

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული 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.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა.....	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	15
5. ამონაგები.....	16
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	20
7. ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი.....	20
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
9. დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების, ხელმძღვანელობის თანამდებობიდან გათავისუფლების და სხვა ხარჯები	21
10. მოგების გადასახადი.....	21
11. საინვესტიციო ქონება.....	21
12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	24
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.....	26
14. ძირითადი საშუალებები.....	27
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	27
16. ფინანსური ინსტრუმენტები	27
17. საკუთარი კაპიტალი.....	33
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	34
19. იჯარა.....	35
20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	37
21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში.....	38
22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ	38
23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	41

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 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 ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის (მათ შორის, დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (ბესსს-ის კოდექსი) და იმ ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება საქართველოში კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ მოთხოვნებით და ბესსს-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტის 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, წარმოადგენილია 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 აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუღეჭით 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 ვალდებულების დროთა განმავლობაში შესრულების პროგრესის შეფასების პროცესი და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსურია და განსჯას ემყარება ფასს 15-ის „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მიხედვით ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებები წარმოადგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 და მე-5 შენიშვნებში.

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. 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. თითოეული პროექტისთვის ინდივიდუალურად შევადარეთ მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოსალოდნელი დანახარჯები ამ პროექტისგან მისაღები მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებელი და შევაფასეთ წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის ანარიცხების აღიარება და განსაზღვრა. შევაფასეთ ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.



Building a better working world

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

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

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

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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 3, 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.

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 საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდგომი მოვლენების გავლენა უძრავი ქონების შეფასებაზე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

იმ მიწის ნაკვეთის შეფასებისას, რომელიც სხვა მიწის ნაკვეთებზე უნდა გადაიკვალოს, ჩვენ შევისწავლეთ შესაბამისი ორგანოების დოკუმენტაცია, რათა გავრკვიებულიყავით გადაცვლის ოპერაციის მოსალოდნელ პირობებში, მათ შორის, განვსაზღვრეთ სანაცვლო მიწის ნაკვეთები და ის ვალდებულებები, რომლებიც ჯგუფმა უნდა იკისროს შემოთავაზებულ გადაცვლის ოპერაციასთან დაკავშირებით.

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



**Building a better
working world**

ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება აუდიტორის წინამდებარე დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

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.

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.



**Building a better
working world**

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული 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 აუდიტის პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტის 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 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 აუდიტის პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტის 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 აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.



**Building a better
working world**

- ▶ 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.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტის 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.

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული სათანადო ეთიკური მოთხოვნები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე საფრთხეების აღმოსაფხვრელად გატარებული ზომების ან გამოყენებული შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

სამეთვალყურეო საბჭოსთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მათთან დაკავშირებით, 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.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ოლგა ხეგაი.

დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)
შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)
თბილისი, საქართველო
2024 წლის 12 აპრილი

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	231,841	177,226
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(219,018)	(156,976)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		12,823	20,250
საიჯარო შემოსავალი	5	2,414	2,958
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(689)	(959)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		1,725	1,999
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	5	2,214	2,236
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(2,566)	(2,817)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		(352)	(581)
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	11	(7,387)	(53,221)
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	12	(2,958)	(24,514)
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან		(10,345)	(77,735)
სხვა ამონაგები	5	644	519
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(10,503)	(12,587)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,355)	(5,148)
ცვეთა და ამორტიზაცია	14, 19	(2,676)	(3,205)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(4,165)	(4,166)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(653)	(2,184)
ზარალი შვილობილი საწარმოს გასვლიდან	21	(839)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (დარიცხვა) ამოღება	5	(279)	210
ზარალი წმინდა გასაყიდი ღირებულებით აღრიცხული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან	13	(2,562)	-
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯები, ხელმძღვანელობის გათავისუფლების დანახარჯები და სხვა ხარჯები	9	(3,405)	(1,337)
საოპერაციო ზარალი		(24,942)	(83,965)
ფინანსური შემოსავალი		599	1,002
ფინანსური ხარჯი		(23,481)	(28,835)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		526	34,331
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(47,298)	(77,467)
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	-	-
წლის ზარალი და წლის მთლიანი სრული ზარალი		(47,298)	(77,467)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

