიხილეთ უძრავ ქონებაზე პოტენციური მყიდველების მიერ წარმოდგენილი წინადადებები და საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენების



**Building a better
working world**

აუდიტის ძირითადი საკითხები

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.

როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

გავლენა ქონების შეფასებაზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. გავაანალიზეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებით.

ჯგუფის 2022 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2022 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. ჯგუფის 2022 წლის მმართველობითი ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის წინამდებარე დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.



**Building a better
working world**

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული 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, ხელმძღვანელობას ევალება შეაფასოს, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი, და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან



**Building a better
working world**

თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების გონივრულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სამეთვალყურეო საბჭოს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.



**Building a better
working world**

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მამასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის პოლ კონი.

ანა კუსრაშვილი
შპს „იუაის“ სახელით
თბილისი, საქართველო
2023 წლის 31 მარტი

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	177,226	80,511
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(156,976)	(84,459)
საერთო მოგება (ზარალი) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		20,250	(3,948)
საიჯარო შემოსავალი	5	2,958	8,878
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(959)	(2,518)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		1,999	6,360
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	5	2,236	1,920
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(2,817)	(2,295)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		(581)	(375)
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება		-	(7)
საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან		-	(7)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	11	(53,221)	13,043
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	12	(24,514)	(3,752)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან		(77,735)	9,291
სხვა ამონაგები	5	519	189
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(12,587)	(10,115)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(5,148)	(5,888)
ცვეთა და ამორტიზაცია	14	(3,205)	(2,011)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(4,166)	(3,316)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული წმინდა ზარალი		(2,184)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო დავალიანების ამოღება (ზარალი)	5	210	(487)
წმინდა არარეგულარული (ხარჯები) შემოსავალი	9	(1,337)	964
საოპერაციო ზარალი		(83,965)	(9,343)
ფინანსური შემოსავალი		1,002	3,882
ფინანსური ხარჯი		(28,835)	(31,279)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		34,331	7,974
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(77,467)	(28,766)
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	-	-
წლის ზარალი განგრძობითი ოპერაციებიდან		(77,467)	(28,766)
წმინდა ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	21	-	(9,924)
წლის ზარალი		(77,467)	(38,690)
- განკუთვნილი კომპანიის აქციონერისთვის		(77,467)	(39,633)
- განკუთვნილი არამაკონტროლებელი წილელებისთვის		-	943
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
შემოსულობა ჯგუფის ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების ანგარიშსწორების მიზნით ფლობილი მშობელი საწარმოს აქციების გადაფასებიდან		-	73
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში კონვერტაციისას		-	(1,847)
სხვა სრული ზარალი, სულ		-	(1,774)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(77,467)	(40,464)
- განკუთვნილი კომპანიის აქციონერისთვის		(77,467)	(41,407)
- განკუთვნილი არამაკონტროლებელი წილელებისთვის		-	943

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

გურამ ახვლედიანი

ფინანსური დირექტორი

გივი კობერიძე

31 მარტი, 2023 წ.

6-57 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	121,285	133,282
შმენებარე საინვესტიციო ქონება	12	36,335	108,040
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	107,321	136,917
ძირითადი საშუალებები	14	7,803	8,960
აქტივის გამოყენების უფლება	19	1,644	3,577
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	821	-
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	36,611	26,740
ავანსები და სხვა აქტივები	15	4,842	2,426
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	47,184	45,949
		363,846	465,891
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	22,330	7,109
ავანსები და სხვა აქტივები	15	51,200	26,419
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	93	1,513
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	-	201
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	13,291	3,648
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	832	2,189
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	2,805	4,381
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	16	3,972	3,506
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	22,546	23,209
		117,069	72,175
		480,915	538,066
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	17	8,249	6,027
სემისიო შემოსავალი		274,486	167,228
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		5,200	5,200
დაგროვილი ზარალი		(217,911)	(140,444)
სულ საკუთარი კაპიტალი		70,024	38,011
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16	73,151	143,958
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	93,684	-
გადავადებული შემოსავალი	5	133,554	129,435
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	-	10,066
საიჯარო ვალდებულებები	19	1,469	2,280
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	809	22
სხვა ვალდებულებები	16	5,388	9,031
		308,055	294,792
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	39,288	61,954
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	1,954	110,006
გადავადებული შემოსავალი	5	21,781	12,630
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	21,540	11,385
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	883	329
საიჯარო ვალდებულებები	19	595	1,417
დასაკმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები		3,568	3,717
სხვა ვალდებულებები	16	13,227	3,825
		102,836	205,263
სულ ვალდებულებები		410,891	500,055
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		480,915	538,066

6-57 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	გადაანგარიშების		გაუნაწილებელი მოგება	კომპანიის აქციონერისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი		არამაკონტროლებელი წილის მფლობელები	სულ საკუთარი კაპიტალი
	სააქციო კაპიტალი	საემისიო შემოსავალი		და სხვა რეზერვები	მთლიანი კაპიტალი		
2020 წლის 31 დეკემბერს	6,027	161,209	6,974	(100,811)	73,399	374	73,773
წლის (ზარალი) მოგება	-	-	-	(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 საწარმოების გასვლა (21-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	-	(1,317)	(1,317)
მშობელი საწარმოს შენატანები (21-ე 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
წლის ზარალი	-	-	-	(77,467)	(77,467)	-	(77,467)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	-	(77,467)	(77,467)	-	(77,467)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-17 შენიშვნა)	1,648	17,508	-	-	19,156	-	19,156
სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-17 შენიშვნა)	574	87,752	-	-	88,326	-	88,326
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,998	-	-	1,998	-	1,998
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	274,486	5,200	(217,911)	70,024	-	70,024

6-57 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		184,616	109,954
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		(168,649)	(80,607)
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		3,251	8,103
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(21,562)	(19,717)
მიღებული პროცენტი		863	2,474
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(7,754)	(12,521)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		1,188	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები განგრძობითი ოპერაციებიდან		(8,047)	7,686
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	932
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(8,047)	8,618
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		7,772	133,191
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		-	(997)
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		-	13,206
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(3,782)	(5,012)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		-	(47,322)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან		1,417	46,575
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(2,836)	(667)
წმინდა გადატანები ვადიანი ანაზღაურებებიდან/(ვადიანი ანაზღაურებზე)		341	(20,232)
წმინდა გადატანები (შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე)/დეპოზიტებიდან		(466)	207
გაცემული სესხები		(762)	(200)
გაცემული სესხების დაფარვა		208	2,089
შვილობილი საწარმოს გასვლა, გაცემული თანხის გამოკლებით	21	-	(46)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები განგრძობითი ოპერაციებიდან		1,892	120,792
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	(287)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		1,892	120,505
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	16	97,253	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	16	(97,260)	(92,883)
აღებული სესხები	16	81,759	8,224
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(67,884)	(5,924)
პროცენტთან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	16	(18,310)	(29,810)
ლიზინგთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	16	(1,407)	(531)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(228)	(386)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	17	19,156	-
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები განგრძობითი ოპერაციებიდან		13,079	(121,310)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	(659)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		13,079	(121,969)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე განგრძობითი ოპერაციებიდან		(7,587)	(2,779)
განგრძობითი ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(663)	4,389
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(663)	4,375
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		23,209	18,834
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	16	22,546	23,209

6-57 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2022 წელს ჯგუფმა განიცხადა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 30,923 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 33,763 ლარი), საიდანაც 1,071 ლარი (2021 წ.: 2,218 ლარი) კაპიტალიზდა, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონების ნაწილი, 1,023 ლარი (2021 წ.: 266 ლარი) კაპიტალიზდა, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილი, ხოლო 28,828 ლარი (2021 წ.: 31,279 ლარი) აღიარებული იქნა კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში.

2022 წელს 44,605 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება გადატანილი იქნა საინვესტიციო ქონებაში (მე-12 შენიშვნა), 2021 წელს 25,016 ლარის საინვესტიციო ქონება იქნა გადატანილი მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-11 შენიშვნა). 2021 წელს 2,290 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მიღებული იქნა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემული სესხის სანაცვლოდ.