გენერალური დირექტორი  გურამ აბზელდიანი

ფინანსური დირექტორი  გიორგი კობერიძე

2024 წლის 12 აპრილი 

5-41 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნები</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	40,356	121,285
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	12	6,812	36,335
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	62,144	107,321
ძირითადი საშუალებები	14	7,656	7,803
აქტივის გამოყენების უფლება	19	1,206	1,644
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	599	821
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	28,639	36,611
ავანსები და სხვა აქტივები	15	2,690	4,842
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	3,452	47,184
		153,554	363,846
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	62,672	22,330
ავანსები და სხვა აქტივები	15	55,610	51,200
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	137	93
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	39,270	13,291
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	786	832
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	37,107	2,805
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	16	799	3,972
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	10,016	22,546
		206,397	117,069
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	11-12	7,250	-
სულ აქტივები		367,201	480,915
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	17	8,249	8,249
საემისიო შემოსავალი		278,336	274,486
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		5,200	5,200
დაგროვილი ზარალი		(265,209)	(217,911)
სულ საკუთარი კაპიტალი		26,576	70,024
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16	23,891	73,151
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	-	93,684
გადავადებული შემოსავალი	5	60,546	133,554
საიჯარო ვალდებულებები	19	943	1,469
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	2,182	809
სხვა ვალდებულებები	16	-	5,388
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,268	-
		89,830	308,055
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	28,005	39,288
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	95,591	1,954
გადავადებული შემოსავალი	5	69,630	21,781
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	26,983	21,540
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	16	2,855	883
საიჯარო ვალდებულებები	19	525	595
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები		3,064	3,568
ანარიცხები წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის	5	3,757	-
მიღებული ავანსები	5	3,074	-
სხვა ვალდებულებები	16	17,311	13,227
		250,795	102,836
სულ ვალდებულებები		340,625	410,891
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		367,201	480,915

5-41 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	საემისიო შემოსავალი	გადაანგარიშები ს და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,027	167,228	5,200	(140,444)	38,011
წლის ზარალი	-	-	-	(77,467)	(77,467)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	-	(77,467)	(77,467)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე- 17 შენიშვნა)	1,648	17,508	-	-	19,156
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	574	87,752	-	-	88,326
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,998	-	-	1,998
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	274,486	5,200	(217,911)	70,024
წლის ზარალი	-	-	-	(47,298)	(47,298)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	-	(47,298)	(47,298)
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	3,850	-	-	3,850
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	278,336	5,200	(265,209)	26,576

5-41 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		207,893	184,616
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		(224,576)	(168,649)
წმინდა შემოსულობა იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		2,690	3,251
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(19,571)	(21,562)
მიღებული პროცენტი		538	863
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(4,570)	(7,754)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		351	1,188
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(37,245)	(8,047)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		76,276	7,772
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(3,237)	(3,782)
შემოსულობა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად, გაცემული ფულადი სახსრების გამოკლებით	21	21,492	-
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან		-	1,417
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(766)	(2,836)
წმინდა გადატანები ვადიანი ანაზრებიდან		9,430	341
წმინდა გადატანები შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებიდან/(დეპოზიტებზე)		3,173	(466)
გაცემული სესხები		(550)	(762)
გაცემული სესხების დაფარვა		-	208
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული სხვა ფულადი ნაკადები		(128)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		105,690	1,892
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	16	-	97,253
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	16	-	(97,260)
აღებული სესხები	16	51,552	81,759
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(112,496)	(67,884)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე და სავალო ფასიან ქაღალდებზე გადახდილი პროცენტი	16	(16,271)	(18,310)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	16	(454)	(1,407)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(127)	(228)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	17	-	19,156
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		(77,796)	13,079
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(3,179)	(7,587)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება		(12,530)	(663)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		22,546	23,209
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	16	10,016	22,546

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2023 წელს ჯგუფმა განიცადა 24,236 ლარის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, საიდანაც 755 ლარი კაპიტალიზდა, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, ხოლო 23,481 ლარი აღიარებული იქნა კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში. 2022 წელს ჯგუფმა განიცადა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 30,923 ლარის ოდენობით, საიდანაც 1,071 ლარი კაპიტალიზდა, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონება, 1,023 ლარი კაპიტალიზდა, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, ხოლო 28,828 ლარი აღიარებული იქნა კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში.

2022 წელს 44,605 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება გადატანილი იქნა საინვესტიციო ქონებაში (მე-12 შენიშვნა). 2023 წელს 6,174 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2022 წ.: ნული ლარი) (მე-12 შენიშვნა) და 1,076 ლარის საინვესტიციო ქონება (2022 წ.: ნული ლარი) (მე-11 შენიშვნა) გადავიდა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში.

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).

2023 წელს ჯგუფმა გააფორმა მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების ხელშეკრულება კომერციულ ბანკთან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებიდან 5,451 ლარის რეკლასიფიკაცია მოახდინა მიღებულ სესხებში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (მე-16 შენიშვნა).

5-41 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(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 „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, 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 მკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31-დეკ-23	31-დეკ-22	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეტყობის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100%	100%	საქართველო	06-ივლ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100%	100%	საქართველო	15-სექტ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100%	100%	საქართველო	15-სექტ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2“	100%	100%	საქართველო	12-თებ-14	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჯგუფი“	100%	100%	საქართველო	17-აგვ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100%	100%	საქართველო	17-აგვ.-15	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპარკი“	-	100%	საქართველო	29-მარტ-11	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100%	100%	საქართველო	03-ოქტ-14	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100%	100%	საქართველო	03-აგვ.-16	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	-	100%	საქართველო	10-აპრ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100%	100%	საქართველო	17-მაისი-17	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“ **	-	100%	საქართველო	16-ოქტ-14	26-დეკ.-17	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“	-	100%	საქართველო	04-მარტ-10	06-აგვ-18	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ზუგდიდი“	-	100%	საქართველო	07-ნოემბ.-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	-	100%	საქართველო	14-ნოემბ.-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100%	100%	საქართველო	10-აპრ-18	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	-	100%	საქართველო	23-აპრ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100%	100%	საქართველო	24-აპრ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“	-	100%	საქართველო	11-თებ.-19	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაქვალი“	-	100%	საქართველო	17-აპრ.-19	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ნუგუმიძეზე 2“	100%	100%	საქართველო	24-იანვ.-20	24-იანვ.-20	უძრავი ქონება
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	-	100%	საქართველო	23-დეკ-20	23-დეკ-20	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	-	100%	საქართველო	03-თებ-21	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდა“	100%	100%	საქართველო	20-ივლ.-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“	100%	100%	საქართველო	31-დეკ-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100%	100%	საქართველო	25-მაისი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100%	100%	საქართველო	25-მაისი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100%	100%	საქართველო	23-ივნ-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 5“ **	100%	-	საქართველო	11-ოქტ-23	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“	-	100%	საქართველო	15-დეკ-22	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი

* 2023 წელს შპს „კავკასუს ავტოპარკი“; შპს „მ2 მელიქიშვილზე“; შპს „ვერე რიალ ისთეითი“; შპს „მ2 ზუგდიდი“; შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“; შპს „მ2 რეზორტ“; შპს „მ2 ჰაქვალი“; შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“; შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ და შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“ შეერწყა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფს“. შპს „მ2 სვანეთი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“.

** ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2023 წლისა და 2022 წლის განმავლობაში, მათ შორის გასვლები და ახლად დარეგისტრირებული შვილობილი საწარმოები, განმარტებულია 21-ე შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

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

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

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

უკრაინაში ომის გავლენა

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად მერყეობს, 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 მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. 2022 წელს ქართული ლარი მნიშვნელოვნად გამყარდა უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით, რისი ერთ-ერთი მიზეზიც, სხვებთან ერთად, იყო საქართველოში შემოსული რუსი და უკრაინელი მოქალაქეების მხრიდან უცხოურ ვალუტაში გადარიცხვების მნიშვნელოვანი ზრდა; გარდა ამისა, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები საქართველოში 2022-2023 წლებში მნიშვნელოვნად გაიზარდა, მასზე მოთხოვნის გაზრდის პარალელურად. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია ჯგუფის საქმიანობაზე მისი საბოლოო გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. ჯგუფის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკურ სიტუაციას თვალს ადევნებს.

ფუნქციონირებადი საწარმო

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებები მის მოკლევადიან აქტივებს 44,398 ლარით აღემატებოდა და ჯგუფმა 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის 47,298 ლარის ზარალი აღრიცხა. ჯგუფის 35 მილიონი აშშ დოლარის ადგილობრივი ობლიგაციები, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 95,591 ლარის საბალანსო ღირებულებით, უნდა დაიფაროს 2024 წლის ოქტომბერში.

საბინაო მშენებლობის განვითარების სემენტმა ბინების მაღალი გაყიდვები აჩვენა ჯგუფის ყველაზე დიდი პროექტის – დიღმის პროექტის – ფარგლებში და დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან ჯგუფის მიერ გადმოზარებული სვეტის პროექტის ფარგლებში. 2023 წელს ჯგუფმა დაიწყო დიღმის პროექტის ორი ახალი ეტაპის გაყიდვები და, დამატებით, წამოიწყო 4-სართულიანი შენობის ეკოპროექტი მთაწმინდის პარკთან, რითაც თავის გასაყიდ მარაგებს ჯაშში დაახლოებით 600 ბინა შესძინა. ჯგუფმა დააგროვა 51,374 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (2022 წ.: 76,507 ლარი) საიდანაც 40,559 ლარი (2022 წ.: 49,989 ლარი) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. ჯგუფის მოლოდინით, 2024 წელს იგი წვდომას მოიპოვებს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების უმეტესობაზე 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. აქედან გამომდინარე, ჯგუფი არც აპირებს და არც სჭირდება თავისი ოპერაციების ლიკვიდირება ან მნიშვნელოვნად შეკვეცა. ამასთან, ხელმძღვანელობა არ ფლობს ინფორმაციას ისეთი არსებითი განუსაზღვრელობის შესახებ, რომელიც მნიშვნელოვანი ექვის ქვეშ დააყენებდა ჯგუფის უნარს, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ განჭვრეტად მომავალში.