2022 წელს ჯგუფის მშობელმა საწარმომ ჯგუფზე გაცემული თავისი სესხები 88,326 ლარის ოდენობით გადაიტანა ჯგუფის სააქციო კაპიტალში სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით (მე-17 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

სს „საქართველო უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომელიც 2019 წელს სახელწოდების შეცვლამდე ცნობილი იყო, როგორც სს „m2 უძრავი ქონება“. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო (2021 წ.: ყაზბეგის გამ. 15, 0160, თბილისი, საქართველო). კომპანია, შვილობილ საწარმოებთან 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, ბირჟაზე კოტირებული, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	06-ივლ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15-სექტ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15-სექტ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის
შპს „მ2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12-თებ.-14	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17-აგვ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17-აგვ.-15	მითითებული არ არის	ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29-მარტ-11	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	03-ოქტ.-14	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	03-აგვ.-16	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15-მაისი-17	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15-მაისი-17	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	16-ოქტ.-14	26-დეკ.-17	ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“	100.00%	100.00%	საქართველო	04-მარტ.-10	06-აგვ.-18	უძრავი ქონება მასპინძლობის
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	07-ნოემბ.-18	მითითებული არ არის	ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14-ნოემბ.-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10-აპრ.-18	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23-აპრ.-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24-აპრ.-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	100.00%	საქართველო	11-თებ.-19	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაწვალი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17-აპრ.-19	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე 2“	100.00%	100.00%	საქართველო	24-იანვ.-20	24-იანვ.-20	უძრავი ქონება

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ (გაგრძელება)

შვილობილი საწარმო	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შექმნის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	100.00%	100.00%	საქართველო	23-დეკ.-20	23-დეკ.-20	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	100.00%	საქართველო	03-თებ.-21	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მინთენანსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	20-ივლ.-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“	100.00%	100.00%	საქართველო	31-დეკ.-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრატის პარკი 3	100.00%	0.00%	საქართველო	25-მაისი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრატის პარკი 4	100.00%	0.00%	საქართველო	25-მაისი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრატის პარკი X	100.00%	0.00%	საქართველო	23-ივნ.-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „m2 ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	0.00%	საქართველო	15-დეკ.-22	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი

* 2022 წელს შპს „ოპტიმა ისანი“, შპს „მ2 სელიანი“, შპს „თამარაშვილის 13“, შპს „მ2 ყაზბეგ ზე“, შპს „მ2 თამარაშვილზე“, შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“, შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“ შეერწყა შპს „მ2 იპოდრომთან“-ს; შპს „მ2 დეველოპმენტი“ შეერწყა შპს „მ2 ჯგუფს“; შპს „ამბერ ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“.

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2022 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში განმარტებულია 21-ე შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის („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 მიიღო 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 ზომა შემდგომში შემსუბუქდა, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩევა, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის გადალახვის დადებითი დინამიკა. ეს ტენდენცია გაამყარა მსოფლიო ეკონომიკის გამოცოცხლებამ და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდამ.

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2022 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.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

უკრაინაში ომის გავლენა

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკურ სიტუაციას თვალს ადევნებს.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის კომერციულ და მასპინძლობის სეგმენტებზე. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ჯგუფმა განიცადა 77,467 ლარის წმინდა ზარალი, საიდანაც 74,537 ლარის შემოსულობა 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. 2022 და 2021 წლებში მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებულმა აქტივებმა მეტწილად ვერ გამოიძუშა დადებითი ფულადი ნაკადები ჯგუფისთვის, თუმცა 2021 წლის დეკემბრიდან და 2022 წლის ივნისიდან ჯგუფის ორი სასტუმრო ხელახლა გაიხსნა და დაიწყო ხელმძღვანელობის თავდაპირველი მოლოდინის შესაბამისი ოდენობის ან უფრო მეტი თავისუფალი ფულადი სახსრების წარმოქმნა.

ამავდროულად, საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტს უკვე მესამე წელია, რაც რეკორდულად მაღალი მაჩვენებელი აქვს, ჯგუფის დიდი 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. ჯგუფმა დააგროვა 76,507 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (2021 წ.: 77,045 ლარი) საიდანაც 49,989 ლარი (2021 წ.: 50,330 ლარი) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. ჯგუფის მოლოდინით, იგი წვდომას მოიპოვებს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე 2023-2024 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. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მოკლევადიანი აქტივები მის მოკლევადიან ვალდებულებებს 14,233 ლარით აღემატებოდა.

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, ხოლო 2022 წელს ჯგუფმა გაასხვისა გარკვეული მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები. საოპერაციო და იურიდიული თვალსაზრისით, მასპინძლობის ბიზნესის საწარმოები რისკებისგან დაცულები არიან და მათ კრედიტორებს არ აქვთ კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება ჰოლდინგური კომპანიისგან ან საბინაო ბიზნესის შვილობილი საწარმოებისგან. 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.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

2022 წელს ჯგუფმა წარმატებით მოახერხა 35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების რეფინანსირება (მე-16 შენიშვნა) ხელმძღვანელობის მოლოდინების შესაბამისად. გარდა ამისა, მშობელმა საწარმომ არსებული ნასესხები სახსრები 88,326 ლარის ოდენობით შეიტანა ჯგუფის სააქციო კაპიტალში სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით (მე-17 შენიშვნა), რის შედეგადაც მოხდა ჯგუფის ბალანსზე დაფინანსების წილის კიდევ უფრო შემცირება. ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ საწარმოს განზრახული აქვს ჯგუფისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა ჯგუფს საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ საწარმოს საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ ჯგუფს ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

ჯგუფის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება ამ კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადებისთვის მართებულია.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

ჯგუფის თითოეული კონსოლიდირებული საწარმოს სამუშაო ვალუტაა იმ ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, რომელშიც ეს საწარმო საქმიანობს. კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი („ლარი“).

საანგარიშგებო პერიოდამდე ჯგუფის შემადგენლობაში შესული საწარმოების სამუშაო ვალუტა აშშ დოლარი იყო. ხელმძღვანელობის ხელახალი შეფასების შედეგად, კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა გადაისინჯა და განისაზღვრა ქართული ლარით (ლარი) 2022 წლის 1 იანვრიდან. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ განიხილა კონკურენტული ძალების და იმ რეგულაციების მთავარი გავლენების არსებობა, რომლებიც ძირითადად განსაზღვრავს თავისი საქონლისა და მომსახურების გაყიდვების ფასს და ამ საქონლის ან მომსახურების გასაწევად საჭირო შრომის, მასალების და სხვა დანახარჯების ოდენობას. სამუშაო ვალუტის ცვლილების განმაპირობებელი ფაქტორები და გარემოებები მოიცავდა ჯგუფის საერთო შემადგენლობაში მეტწილად დოლარიზებული კომერციული და მასპინძლობის ბიზნესების წილის შემდგომ შემცირებას, 2021 წელს მათი გასხვისების შემდეგ, გადასვლას კონტრაქტორებთან მეტწილად ლარში გამოხატულ ხელშეკრულებებზე ჯგუფის ძირითად საბინაო მშენებლობის განვითარების მიმართულებით და საერთო ცვლილებს ბაზარზე და საქართველოს საბინაო ბაზრის კონკურენტულ გარემოში, სადაც ბაზრის მოთამაშეების სულ უფრო დიდი ნაწილი აფიქსირებს გაყიდვის ხელშეკრულებებს (გრძელვადიანი ნაწილ-ნაწილ გადახდის პირობის მქონეთა ჩათვლით) ლარში. ხელმძღვანელობა დაეყრდნო მნიშვნელოვან განსჯას შესაფერისი სამუშაო ვალუტის განსაზღვრისა და იმის შეფასებისას, საბაზისო ოპერაციების, მოვლენებისა და პირობების ცვლილება არის თუ არა სამუშაო ვალუტის შეცვლის საფუძველი.

ცვლილება სამუშაო ვალუტას შეეხო პერსპექტიულად, 2022 წლის 1 იანვრიდან. ცვლილების თარიღისთვის ჯგუფმა ყველა მუხლი გადაიყვანა ახალ სამუშაო ვალუტაში ცვლილების დღეს არსებული გაცვლითი კურსის გამოყენებით. კონვერტაციის შედეგად არაფულადი მუხლებისთვის მიღებული თანხები აღირიცხება, როგორც მათი პირვანდელი ღირებულება.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიყვანება თითოეული სამეურნეო სუბიექტის სამუშაო ვალუტაში ანგარიშგების შესაბამისი პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი გარიგებების ანგარიშსწორებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში გადაყვანის შედეგად სებ-ის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აისახება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.702 და 3.0976 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ჯგუფის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2022 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ „წაგებიანი ხელშეკრულებები – ხელშეკრულების შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37-ში
- ▶ „კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება“ – შესწორებები ფასს 3-ში
- ▶ ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე – ცვლილებები ბასს 16-ში „იჯარა“
- ▶ ფასს 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ – შვილობილი საწარმო, როგორც საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს-ს
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები
- ▶ ბასს (IAS) 41 – „სოფლის მეურნეობა“ – გადასახადით დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულების შეფასებებში

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი საწარმოები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტირებული საწარმოსგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტირებულ საწარმოზე ზემოქმედებით. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ აქვს ინვესტირებულ საწარმოზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტირებული საწარმოს რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტირებულ საწარმოში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტირებულ საწარმოზე თავისი გავლენის გამო.