სტრატეგიული თვალსაზრისით, ჯგუფი კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და მასპინძლობის სემენტის მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და მისი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. ჯგუფმა ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მასთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით; ამასთან, 2023 წელს ჯგუფმა გაასხვისა მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებული გარკვეული აქტივები. 2023 წელს ჯგუფმა წარმატებით დაასრულა „რამადას“ ბრენდის ქვეშ ორი მოქმედი სასტუმროს, მშენებარე სასტუმროების და ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ოპერაცია. გარიგებებიდან მიღებული აგრეგირებული საზღაური ძირითადად გამოყენებული იქნა ქართული ბანკებისგან აღებული სესხების 70%-ით შესამცირებლად, რა დროსაც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული 73 მილიონი ლარის დავალიანება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 22 მილიონ ლარამდე შემცირდა. მასპინძლობის ბიზნესი ინარჩუნებს ერთ მოქმედ სასტუმროს, რომელიც იმართება სავაჭრო სახელწოდებით „გულაური ლოჯი“ და მისი ფინანსური ვალდებულება შედგება მასპინძლობის ბიზნესის ერთი საბანკო სესხისგან (22 მილიონი ლარი), ერთი მშენებარე სასტუმროსა და ორი მიწის ნაკვეთისთვის. მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების (სასტუმრო გულაური) და სხვა 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.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

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 ამ კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადება ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე მართებულია.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე 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“).

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიყვანება თითოეული სამეურნეო სუბიექტის სამუშაო ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და, სებ-ის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საწარმოს სამუშაო ვალუტაში გადაყვანისას საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი 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 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.6894 და 2.702 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ჯგუფის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2023 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“
- ▶ სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები
- ▶ ერთი გარიგებიდან წარმომდგარ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი – ცვლილებები ბასს 12-ში
- ▶ საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – პილარ 2-ის სანიმუშო წესები - ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება
- ▶ სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

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

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ჯგუფმა გადახედა ამ შენიშვნაში გამჟღავნებულ ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ გადახედილი არსებითი ინფორმაცია ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, თუ როგორ მიუსადაგა ჯგუფმა ფასს-ის მოთხოვნები თავის გარემოებებს და ძირითადად მოიცავს იმ მუხლებს, სადაც ჯგუფმა არჩია ფასს-ის მიერ დაშვებული ვარიანტებიდან მინიმუმ ერთი სააღრიცხვო პოლიტიკა, მუხლებს, რომლებიც მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული განსჯაზე ან შეფასებებზე და არ მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მხოლოდ იმეორებს ან აჯამებს ფასს-ის მოთხოვნებს, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკებს არაარსებითი საკითხების შესახებ.

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 (თუ მას შეეხო) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 16-ში: საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციაში
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

2020 წლის იანვარში და 2022 წლის ოქტომბერში 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

გარდა ამისა, ახალი მოთხოვნის მიხედვით, საჭიროა ინფორმაციის გამჟღავნება, როდესაც სასესხო ხელშეკრულებიდან წარმომდგარი ვალდებულება გრძელვადიანად კლასიფიცირდება და საწარმოს უფლება, გადაავადოს სესხის დაფარვა დამოკიდებულია თორმეტი თვის განმავლობაში სამომავლო პირობების შესრულებაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2024 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 რესტრუქტურის განხორციელებას.

- ▶ ფინანსური გარიგებები მომწოდებლებთან – ცვლილებები ბასს (IAS) 7-ში და ფასს (IFRS) 7-ში.

2023 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ში „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“, რომელთა მიზანია მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების თავისებურებების განმარტება და ასეთი გარიგებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნა. ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ამ ცვლილებებში მიზნად ისახავს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს დაეხმაროს, უკეთ გაიგონ მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების გავლენა საწარმოს ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებზე და ლიკვიდობის რისკის მოცულობაზე.

ცვლილებები ძალაში შევა 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადამდელი გამოყენება, მაგრამ სავალდებულოა ინფორმაციის გამჟღავნება.

ჯგუფი არის გარკვეულ მომწოდებლებთან ფინანსური შეთანხმებების მხარე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება იმისათვის, რომ აისახოს 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.

ამონაგების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების შემდეგი სპეციალური კრიტერიუმები.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან 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 არსებითია 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 აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან

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

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

წამგებიანი ხელშეკრულებები

ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, თავისი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების გარდაუვალი დანახარჯები (როგორც წესი, ფასდება, როგორც საბინაო მშენებლობის განვითარების დასრულებისთვის მოსალოდნელი დანახარჯები) აღემატება თუ არა მათგან მოსალოდნელ ეკონომიკურ სარგებელს (რომელიც, ჩვეულებრივ, განისაზღვრება, როგორც ძალაში მყოფი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაური და გაუყიდავი მარაგებიდან მოსალოდნელი მარჯა გარკვეული საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტის ფარგლებში). იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება არის თუ არა, ან გახდება თუ არა წამგებიანი და წამგებიანი ხელშეკრულების პირობების შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს არაპირდაპირ სარგებელს, როგორცაა დამატებით მარაგებზე მოსალოდნელი მარჯა, რომელიც აღიარებულია, ან რომლის აღიარება მოსალოდნელია მოქმედი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, რომელიც ფასდება აგრეგირებულად თითოეული პროექტისთვის. ჯგუფი აღიარებს წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის შექმნილი ანარცხების ცვლილების დინამიკას გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად (მე-6 შენიშვნა).