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

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

შვილობილი საწარმოები 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 საწარმოების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი საწარმოს საკუთარ კაპიტალში საკუთრების 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 საწარმოზე, ის ჩამოწერს შვილობილი საწარმოს 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

ამონაგების აღიარება

ამონაგების 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 ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის მარწმუნებლის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების 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. დასრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიანი ღირებულების საფუძველზე, გამოიყენება ბინის გასაყიდ ფასზე (რომელიც, უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, გადაისინჯება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯერ მიუღებელ საზღაურთან მიმართებით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ სავალუტო კურსის გამოყენებით), რათა მოხდეს ბინის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება. 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 კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითაა გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (ამონაგების შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული კუმულაციური ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა ამონაგების 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.

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.

ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული ამონაგების (როგორცაა დასრულებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლისთვის 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იზღვრება 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 აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია სხვა 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 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები.

საწყისი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი 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.

შენებარე საინვესტიციო ქონება

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 გაუფასურებასთან 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.

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

	<u>წელი</u>
შენობები	50
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 წმინდა გასვლის ამონაგებსა 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა (გაგრძელება)

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 იჯარის წამახალისებელი გადახდები. თუ ჯგუფს არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

საიჯარო ვალდებულებები

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

საიჯარო გადახდების 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 გადახდები 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. მოკლევადიანი იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადახდების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება

ფასს 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები საწყისი 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 საწყისი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან 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 მოთხოვნები, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

გამარტივებული მიდგომა 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 სახელმწიფო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე (წილობრივი ინსტრუმენტები);
- ▶ 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 სახელმწიფო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელმწიფო 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 მოთხოვნებს, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებში შედის.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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.

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

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

საწყისი 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 საწყისი 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 გადახდას, 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 საწყისი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოგვხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამობებს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნებისთვის 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 ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის 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 საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის 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 ემპირიულ ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არაემპირიულ ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზარზე.
- ▶ 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

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

საწყისი 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

ჩვეული საქმიანობის პროცესში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შექმნილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც 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;
- ▶ ნასესხებ სახსრებთან 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 მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის და მისი სამართლიანი ღირებულების მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგაა მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, საწყისი 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 საწარმოს – მშობელი საწარმოს წილობრივი ინსტრუმენტების სახით და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. ანაზღაურება გაცემა როგორც მშობელი საწარმოს, 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 აუნაზღაუროს 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, საემისიო შემოსავლის 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 თარიღისთვის. ჯგუფის თანამშრომლებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ საწარმოსთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც საემისიო შემოსავლის შემცირება.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები (გაგრძელება)

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 საწარმოს გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღირიცხება საკუთარი კაპიტალის შემოსულობიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის სახით.

პრივილეგირებული აქციები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სააქციო კაპიტალი (გაგრძელება)

აქტივების შენატანები

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

სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე აქციონერებისთვის

როდესაც ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები გარდაიქმნება საკუთარ კაპიტალად სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით მშობელ საწარმოსთან ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან, ჯგუფი შედეგად გამოშვებულ წილობრივ ინსტრუმენტებს აღრიცხავს დაფარული ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებით ისე, რომ არ მოხდეს მოგების ან ზარალის აღიარება.

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, ნასესხებ სახსრებთან 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 მოკლევადიანად 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 ამონაგების, 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.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

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), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეული საქმიანობის პროცესში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეული საქმიანობის პროცესში 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 ბიზნესის აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, ეს აქტივები არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და შესაბამისად შეინარჩუნა აქტივების არსებული კლასიფიკაცია (ძირითადად) საინვესტიციო უძრავ ქონებად. ამ შეფასებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ, რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ქონება არ გაყიდულა 2.5 წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში მათი თავდაპირველი შეთავაზებიდან 2020 წლის ზაფხულში.

იმის დასადგენად, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ჯგუფი თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით საანგარიშგებო 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 ემპირიულ და არაემპირიულ 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 ამონაგების აღიარება დროთა განმავლობაში ხდება (მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება)

იმ ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომლებიც ეხება მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვას, რომელიც აკმაყოფილებს ამონაგების 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. წინსვლის შეფასების ამ მეთოდის თანახმად, შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების პროგრესის ხარისხი ფასდება დღემდე გაწეული 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, სავალუტო კურსების ჩათვლით. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-5 შენიშვნა.

4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

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 ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

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

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 საწყისი თარიღით ან მის შემდგომ. დაშვებულია ვადაზე ადრე გამოყენება, თუ ეს ფაქტი გაცხადდება.

(ათას ლარში)

4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

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 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსჯა“, რომლებიც შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტების არსებითობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შეახებ, 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.

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 (IFRS) 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“
- ▶ ყოველწლიური გაუმჯობესებების 2018-2020 წ.წ. ციკლი (გამოცემული 2020 წლის მაისში)

5. ამონაგები

	2022	2021
ამონაგები მარაგებამდე კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	177,226	80,511
საცხოვრებელი ფართი	162,524	77,557
კომერციული ფართი	11,186	1,249
ავტოსადგომი	3,516	1,705
საიჯარო შემოსავალი	2,958	8,878
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,236	1,920
სხვა ამონაგები	519	189
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	182,939	91,498
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	177,226	80,511
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	5,713	10,987

ჯგუფმა აღიარა 21,465 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2021 წ: 12,278 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

31 დეკემბერი, 2022 წ.	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	67,029	8,124	14,133	4,043	93,329

31 დეკემბერი, 2021 წ.	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	41,763	35,356	29,312	8,747	115,178

ჯგუფი იყენებს ფასს 15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ გამარტივებულ მიდგომას 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:

	2022	2021
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	633	950
სახელშეკრულებო აქტივები	49,902	30,388
გადავადებული შემოსავალი	155,335	142,065

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	2022	2021
ქონების მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	633	950
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	633	950
საიჯარო მოთხოვნები	161	924
სხვა მოთხოვნები	38	315
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	832	2,189

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 ამონაგები ყოველგვარი ზედმეტობა აღიარებულია, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი მოიცავდა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს 189 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 1 ლარი) და საიჯარო მოთხოვნებს 2,522 ლარის ოდენობით (2021: 2,920 ლარი).

საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2022 წ.	ვადაგადაცი- ლებული 91-180 დღით	ვადაგადაცი- ლებული 180-ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	161	2,522	2,683
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	0.12%	100%	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(2,522)	(2,522)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	161	–	161

91-180 დღით ვადაგადაცილებული 161 ლარის მოთხოვნები უკავშირდება სასტუმროს იჯარის ხელშეკრულებას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან. 2021 წლის დეკემბერში სასტუმროს ოპერაციების განახლების შემდეგ ხელმძღვანელობა 2023 წელს დაუფარავი მოთხოვნების სრულად ამოღებას მოელოს.

31 დეკემბერი, 2021 წ.	ვადაგადაცი- ლებული 91-180 დღით	ვადაგადაცი- ლებული 180-ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	803	3,041	3,844
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	0.12%	96%	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(1)	(2,919)	(2,920)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	802	122	924

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2022 და 2021 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საიჯარო მოთხოვნები	სულ
1 იანვარი, 2021 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
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დანარიცხი (გაუქმება)	188	(398)	(210)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	189	2,522	2,711

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	49,902	30,388
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	49,902	30,388
მოკლევადიანი	13,291	3,648
გრძელვადიანი	36,611	26,740

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 9 თვიდან 3 წლამდე ვადაში.