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

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

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხვევება საქართველოში (მე-10 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც ანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებიდან 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 გადასახადის ვალდებულება აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

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. 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. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები

გრძელვადიან აქტივებსა და გასასხვისებელ ჯგუფს გასაყიდად არსებულის კატეგორიას ჯგუფი იმ შემთხვევაში მიაკუთვნებს, თუ მათი საბალანსო ღირებულების ამოღება ძირითადად გაყიდვის ოპერაციიდან და არა მათი უწყვეტი გამოყენებით მოხდება. გასაყიდად განკუთვნილი გრძელვადიანი აქტივები და გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფები ფასდება საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული რეალიზაციაზე დანახარჯები) შორის უმცირესით.

გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირების კრიტერიუმი დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ მაშინ, თუ გაყიდვის მაღალი ალბათობა არსებობს და აქტივი ან გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფი არსებულ მდგომარეობაში ხელმისაწვდომია დაუყოვნებლივ გასაყიდად. გაყიდვის გარიგების შესასრულებლად საჭირო ნაბიჯები იმაზე უნდა მიანიშნებდეს, რომ არ არის მოსალოდნელი გაყიდვაში ცვლილებების შესვლა ან გაყიდვის გადაწყვეტილების შეცვლა. ხელმძღვანელობას გადაწყვეტილი უნდა ჰქონდეს აქტივის გაყიდვა და აქტივი უნდა გაიყიდოს კლასიფიკაციიდან ერთი წლის განმავლობაში.

გასაყიდად გამიზნულის კატეგორიაში შესული აქტივები წარმოდგენილია ცალკე, როგორც კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მოკლევადიანი მუხლები.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება.

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

	<u>წლები</u>
შენობები	50
ავეჯი და მოწყობილობები	5–10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე საშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	<u>5</u>

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში 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 ბაზრებზე.
- ▶ დონე 2 - ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 - ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა შემთხვევაშიც სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის მნიშვნელოვანი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემი არაემპირიულია.

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) ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შექმნილი ან ამოწმებული 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 ჩვეული საქმიანობის პროცესში 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 გასვლის 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.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი საწარმოს წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციების გამოყოფა ხდება მშობელი საწარმოს მიერ. გამოყოფილი აქციები, რომელთა დაფარვის ვალდებულება ჯგუფს არ აქვს, აღირიცხება, როგორც ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით (მაშინაც კი, თუ ჯგუფმა შეიძლება გამოყოფილ წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით).

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

დასაქმებულებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით გარიგებების ღირებულების აღიარება, საემისიო შემოსავლის შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის დასაქმებულებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში „უფლების გადაცემის თარიღი“). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განხორციელებული ოპერაციების მთლიანი ხარჯი ასახავს უფლების გადაცემის პერიოდის გასვლას და ჯგუფის შეფასებით წილობრივი ინსტრუმენტების იმ რაოდენობას, რა რაოდენობაზეც საბოლოოდ გადაიცემა უფლება. ჯგუფში დასაქმებულებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ საწარმოსთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც საემისიო შემოსავლის შემცირება.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები (გაგრძელება)

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

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

აქტივების შენატანები

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

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 საწარმოებთან, 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.

ჯგუფის მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდისა 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 მოკლევადიანად, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

(ათას ლარში)

4. 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.

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 ჩვეულებრივი 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 მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე, საბინაო მშენებლობის განვითარებისთვის შექმნილი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს;
- ▶ გასაყიდად გამიზნული აქტივები მოიცავს კონკრეტულ უძრავ ქონებას, რომელიც მანამდე კლასიფიცირებული იყო, როგორც საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, მათ შორის მიწასაც და სასტუმროსაც. ეს აქტივები არის გასაყიდად გამიზნული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ვინაიდან ჯგუფმა დადო სავალდებულო გაყიდვის გარიგება ამ ქონებასთან მიმართებით საანგარიშგებო თარიღამდე, რომელიც განხორციელდა საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან მალევე.

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, დანარჩენი აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2023 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.

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

(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით. გარკვეული უძრავი ქონების შემთხვევაში, სამართლიანი ღირებულებები განისაზღვრება გასაყიდი ფასების მიხედვით, თუ ასეთი გაყიდვები შესრულებულია საანგარიშგებო თარიღამდე ან მალევე მის მერე.