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო აქტივებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც გულისხმობს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას განვადებით, ასევე არსებულ ხელშეკრულებებზე არსებულ ამონაგებს მიღებული კუმულაციური გადახდების ზემოთ.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2022	2021
დილომი II ფაზა	45,856	39,325
დილომი III ფაზა	11,776	16,834
მირცხულავა და ნუცუბიძე	75,922	73,276
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	133,554	129,435
დილომი I ფაზა	-	12,630
ჭყონდიდელი	21,781	-
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	21,781	12,630
გადავადებული შემოსავალი	155,335	142,065

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის, ავტოსადგომის და კომერციული ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, რომლებიც გადაიფარება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებად რეკლასიფიკაციით.

ჯგუფის მელიქიშვილის პროექტისთვის შექმნილი შვილობილი საწარმო იყო მოპასუხე სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. მთლიანი სადავო თანხა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,025 ლარია. 2022 წელს ჯგუფმა ფულადი სახით დააკმაყოფილა სარჩელი და 893 ლარის შესაბამისი ზარალი აღიარა სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	156,976	84,459
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	143,223	80,295
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	9,751	1,366
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	4,002	2,798
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	2,817	2,295
ხელფასები	865	577
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	750	490
უსაფრთხოება	692	707
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	510	521
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	7
სხვა დანახარჯები	–	7
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	959	2,518
ქონების გადასახადი	712	1,428
უსაფრთხოება	135	171
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	52	417
დაზღვევა	42	90
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	12	272
ხელფასები	–	140
სხვა	6	–
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	160,752	89,279

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 1,697 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 626 ლარი)

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2022	2021
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	1,998	2,642
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	11,773	9,711
პრემია ფულადი სახით	2,676	909
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ	16,447	13,262
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	12,587	10,115
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	538	1,008
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,697	626
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	1,625	1,513
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ	16,447	13,262

(ათას ლარში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	2,225	3,396
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	679	306
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	371	343
კორპორაციული ღონისძიებები	317	9
კომუნიკაციები	236	233
ტრანსპორტირება	206	21
საქველმოქმედო საქმიანობა	205	11
საოფისე მარაგები	202	256
იჯარის ხარჯი	187	97
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	166	4
საბანკო მომსახურება	118	154
დაზღვევა	29	168
საოპერაციო გადასახადები	25	89
სამივლინებო ხარჯი	13	5
უსაფრთხოება	2	14
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	-	93
სხვა	167	689
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	5,148	5,888

აუდიტორის საზღაური

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2022 და 2021 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	213	321
კომპანიის შვილობილი საწარმოების აუდიტი	125	136
სულ საზღაურები და ხარჯები	338	457

ჯგუფის აუდიტორისთვის სხვა პროფესიული მომსახურების გაწვევისთვის გადახდილი გასამრჯელო გაუტოლდა 14 ლარს (2021 წ.: 23 ლარი).

9. წმინდა არარეგულარული მუხლები

ჯგუფის მიერ 2022 წელს აღიარებული არარეგულარული ხარჯი შედგებოდა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირებთან შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის 1,337 ლარის ხარჯისგან.

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.

(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 საგადასახადო ვალდებულებების 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 მოძრაობა 2022 წლის განმავლობაში:

	2022				
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	4,340	51,343	76,983	616	133,282
გასვლები	(3,632)	(3,122)	–	–	(6,754)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(307)	(20,092)	(32,139)	(70)	(52,608)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	15	271	2,474	–	2,760
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	–	1,408	43,197	–	44,605
შიდა გადაცემა	–	465	–	(465)	–
31 დეკემბრის მდგომარეობით	416	30,273	90,515	81	121,285

2022 წელს წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან რეალიზებულ ზარალს 613 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 1,473 ლარის რეალიზებული ზარალი).

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2022 წელს ჯგუფმა მოახდინა 43,197 ლარის ღირებულების მელიქიშვილის სასტუმროს რეკლასიფიკაცია მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 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

შემოსავლიანი აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობე 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. 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 90,517 ლარის საინვესტიციო ქონება (2021 წ.: 76,975 ლარი) დაგირავდა უზრუნველყოფის სახით ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხებისთვის და გარანტიებისთვის (მე-16 შენიშვნა).

2021 წელს ჯგუფმა მოახდინა 25,096 ლარის ვაკანტური მიწის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში ამ მიწის ნაკვეთების საბინაო მშენებლობის განვითარების დაწყების შემდეგ.

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 ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ ჩაატარა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2021 წ.: 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.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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 არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობილობა 2022 წლისა და 2021 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	416	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	7.6 – 12.6 (10.2)
ვაკანტური მიწა	30,273	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	24 – 998 (306)
სასტუმროები	90,515	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9 – 10% (10%) 56 – 105 (88) 50% – 70% (61%)
სხვა	81	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2,320 (2,320)
სულ	121,285			
საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული 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 – 2,320 (1172)
სულ	133,282			

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

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლის განმავლობაში:

	<i>შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა</i>	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	<i>სულ</i>
1 იანვრის მდგომარეობით	1,642	106,398	108,040
გასვლები	–	(6,972)	(6,972)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(291)	(21,638)	(21,929)
კაპიტალური დანახარჯები	–	730	730
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებაში)	–	(44,605)	(44,605)
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	–	1,071	1,071
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,351	34,984	36,335

2022 წელს წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს სასტუმროს განვითარებისთვის ფლობილი სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად რეალიზებულ ზარალს 2,585 ლარის ოდენობით (2021 წ.: ნული).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 29,047 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2021 წ.: 87,043 ლარი) დაგირავდა უზრუნველყოფის სახით ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხებისთვის და გარანტიებისთვის (მე-16 შენიშვნა).

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	<i>შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა</i>	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარე- ბისთვის	<i>სულ</i>
1 იანვრის მდგომარეობით	–	107,624	107,624
შეძენა (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 ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2022 წლისთვის:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
		საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.2% – 10.2% (10%)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	34,984	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	72 – 260 (118)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,351	შემოსავლის მეთოდი	შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	40% – 70% (57%)
სულ	36,335		კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	6.5 – 8 (7.9)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2021 წლისთვის:

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

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2022	2021
დილომი II ფაზა	12,791	11,316
დილომი III ფაზა	50,032	59,835
დილომი IV ფაზა	2,858	–
მირცხულავა და ნუცუბიძე	41,640	65,766
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	107,321	136,917
დილომი I ფაზა	–	1,179
ჭყონდიდელი	16,704	–
ახალი იპოდრომი	4,752	5,659
სხვა	874	271
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	22,330	7,109
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	129,651	144,026

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	2022	2021
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	144,026	126,125
შეწყვეტილ ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული მარაგების აღიარება	11,860	23,549
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	127,483	76,973
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	1,023	266
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	2,235	1,634
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	-	25,016
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(156,976)	(84,459)
შვილობილი საწარმოების გასვლა (21-ე შენიშვნა)	-	(6,483)
სხვა ცვლილებები	-	(18,595)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	129,651	144,026

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 312,440 ლარის ვალდებულებები (2021 წ.: 128,031 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა შვიდი (2021 წ.: ექვსი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	ავეჯი და მოწვობილობები	კომპიუტერები	სატრანსპორტო საშუალებები	სამშენებლო აღჭურვილობა	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება							
1 იანვარი, 2021 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 საწარმოების გასვლა (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
შემოსვლები	-	61	320	449	-	110	940
გასვლები	(588)	-	-	(422)	-	-	(1,010)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	5,502	2,131	1,452	1,031	-	6,750	16,866
დაგროვილი ცვეთა							
1 იანვარი, 2021 წ.	666	1,038	1,129	516	2,469	2,118	7,936
ცვეთის დანარიცხი	104	10	11	41	268	1,124	1,558
შვილობილი საწარმოების გასვლა (21-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	(4,900)	-	(4,900)
გადაანგარიშების ეფექტი	646	678	(326)	(24)	2,163	245	3,382
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1,416	1,726	814	533	-	3,487	7,976
ცვეთის დანარიცხი	93	75	96	42	-	1,093	1,399
გასვლები	(150)	-	-	(162)	-	-	(312)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	1,359	1,801	910	413	-	4,580	9,063
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება							
1 იანვარი, 2021 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
31 დეკემბერი, 2022 წ.	4,143	330	542	618	-	2,170	7,803

(ათას ლარში)

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2022	2021
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	2,932	2,426
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	1,910	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	4,842	2,426
წინასწარ გადახდილი დღგ	10,703	2,408
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	39,326	20,285
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	1,171	3,726
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	51,200	26,419
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	56,042	28,845

საამორტიზაციო დანარიცხი განგრძობითი ოპერაციებისთვის მიკუთვნებადი არამატერიალური აქტივებისთვის 2022 წელს შეადგენდა 565 ლარს (2021 წ.: 17 ლარი).