ჯგუფი ახდენს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებას ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. 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 კორექტირების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

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 პროგნოზით 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.

5. ამონაგები

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	231,841	177,226
<i>საცხოვრებელი ფართი</i>	<i>212,558</i>	<i>162,524</i>
<i>კომერციული ფართი</i>	<i>14,486</i>	<i>11,186</i>
<i>ავტოსადგომი</i>	<i>4,797</i>	<i>3,516</i>
საიჯარო შემოსავალი	2,414	2,958
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,214	2,236
სხვა ამონაგები	644	519
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	237,113	182,939

ჯგუფმა აღიარა 67,029 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2022 წ: 21,465 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. ამონაგები (გაგრძელება)

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

31 დეკემბერი, 2023 წ.	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2026 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
	ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ მიმდინარე ხელშეკრულებებზე	164,955	52,129	18,673	

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
	შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ მიმდინარე ხელშეკრულებებზე	67,029	8,124	14,133	

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:

	2023	2022
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	517	633
სახელშეკრულებო აქტივები	67,909	49,902
გადავადებული შემოსავალი	(130,176)	(155,335)
მიღებული ავანსები*	(3,074)	–

* 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებული ავანსები უკავშირდება გასაყიდად გამიზნულ აქტივებად კლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შემოსულობას (მე-11-მე-12 შენიშვნები), რომელზე კონტრაქტული მყიდველს გადაეცა საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	2023	2022
ქონების მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	517	633
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	517	633
საიჯარო მოთხოვნები	154	161
სხვა აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	103	–
სხვა მოთხოვნები	12	38
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	786	832

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ამ მომენტამდე ავანსად მიღებული საზღაურის ზემოთ აღიარებული კუმულაციური ამონაგები ყოველგვარი ზედმეტობა აღიარებულია, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი მოიცავდა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს 189 ლარის ოდენობით და საიჯარო მოთხოვნებს 2,522 ლარის ოდენობით. 2023 წელს ჯგუფმა, შესაბამისი საინვესტიციო ქონების გასვლასთან დაკავშირებით, ჩამოწერა 2,522 ლარის ოდენობის საიჯარო მოთხოვნები დაგროვილ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან მიმართებით და აღიარა 279 ლარის დამატებითი რეზერვი.

საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2023 წ.	ვადაგადაცილებული		სულ
	ვადაგადაცილებული 91-180 დღით	ლი 180-ზე მეტი დღით	
საერთო საბალანსო ღირებულება	433	–	433
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	64.43%	–	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(279)	–	(279)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	154	–	154

31 დეკემბერი, 2022 წ.	ვადაგადაცილებული 91-180 დღით	ვადაგადაცილებული 180-ზე მეტი დღით	სულ
	საერთო საბალანსო ღირებულება	161	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	0.12%	100.00%	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(2,522)	(2,522)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	161	–	161

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2023 და 2022 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		საიჯარო მოთხოვნები	სულ
	31 დეკემბერი, 2021 წ.	1		
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დანარიცხი (გაუქმება)	188	(398)	(210)	
31 დეკემბერი, 2022 წ.	189	2,522	2,711	
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დანარიცხი (გაუქმება)	–	279	279	
ჩამოწერილი	–	(2,522)	(2,522)	
31 დეკემბერი, 2023 წ.	189	279	468	

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	67,909	49,902
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	67,909	49,902
გრძელვადიანი	28,639	36,611
მოკლევადიანი	39,270	13,291

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1 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 მოიცავდა შემდეგს:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
დილომი II ფაზა	–	45,856
დილომი III ფაზა	–	11,776
დილომი IV ფაზა	8,917	–
მირცხულავა	43,101	53,696
ნუცუბიძე	–	22,226
მთაწმინდის პარკი	8,528	–
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	60,546	133,554
დილომი II ფაზა	28,817	–
დილომი III ფაზა	10,096	–
ნუცუბიძე	17,623	–
ჭყონდიდელი	13,094	21,781
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	69,630	21,781
გადავადებული შემოსავალი	130,176	155,335

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის, ავტოსადგომის და კომერციული ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღ-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. 2023 წელს გადავადებული შემოსავლის 5,194 ლარის ზრდა „მთაწმინდის პარკის“ პროექტთან დაკავშირებით აღიარებული იყო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების არაფულადი შეძენის შესაბამისად (მიწის ნაკვეთი საბინაო მშენებლობის განვითარებისთვის) ჯგუფის ვალდებულების სანაცვლოდ, პროექტის ფარგლებში დასრულებული უძრავი ქონება გადაეცა თავდაპირველი მიწის მფლობელებისთვის.