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები წარმოადგენს „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებს, რომლებიც ფლობილია ჯგუფის ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების ანგარიშსწორების მიზნით, 93 ლარის სამართლიანი ღირებულებით (2021 წ.: 1,513 ლარი). საქართველოს კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2021 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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 3,972 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2021 წ.: 3,506 ლარი) და 49,989 ლარის ვადიან ანაზრებს (2021 წ.: 50,330 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 861 ლარი (2021 წ.: 3,445 ლარი).

გაცემული სესხები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანი გაცემული სესხები 821 ლარის ოდენობით და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოკლევადიანი გაცემული სესხები 201 ლარის ოდენობით, ორივე ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული, გამოხატულია აშშ დოლარში და გაიცა დაკავშირებულ მხარეებზე (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები) სასტუმროს საოპერაციო დანახარჯების დასაფინანსებლად.

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 49 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 439 ლარი).

2021 წელს გაცემული კონვერტირებადი სესხების გადაფასების შედეგად მიღებული ზარალი გაუტოლდა 1,258 ლარს და წარმოადგენილია სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების არარეგულარულ ხარჯებში.

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	2022	2021
საერთაშორისო ფინანსური	აშშ			
დაწესებულებებისგან ნასესხები სახსრები	დოლარი	იანვ.-2024	19,546	-
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	იანვ.-2023-დან ივნ-2033-მდე	47,463	97,297
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ	იანვ.-2023-დან		
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	დოლარი	ნოემბ.-2032-მდე	25,083	21,326
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	მარტ.-2023-დან დეკ.-2023-მდე	17,583	-
მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	აშშ			
	დოლარი	ოქტ.-2024	2,764	87,289
ნასესხები სახსრები, სულ			112,439	205,912
მოკლევადიანი ნაწილი			39,288	61,954
გრძელვადიანი ნაწილი			73,151	143,958

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 119,564 ლარის საბალანსო ღირებულების (2021 წ.: 164,018 ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-11 და მე-12 შენიშვნები).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 72,954 ლარის აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2021 წ.: 31,277 ლარი) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

2022 წელს მშობელი საწარმოსგან 88,326 ლარის ნასესხები სახსრები კონვერტირდა ჯგუფის კაპიტალად სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით (მე-17 შენიშვნა).

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდეს შემდეგს:

	2022	2021
აშშ დოლარში გამოხატული 2024 წლის ობლიგაციები	95,638	-
აშშ დოლარში გამოხატული 2022 წლის ობლიგაციები	-	110,006
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	95,638	110,006
მოკლევადიანი ნაწილი	1,954	110,006
გრძელვადიანი ნაწილი	93,684	-

2022 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა გამოუშვა 2-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 35,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოშვებული იქნა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 8.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით. ობლიგაციები 2024 წლის ოქტომბერში უნდა დაიფაროს. ჯგუფმა მიღებული თანხები გამოიყენა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციების დასაფარად, რომელთა მთლიანი საბალანსო ღირებულება იყო 35,000 აშშ დოლარი, ერიცხებოდა 7.5% წლიური კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური გადახდებით და მანამდე, 2019 წლის ოქტომბერში, გამოშვებული ობლიგაციები, რომლებიც განახლდა ახალი აშშ დოლარში გამოხატული 2024 წლის ობლიგაციების თანხით.

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	<i>1 იანვარი, 2022 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>დარიც- ხული პროცენტის ცვლილება</i>	<i>სავალო ვალდებუ- ლებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუ- მენტებზე (მე-17 შენიშვნა)</i>	<i>სხვა ცვლი- ლებები</i>	<i>31 დეკემბერი, 2022 წ.</i>
სესხები და ნასესხები								
სახსრები	205,912	81,759	(77,285)	(26,692)	17,071	(88,326)	-	112,439
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	110,006	97,253	(105,878)	(13,980)	8,237	-	-	95,638
საიჯარო ვალდებულებები	3,697	-	(1,349)	(217)	228	-	(295)	2,064
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	<u>319,615</u>	<u>179,012</u>	<u>(184,512)</u>	<u>(40,889)</u>	<u>25,536</u>	<u>(88,326)</u>	<u>(295)</u>	<u>210,141</u>

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ ჯგუფზე გაცემული თავისი სესხები გარდაქმნა საკუთარ კაპიტალად 88,326 ლარის მთლიანი ოდენობით (მე-17 შენიშვნა).

	<i>1 იანვარი, 2021 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრე- ბის შემო- დინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>სავალუ- ტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>დარიც- ხული პროცენ- ტის ცვლილება</i>	<i>შვილო- ბილი საწარ- მოების გასვლა (21-ე შენიშვნა)</i>	<i>ახალი საიჯარო ხელშე- რულე- ბები</i>	<i>სხვა ცვლი- ლებები</i>	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>
სესხები და ნასესხები									
სახსრები	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 ვალდებუ- ლებები	1,366	-	(864)	(76)	165	-	3,751	(645)	3,697
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებუ- ლებები	<u>453,616</u>	<u>8,224</u>	<u>(129,768)</u>	<u>(32,301)</u>	<u>35,682</u>	<u>(14,780)</u>	<u>3,751</u>	<u>(4,809)</u>	<u>319,615</u>

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)***გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები*

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა 883 ლარი (2021 წ.: 329 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები, ძირითადად, შედგება სვეტის მომხმარებლებთან შეწყვეტილ ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან და საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტისას დავალიანების გადახდა უნდა მოხდეს 3-დან 5 თვემდე ვადაში შეთანხმებული დაფარვის გრაფიკის მიხედვით.

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ყიდვა	19,162	9,987
ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით გადასახდელი თანხები	1,107	10,066
მარკეტინგი და რეკლამა	372	8
საინვესტიციო ქონებაზე გადასახდელი თანხები	298	227
სხვა	601	1,163
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21,540	21,451
მოკლევადიანი ნაწილი	21,540	11,385
გრძელვადიანი ნაწილი	-	10,066

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვიდან 3 წლამდე ვადაში.

	2022	2021
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა	16,454	12,269
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	802	-
აუდიტის გასამრჯელოს დარიცხვა	413	378
სხვა	946	209
სხვა ვალდებულებები	18,615	12,856
მოკლევადიანი ნაწილი	13,227	3,825
გრძელვადიანი ნაწილი	5,388	9,031

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

(ათას ლარში)

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

2022 წლისა და 2021 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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 22,525 ლარი (2021 წ.: 23,185 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 21 ლარი (2021 წ.: 24 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, 2022 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 53,540 ლარის ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში (2021 წ.: 53,697 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 521 ლარი (2021 წ.: 139 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. ბანკებში ჯგუფის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაზრების საკრედიტო რისკი

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

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

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 189 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 1 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი 2,522 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 2,920 ლარი) (მე-5 შენიშვნა).

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი სხვა გაცემულ სესხებზე არ აღიარებულა.

ლიკვიდობის 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>3 თვეზე</i>	<i>3-დან 12</i>	<i>1-დან</i>	<i>5 წელზე</i>	
<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	26,714	30,263	57,476	38,905	153,358
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21,540	–	–	–	21,540
სხვა ვალდებულებები	13,227	–	5,388	–	18,615
საიჯარო ვალდებულებები	156	441	1,792	–	2,389
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	7,994	102,564	–	110,558
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	883	–	809	–	1,692
სულ	62,520	38,698	168,029	38,905	308,152

(ათას ლარში)

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

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	4,939	60,332	146,386	36,865	248,522
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	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

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. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომია 72,954 ლარის აუთვისებელი სესხები თავისი ლიკვიდურობის საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად (2021 წ.: 31,277 ლარი).

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან მიმართებით ხელმძღვანელობა აწესებს დასაშვებ რისკის მოცულობის ჯამურ ლიმიტებს და ასევე ლიმიტს თითოეული ვალუტისთვის და ჯამურად როგორც სამუშაო დღის ბოლოს, ისე დღის განმავლობაში პოზიციებისთვის, რომელთა მონიტორინგი ყოველდღიურად ხდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის სავალუტო კურსის მერყეობის რისკის მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის:

	<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>			<i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>		
	<i>ფულადი ფინანსური აქტივები</i>	<i>ფულადი ფინანსური ვალდე- ბულებები</i>	<i>წმინდა საბალანსო პოზიცია</i>	<i>ფულადი ფინანსური აქტივები</i>	<i>ფულადი ფინანსური ვალდე- ბულებები</i>	<i>წმინდა საბალანსო პოზიცია</i>
აშშ დოლარი	40,719	(154,038)	(113,319)	55,281	(230,849)	(175,568)
ევრო	3,671	(47,479)	(43,808)	5,763	(97,300)	(91,537)
ლარი	33,761	(30,164)	3,597	19,578	(12,917)	6,661

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულად აქტივებში ინვესტიციები არ ითვლება არსებითი სავალუტო რისკების გამომწვევად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან, ლართან, (2021 წ.: აშშ დოლარი) მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

გავლენა მოგებაზე (ზარალზე)	2022	2021
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(22,664)	–
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	22,664	–
ევროს გამყარება 20%-ით	(8,762)	(18,307)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	8,762	18,307
ლარის გამყარება 20%-ით	–	1,332
ლარის გაუფასურება 20%-ით	–	(1,332)

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული სააქციო კაპიტალი შედგებოდა A ტიპის 824,887,622 აქციისგან (2021 წ.: 642,565,789) და B ტიპის 21,958,370 აქციისგან (2021 წ.: 21,958,370). A და B ტიპის აქციების ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი. B ტიპის აქციები გამოშვებული იყო ანაზღაურების მიუღებლად.

A ტიპის აქციები არის ჩვეულებრივი აქციები, რომლებიც მათ მფლობელებს აძლევს ერთი ხმის უფლებას ერთ A ტიპის აქციაზე აქციონერთა საერთო კრებაზე.

B ტიპის აქციები მფლობელებს უფლებას აძლევს კომპანიის დივიდენდებსა და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და არ ანიჭებს ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებაზე.

სააქციო კაპიტალის და საემისიო შემოსავლის გაზრდა

A ტიპის აქციების ზრდა 2022 წლის განმავლობაში განპირობებული იყო ნებადართული სააქციო კაპიტალის დამატებით გამოშვებით, რომელიც ან ფულით იყო განადღებული ან ქვემოთ აღწერილი სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლით.

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ კომპანიისთვის გაცემული 88,326 ლარის საბალანსო ღირებულების სესხები გარდაქმნა ჯგუფის ახლად გამოშვებული A ტიპის 57,434,210 აქციად. შესაბამისად, ჯგუფის სააქციო კაპიტალი გაიზარდა 574 ლარით, ხოლო საემისიო შემოსავალი გაიზარდა 87,752 ლარით.

2022 წელს კომპანიამ თავისი სააქციო კაპიტალი გაზარდა A ტიპის აქციების გამოშვებით, რომელთა აგრეგირებული ნომინალური ღირებულება იყო 1,648 ლარი, 19,156 ლარის ფულადი საზღაურის სანაცვლოდ. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული საზღაურის ნამეტი, 17,508 ლარის ოდენობით, ასახა საემისიო შემოსავლის სახით.

დივიდენდები

2022 და 2021 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.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა, გარდა სესხის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობებისა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი აკმაყოფილებდა ამ მოთხოვნებს.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი საწარმოს – „საქართველოს კაპიტალის“ წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით. აქციებზე უფლებები გადაიცემა როგორც „საქართველოს კაპიტალის“, ისე ჯგუფის მიერ. ეს ანაზღაურება, რომლის დაფარვის ვალდებულება ჯგუფს არ აქვს, აღირიცხება, როგორც ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით (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.

*(ათას ლარში)***17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)****აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)***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 საწარმოსთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც საემისიო შემოსავლის 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 საწარმოს აქციების გადაცემა

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

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

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

კომპანიის აქციების გადაცემა (მოქმედი 2021 წლისთვის)

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 საწარმოს ჯგუფში უწყვეტი დასაქმება. უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობას, უფლების გადაცემიდან 7 წლის განმავლობაში აქვს ფუთ-ოფციონი, რომ აქციები ჯგუფის საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერს მიჰყიდონ. ფუთ-ოფციონის ვადის გასვლის შემდეგ, საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერს ამ აქციებზე აქვს ქოლ-ოფციონი კიდევ 12 თვის განმავლობაში. თუ არცერთი ოფციონის აღსრულება არ მოხდა, B ტიპის აქციები გარდაიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივ აქციებად.

(ათას ლარში)

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)**აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)***გაუქმება და ანგარიშსწორება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
მშობელი საწარმოს აქციების გადაცემა	1,998	2,641
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების ხარჯი	–	725
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	1,998	1,916
კომპანიის აქციების გადაცემა	–	2,840
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	–	2,840
სულ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯი	1,998	5,481
მოგებაში ან ზარალში ხარჯად აღიარებული (ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები)	1,998	5,481

(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	აუღიარე-	
				სამარ- თლიანი ღირებულება 2022	ბელი შემოსულობა /(ზარალი) 2022	
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	121,285	121,285	121,285	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	36,335	36,335	36,335	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	93	–	–	93	93	–
აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულებები გაცხადებულია						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	832	–	832	832	–
ვადიანი დეპოზიტები	–	–	–	–	–	–
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	49,989	–	49,989	49,989	–
გაცემული სესხები	–	821	–	821	821	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	22,546	–	22,546	22,546	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიანი ღირებულებები გაცხადებულია						
მიღებული სესხები	–	–	105,851	105,851	112,439	6,588
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	96,475	–	96,475	95,638	(837)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	21,540	–	21,540	21,540	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	1,692	–	1,692	1,692	–

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარე- ბელი შემოსულობა /(ზარალი) 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 მოთხოვნები	–	2,189	–	2,189	2,189	–
ვადიანი დეპოზიტები	–	–	–	–	–	–
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	50,330	–	50,330	50,330	–
გაცემული სესხები	–	201	–	201	201	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	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 ვალდებულებები	–	21,451	–	21,451	21,451	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	351	–	351	351	–

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 2022 წლისა და 2021 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 დაშვებულ გამონაკლისებს.

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

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	3,577	633
შემოსვლები	-	3,751
ცვეთის ხარჯი	(1,241)	(727)
გაუქმებული ხელშეკრულებები	-	(43)
მოდIFIკაციები	(692)	-
საკურსო სხვაობები	-	(37)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,644	3,577

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	3,697	1,366
შემოსვლები	-	3,751
გაუქმებული ხელშეკრულებები	-	(645)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	228	165
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(1,349)	(864)
მოდIFIკაციები	(295)	-
სავალუტო კურსის მოძრაობა	(217)	(76)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,064	3,697
მოკლევადიანი	595	1,417
გრძელვადიანი	1,469	2,280

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2022	2021
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	1,241	727
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	228	165
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შესული ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	187	97
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა	1,656	989

სულ საიჯარო გადახდები, დაბალი ღირებულების და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით, წლის განმავლობაში 1,349 ლარი იყო (2021 წ.: 1,052 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. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 264 ლარის სამომავლო საიჯარო გადახდები შევიდა იჯარის ვადაში იჯარის ვადად შეწყვეტის არჩევანის უფლებასთან დაკავშირებით (2021 წ.: 615 ლარი).

(ათას ლარში)

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

ჯგუფმა საოპერაციო იჯარა გააფორმა გარკვეულ საინვესტიციო ქონებაზე (საიდანაც სასტუმროები ქირით არის გადაცემული დაკავშირებულ მხარეებზე – საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე). ჯგუფის მიერ 2022 წელს აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 2,958 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 8,878 ლარი). შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მისაღები მინიმალური სამომავლო იჯარა:

	<i>31 დეკემბერი, 2022 წ.</i>		<i>31 დეკემბერი, 2021 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	18	3,989	277	347
1 წლიდან 2 წლამდე	–	275	56	315
2 წლიდან 3 წლამდე	–	275	–	315
3 წლიდან 4 წლამდე	–	275	–	315
4 წლიდან 5 წლამდე	–	275	–	315
5 წელზე გვიან	–	1,649	–	2,520
სულ	18	6,738	333	4,127

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის იჯარების უმეტესობა განფასებულია აშშ დოლარში და აქვს 8 თვიდან 12 წლამდე ვადა (საშუალო ვადა: 5 წელი) (2021 წ.: საიჯარო ვადა მერყეობს 3 თვიდან 10 წლამდე, საშუალო ვადაა 5 წელი).

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები პერიოდის განმავლობაში, ძირითადად, ეხება გუდაურის და მელიქიშვილის სასტუმროების განახლებულ ხელშეკრულებებს.