2023 წელს, მიმდინარე საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტების დასრულების დანახარჯები გადახედვის შედეგად, ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ თავისი ერთ-ერთი პროექტის დასრულების გარდაუვალი დანახარჯები აღმატებოდა მისგან მოსალოდნელ პირდაპირ და არაპირდაპირ სარგებელს (წარმოდგენილი ძალაში მყოფი ხელშეკრულებებიდან მისაღები საზღაურით და გაუყიდავი მარაგების მოსალოდნელი მარჯობით) და, შესაბამისად, აღიარა 3,757 ლარი, როგორც წაგებიანი ხელშეკრულებების ანარიცხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	219,018	156,976
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	197,171	143,223
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	14,051	9,751
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	4,039	4,002
ანარიცხები წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის (მე-5 შენიშვნა)	3,757	-
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	2,566	2,817
ხელფასები	869	865
უსაფრთხოება	845	692
კომუნალური მომსახურება	432	510
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	420	750
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	689	959
ქონების გადასახადი	610	712
უსაფრთხოება	75	135
კომუნალური მომსახურება	4	52
სხვა	-	60
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	222,273	160,752

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი 2,496 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 1,697 ლარი)

7. ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი

	2023	2022
აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების ხარჯი	654	1,998
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	11,665	11,773
პრემია ფულადი სახით	2,356	2,676
დასაქმებულთა გასამრჯელოები, სულ	14,675	16,447
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	10,503	12,587
მარაგებზე კაპიტალიზებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	507	538
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,989	1,697
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,676	1,625
დასაქმებულთა გასამრჯელოები, სულ	14,675	16,447

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023	2022
საგადასახადო აქტივების ჩამოწერა*	1,167	-
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	623	2,225
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	491	679
კორპორაციული ღონისძიებები	417	317
კომუნალური მომსახურება	229	371
კომუნიკაციები	219	236
საოფისე მარაგები	210	202
იჯარის ხარჯი	191	187
ტრანსპორტირების ხარჯები	139	206
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	102	166
სამიწვინებო ხარჯი	59	13
საბანკო მომსახურება	63	118
საოპერაციო გადასახადები	58	25
სხვა	387	403
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	4,355	5,148

* 2023 წელს ჯგუფმა ჩამოწერა გარკვეული საგადასახადო აქტივები ჯგუფის რეორგანიზაციის შედეგად, რის შედეგადაც მოხდა ზოგიერთი მისი შვილობილი საწარმოს ლიკვიდაცია იურიდიული შერწყმის მეშვეობით (21-ე შენიშვნა).

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები (გაგრძელება)

აუდიტორის საზღაური

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2023 და 2022 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	<i>2023</i>	<i>2022</i>
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	229	213
კომპანიის შვილობილი საწარმოების აუდიტი	57	125
სულ საზღაურები და ხარჯები	286	338

ჯგუფის აუდიტორისთვის სხვა პროფესიული მომსახურების გაწევისთვის გადახდილი გასამრჯელო გაუტოლდა 6 ლარს (2022 წ.: 14 ლარი).

9. დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების, ხელმძღვანელობის თანამდებობიდან გათავისუფლების და სხვა ხარჯები

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 3,196 ლარის აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დაჩქარების ხარჯი (მე-17 შენიშვნა) და 209 ლარის სხვა სხვადასხვა ხარჯი (2022 წ.: 1,337 ლარის უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობის შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის დანახარჯები).

10. მოგების გადასახადი

საქართველოს მოქმედი საგადასახადო რეჟიმის თანახმად, რომელიც ჯგუფზე ვრცელდება, მოგების გადასახადის აღიარება ხდება დივიდენდების განაწილებისას, იმდენად, რამდენადაც გადასახადის ჩათვლა არ არის შესაძლებელი. ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდები 2023 და 2022 წლებში და, შესაბამისად 2023 წელს და 2022 წელს არ აღიარებულია მოგების გადასახადი.

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 ცხრილებში მოცემულია საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2023 წლისა და 2022 წლის განმავლობაში:

	<i>2023</i>				
	<i>შემოსავლიანი აქტივები</i>	<i>ვაკანტური მიწა</i>	<i>სასტუმროები</i>	<i>სხვა</i>	<i>სულ</i>
1 იანვრის მდგომარეობით	416	30,273	90,515	81	121,285
გასვლები	(242)	(19,141)	(53,782)	(52)	(73,217)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან შემოსვლები	(25)	(1,066)	(6,296)	-	(7,387)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	-	110	481	-	591
გადატანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში	-	(1,076)	-	-	(1,076)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	149	9,100	30,918	189	40,356

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

	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 (მე-12 შენიშვნა)	–	1,408	43,197	–	44,605
შიდა გადაცემა	–	465	–	(465)	–
31 დეკემბრის მდგომარეობით	416	30,273	90,515	81	121,285

2023 წელს ჯგუფმა 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მიწის ნაკვეთი, 6,174 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე საინვესტიციო ქონებასთან ერთად (მე-12 შენიშვნა), გადაიტანა გასაყიდად გამოიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

2023 წელს წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან რეალიზებულ ზარალს 25 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 613 ლარი).