(ათას ლარში)

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში:

	2022		
	<i>მშობელი საწარმო¹</i>	<i>საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²</i>	<i>უმალესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული სესხები (16-ე შენიშვნა)	-	821	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (2,522 ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ჩათვლით)	-	152	-
ავანსები და სხვა აქტივები	-	984	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	15	-
გადავადებული შემოსავალი	-	-	156
ნასესხები სახსრები	2,765	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	4,144	-	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ამოღება (მე-5 შენიშვნა)	-	398	-
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	75
ფინანსური შემოსავალი	-	53	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	5,745
სხვა არარეგულარული მუხლები	-	-	1,337
საიჯარო შემოსავალი	-	2,559	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	51	-

(ათას ლარში)

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

	2021		
	<i>მშობელი საწარმო¹</i>	<i>საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²</i>	<i>უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	–	201	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (2,920 ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ჩათვლით)	–	924	–
ავანსები და სხვა აქტივები	–	462	–
გადავადებული შემოსავალი	–	–	259
ნასესხები სახსრები	87,286	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	9,072	–	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	13,395	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი (მე-5 შენიშვნა)	–	486	–
ამონაგები 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	–	–

¹ 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი საწარმოები, გარდა იმ შვილობილი საწარმოებისა, რომლებიც მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შედიან.

2022 წელს მშობელმა საწარმომ გაზარდა ჯგუფის სააქციო კაპიტალი ფულადი შენატანით ფულადი შენატანით და სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლით. (მე-17 შენიშვნა).

2022 წელს ჯგუფმა მშობელ საწარმოს გადასცა თავისი 1,102 ლარის აქციები მშობელ საწარმოში, რომელსაც ფლობდა აქციებზე დაფუძნებული გადახდებით ანაზღაურების დასაკმაყოფილებლად (2021 წ.: ნული).

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

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2022 წელს იყო 10 (2021 წ.: 11) – გენერალური დირექტორი და 9 მოადგილე (2021 წ.: გენერალური დირექტორი და 10 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 10 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრს (2021 წ.: 11 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს 5 წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2022	2021
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	1,998	5,481
ხელფასი	2,438	2,659
პრემია ფულადი სახით	1,310	468
სულ	5,745	8,608

(ათას ლარში)

21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში**ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2022 წელს**

2022 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი საწარმოები: შპს „ემკვადრატის პარკი 3“, შპს „ემკვადრატის პარკი 4“, შპს „ემკვადრატის პარკი X“ და შპს „m2 ჰოტელ ფროფერთი“.

არსებითი ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2021 წელს**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 საწარმოში სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და დარჩენილი 50% შპს „ბიქეი კონსტრაქშენში“ ჯგუფის გენერალურ დირექტორებზე 2,839 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ, რაც წარმოდგენილია მანამდე აღიარებული, აქციებზე დაფუძნებული ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით, ვალდებულების არაფულადი დათმობით და მყიდველებისთვის ფულადი სახით გადასახდელი პრემიების სახით. ჯგუფმა შვილობილი საწარმოების გასვლის შედეგად აღიარა 7,417 ლარის ზარალი.

გასხვისებული აქტივებისა და ვალდებულებების მთავარი კატეგორიები, ორივე გასხვისებული შვილობილი საწარმოსთვის აგრეგირებული სახით ასე გამოიყურება:

	<u>ლარი</u>
აქტივები	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	46
სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები	16,564
მარაგები	6,483
ძირითადი საშუალებები	12,199
სხვა აქტივები	44,285
სულ აქტივები	79,577
ვალდებულებები	
მოკლევადიანი სესხები	(14,780)
გადავადებული შემოსავალი	(35,106)
ვალდებულებები	(14,362)
დარიცხვები და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	(17,368)
სულ ვალდებულებები	(81,616)
გასხვისებული წმინდა აქტივები	(2,039)
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	(7,417)

(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 კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

(ათას ლარში)

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

ჯგუფმა დაადგინა, რომ ბიჭვი კონსტრაქშენი წარმოადგენს ბიზნესის ცალკე მსხვილ ხაზს (მშენებლობა) და, როგორც ასეთი, აკმაყოფილებს შეწყვეტილი ოპერაციის განმარტებას. ჯგუფმა წარმოადგინა შპს „ბიჭვი კონსტრაქშენის“ აგრეგირებული შედეგები კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების ერთ მუხლში 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდისთვის.

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

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ამონაგები 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	(10,867)
განკუთვნილი არამაკონტროლებელი წილებისთვის	943

მთლიანი ფულადი ნაკადები, რომლებიც მიკუთვნებადია შეწყვეტილი ოპერაციებისთვის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის, ასე გამოიყურება:

	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	932
საინვესტიციო საქმიანობაში (გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	(287)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(659)

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 ამონაგებიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2022 და 2021 წლებში ჯგუფის ამონაგების 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები¹	სულ²
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	177,226	–	–	177,226
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(156,976)	–	–	(156,976)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	20,250	–	–	20,250
საიჯარო შემოსავალი	14	2,944	–	2,958
ქონების საოპერაციო ხარჯები	(4)	(955)	–	(959)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	10	1,989	–	1,999
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,236	–	–	2,236
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,815)	(253)	251	(2,817)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(579)	(253)	251	(581)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვისებიდან	(169)	(77,566)	–	(77,735)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(169)	(77,566)	–	(77,735)
სხვა ამონაგები	549	242	(272)	519
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(10,461)	(2,126)	–	(12,587)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,587)	(1,561)	–	(5,148)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(3,149)	(38)	(18)	(3,205)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(4,161)	(5)	–	(4,166)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან და გასვლიდან	16	(2,200)	–	(2,184)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მოთხოვნებზე	(189)	399	–	210
არარეგულარული ხარჯები	(1,337)	–	–	(1,337)
საოპერაციო ზარალი	(2,807)	(81,119)	(39)	(83,965)
ფინანსური შემოსავალი	983	77	(58)	1,002
ფინანსური ხარჯი	(13,273)	(15,586)	24	(28,835)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)	9,506	24,830	(5)	34,331
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(5,591)	(71,798)	(78)	(77,467)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის ზარალი	(5,591)	(71,798)	(78)	(77,467)

31 დეკემბერი, 2022 წ.	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდა-ჯგუფური გაქვითვები¹	სულ²
საინვესტიციო ქონება	9,281	112,004	–	121,285
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,351	34,984	–	36,335

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები¹	სულ²
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
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	1,920	–	–	1,920
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,295)	–	–	(2,295)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(375)	–	–	(375)
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(7)	–	(7)
საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	(7)	–	(7)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვებიდან	(196)	9,487	–	9,291
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	(196)	9,487	–	9,291
სხვა ამონაგები	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 შემოსავალი	837	127	–	964
საოპერაციო (ზარალი) მოგება	(19,905)	10,990	(428)	(9,343)
ფინანსური შემოსავალი	1,351	2,531	–	3,882
ფინანსური ხარჯი	(8,533)	(22,920)	175	(31,279)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	1,167	6,807	–	7,974
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(25,920)	(2,592)	(253)	(28,766)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის ზარალი	(25,920)	(2,593)	(253)	(28,766)

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>	<i>საბინაო მშენებლობის განვითარება</i>	<i>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</i>		<i>შიდაჯგუფური გაქვითვები¹</i>	<i>სულ²</i>
საინვესტიციო ქონება	–	133,282	–	–	133,282
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,642	106,398	–	–	108,040

¹ სეგმენტებში არსებული ამონაგები 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 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. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის იანვარში ჯგუფმა მშობელი საწარმოსგან მიიღო 2,650 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2024 წელს უნდა დაიფაროს.

2023 წლის თებერვალში ჯგუფმა მშობელი საწარმოსგან მიიღო 2,643 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2024 წელს უნდა დაიფაროს.

2023 წლის მარტში ჯგუფმა გააფორმა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება ორი სასტუმროს გასასხვისებლად, რომელთა საბალანსო ღირებულება იყო 59,444 ლარი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 53,876 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ და მიწის ნაკვეთი, რომლის საბალანსო ღირებულება იყო 17,563 ლარი, 17,959 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“-ს მმართველობითი
ანგარიშგება



**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 2023 წლის 31 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 ჩაგვიტარებია 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.

ანა კუსრაშვილი
შპს „იუაის“ სახელით
თბილისი, საქართველო
2023 წლის 4 მაისი

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა.....	3
1.1.	საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა.....	3
1.2.	სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა.....	5
1.3.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა	6
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში	7
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	9

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 მმართველობის 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: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, 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 30 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 2.7 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 - m²-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m²-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m²-ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - m² გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m²-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.

- ▶ განხორციელება - m²-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, m²-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 m²-ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2022 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	m ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	m ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	m ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	m ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	m 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	m ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	m ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	m ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	m ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
მიმდინარე პროექტები		294,388	4,584	154,559	2,525	53%
12	m ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
13	m ³ საბურთალო (II ფაზა)	38,521	560	38,026	554	99%
14	m ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	53,067	818	84%
15	m ³ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	3,254	37	9%
16	m ² ნუცუბიძეზე II	28,170	412	20,417	310	75%
17	m ² მირცხულავაზე	94,681	1,472	64,074	1,056	72%
18	m ² ჭყონდიდეზე	50,416	813	38,474	651	80%
ჯამი		561,636	7,912	460,325	6,689	85%

2022 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 84,841 კვ.მ.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 116,435 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 70%-ს.

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 122,965 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 71%-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. 2021 წლის ბოლოს კომპანია ფლობდა 78 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებებს, რომლებიც 2022 წლის ბოლოსთვის შემცირდა 58 მილიონ დოლარამდე. შესაბამისად, 2022 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 1,248 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისო ფართს, 3 დასრულებულ და 4 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 71 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში. 2023 წლის დასაწყისში ჯგუფმა წარმატებით გაასხვისა 28 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო უძრავი ქონება. კერძოდ 2 დასრულებული სასტუმრო და 7 ათასი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

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. 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. 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების გადაფასებით კომპანიამ 12 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა დასრულებულ აქტივებზე, რაც შეეხება მშენებარე საინვესტიციო ქონებებს - 4 მილიონამდე ზარალი აღიარა. მიმდინარე 2022 წელს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ხარჯმა 75 მილიონი ლარი შეადგინა.

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 ამოქმედდა 2022 წლიდან. აღნიშნული ორივე სასტუმრო არის 2023 წელს გასხვისებული საინვესტიციო უძრავი ქონების ნაწილი. მათი რეალიზება მოხდა 2020 წელს მიღებული სტრატეგიული გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომ ჯგუფმა დატოვოს კომერციული უძრავი ქონება და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი.

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 შემდგომ არსებული გამოწვევების შედეგად.

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	საერთო მოგების მარჯა დეველოპმენტიდან	საერთო მოგების მარჯა საიჯარო შემოსავლიდან	საერთო მოგების მარჯა ქონების მართვიდან	მიმდინარე კოეფიციენტი
სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ - კონსოლიდირებული	25%	68%	-26%	1.14
სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ - ინდივიდუალური	-	-	-	0.42
შპს „ოპტიმა“	14%	-	-	1.36

2022 წელს ჯგუფის საერთო მოგების მარჯა დეველოპმენტიდან -5% დან 25%-მდე გაიზარდა, დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი კი გაიზარდა 120%-ით წინა წელთან შედარებით. ამავე წელს შპს ოპტიმას საერთო მოგების მარჯამ 14% შეადგინა, რაც ასევე გაუმჯობესებული მაჩვენებელია, ხოლო შპს ოპტიმას დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავლები გაიზარდა 63%-ით. აღნიშნული ზრდა ერთის მხრივ გამოწვეული იყო m³ საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით, ასევე თბილისში უძრავ ქონებაზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აქვე უნდა ითქვას, რომ პირველად არსებობის ისტორიაში ჯგუფმა დაიწყო მშენებარე კომპლექსებში კომერციული ფართების რეალიზაცია. 2021 წლიდან 2022 წლამდე შემოსავლებისა და საერთო მოგების მარჯის ზრდა ასევე განაპირობა 2021 წელს შემოსავლების შემცირებამ პროექტის ხარჯების შეფასების ცვლილების გამო. კერძოდ 2021 წელს ჯგუფმა გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა. 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.

2022 წლისთვის კომპანია უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 11 კომპლექსს. მოვლა-პატრონობის მიმართულების მარჯამ შეადგინა უარყოფითი 26%, რაც ძირითადად უკავშირდება ბოლო წლებში ზოგად ფასების ზრდას. კომპანია აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას მიუხედავად მიმართულების უარყოფითი მარჯისა.

წინა წელთან შედარებით საიჯარო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი შემცირებულია 67%-ით, რაც განპირობებულია კომერციული აქტივების პორტფელის დიდი ნაწილის გასხვისებით. 2022 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შემცირდა 119 მილიონი ლარით. შემცირება ძირითადად განპირობებული იყო, იმით, რომ ზემოთ ნახსენები პორტფელის გასხვისება მოხდა 2021 წელს და შესაბამისად ფულადი ნაკადების შემოსვლაც ამ წელს მოხდა.

2022 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი ჯგუფისათვის 1.14 შეადგინა (2021წ. 0.35). მიმდინარე კოეფიციენტის ზრდა გამოწვეულია ობლიგაციების ვალდებულების რეფინანსირებით, რომელიც 2022 წლის მეორე ნახევარში განხორციელდა.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 213 ათასი ლარი ხოლო, რაც შეეხება ინდივიდუალურ ანგარიშგებას, აუდიტის ხარჯმა შეადგინა 29 ათასი ლარი.

შპს „ოპტიმას“ 2022 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 20 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 უძღვეს 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 ხუთი დირექტორისგან. ესენი არიან: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არა აღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას მართავს გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორებისგან შემდგარი გუნდი, რომელთა იერარქია გადანაწილებულია შემდეგნაირად: გენერალურ დირექტორს ექვემდებარება 8 სხვადასხვა მიმართულების დირექტორი. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას. 8 დირექტორიდან 5 ქალია და მათი ასაკი 30 დან 43 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 ვალდებულნი 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 თანამიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავენერგოთ 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, ლიცენზიებზე 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.

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

2021 წელს 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 მობინადრეებთან ერთად რეგულარულად აწყო 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 საინჟინერო 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 მრავალფეროვნანი 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 m²-მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში. m²-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m²-მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად m²-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

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 ქვეყნის 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
2023 წლის 4 მაისი



გურამ ახვლედიანი



საქართველოს უძრავი ქონება
GEORGIA REAL ESTATE

N25_GRE23

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის წარმოდგენილია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება.

ანგარიშგებების წარმოდგენით, სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ სრულად შესრულდა, 35 000 000 (ოცდათხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის მწვანე უზრუნველყოფილი ობლიგაციების (საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი: (ISIN): GE2700604178, სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: GE 07/10/2022) საჯარო ემისიასთან დაკავშირებით „ემიტენტის“ მიმართ „ფასიანი ქაღალდების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ვალდებულებები - აუდირებული წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების წარდგენა.

წინამდებარე განცხადებაზე ხელმოწერით, სს საქართველოს უძრავი ქონების გენერალური დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის უფლებამოსილების ფარგლებში, ვადასტურებთ, რომ სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ წარდგენილი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება (2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის) არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

განცხადება გაცემულია საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

ხელმოწერები:

სს საქართველოს უძრავი ქონება

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ავთანდილ ნამიჩეიშვილი

სს საქართველოს უძრავი ქონების

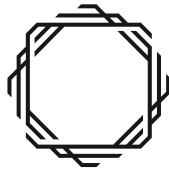
გენერალური დირექტორი

გურამ ახვლედიანი

თარიღი:

26.06.2023





საქართველოს უძრავი ქონება
GEORGIA REAL ESTATE

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის წარმოდგენილია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება.

ანგარიშგებების წარმოდგენით, სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ სრულად შესრულდა, 35 000 000 (ოცდათხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის მწვანე უზრუნველყოფილი ობლიგაციების (საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი: (ISIN): GE2700604178, სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: GE 07/10/2022) საჯარო ემისიასთან დაკავშირებით „ემიტენტის“ მიმართ „ფასიანი ქაღალდების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ვალდებულებები - აუდირებული წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების წარდგენა.

წინამდებარე განცხადებაზე ხელმოწერით, სს საქართველოს უძრავი ქონების გენერალური დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის უფლებამოსილების ფარგლებში, ვადასტურებთ, რომ სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ წარდგენილი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება (2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის) არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

განცხადება გაცემულია საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

ხელმოწერები:

სს საქართველოს უძრავი ქონება

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ავთანდილ ნამიჩიშვილი

/ _____ /

სს საქართველოს უძრავი ქონების

გენერალური დირექტორი

გურამ ახვლედიანი

/ _____ /

თარიღი: 26.06.2023