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 კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნებისთვის. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 30,922 ლარის საინვესტიციო ქონება (2022 წ.: 90,517 ლარი) დაგირავდა უზრუნველყოფის სახით ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხებისთვის (მე-16 შენიშვნა).

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 განახორციელა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. 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 ქონებასთან, მისი საბაზრო ფასებისა და წარსულში დადებული გარიგებების ფასების საფუძველზე, როდესაც ასეთი ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. 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 მგრძობიანობა 2023 წლისა და 2022 წლისთვის:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	149	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში დისკონტირების განაკვეთი	10.1 – 15.7 (12.9) 12.7%
ვაკანტური მიწა*	9,100	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	440
სასტუმროები	30,918	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი კაპიტალიზაციის ნორმა შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	130 – 136 (133) 12.7% 8% 40% – 45% (42%)
სხვა	189	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2,544
სულ	40,356			

* ვაკანტური მიწის საინვესტიციო ქონებაში შედის მიწის ნაკვეთი 8,834 ლარის სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებით 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, რომლის სხვა მიწის ნაკვეთში გადაცვლას აპირებს ჯგუფი თბილისის მუნიციპალიტეტთან და გარკვეულ სახელმწიფო ორგანოებთან მოლაპარაკების ფარგლებში, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის მიმდინარეობს, მაგრამ ჯერ არ დასრულებულა. ამ მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა მიზნობრივი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების საფუძველზე და დაკორექტირდა იმ ვალდებულებების შესრულების სავარაუდო დანახარჯებით, რომელთა აღებასაც ჯგუფი მოელის მიწის ნაკვეთის გაცვლის გარიგებასთან დაკავშირებით. შეფასებასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობის ზრდა უკავშირდება ამ ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რა დროსაც მხედველობაში მიიღება შემოთავაზებული გაცვლის ოპერაციის დროის, მასშტაბის და განხორციელების რისკები, რამაც პოტენციურად შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი შემოსულობა ან ზარალი, აღიარებული იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდება გარიგების ოპერაცია, რომელიც ამ ეტაპზე იგეგმება 2024 წლისთვის.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო უძრავი 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	9 – 10% (10%)
			საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	56 – 105 (88)
			დისკონტირების განაკვეთი	13.1%
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	50% – 70% (61%)
სხვა	81	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2,320 (2,320)
სულ	121,285			

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

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2023 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	1,351	34,984	36,335
გასვლები	(99)	(992)	(1,091)
შვილობილი საწარმოს გასვლა (21-ე შენიშვნა)	–	(22,815)	(22,815)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(54)	(2,904)	(2,958)
კაპიტალური დანახარჯები	–	3,515	3,515
გადატანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში	(1,198)	(4,976)	(6,174)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	6,812	6,812

2023 წელს წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს სასტუმროს განვითარებისთვის ფლობილი სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად რეალიზებულ ზარალს 99 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 2,585 ლარი).

2023 წელს ჯგუფმა შემოსავლიანი აქტივი, ჯამში 6,174 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე სასტუმრო და სასტუმროს განვითარებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთი, 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონებასთან ერთად (მე-11 შენიშვნა), გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონება არ დაგირავებულია ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და სესხების უზრუნველსაყოფად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 29,047 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა უზრუნველყოფის სახით ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხებისთვის და გარანტიებისთვის (მე-16 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

12. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2022 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	1,642	106,398	108,040
გასვლები	–	(6,972)	(6,972)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2023 წლისთვის:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	6,812	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	11.1% – 15.5% (13.3%) 99 – 115 (94) 12.7% 40% – 60% (50%)
სულ	6,812			

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)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	34,984	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.2% – 10.2% (10%) 72 – 260 (118) 40% – 70% (57%)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,351	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	6.5 – 8 (7.9)
სულ	36,335			

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2023	2022
დილომი II ფაზა	–	12,791
დილომი III ფაზა	–	50,032
დილომი IV ფაზა	20,220	2,858
დილომი V ფაზა	7,101	–
მირცხულავა	20,047	29,575
ნუცუბიძე	–	12,065
მთაწმინდის პარკი	14,776	–
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	62,144	107,321
დილომი II ფაზა	9,304	–
დილომი III ფაზა	31,306	–
ჭყონდიდელი	13,201	16,704
ნუცუბიძე	7,562	–
ახალი იპოდრომი	–	4,752
სხვა	1,299	874
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	62,672	22,330
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	124,816	129,651

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ცვლილების დინამიკა:

	2023	2022
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	129,651	144,026
შეწყვეტილ ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული მარაგების აღიარება	–	11,860
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	205,724	127,483
საკუთარი მოხმარების ავტოსადგომების გადატანა ძირითად საშუალებებში	(963)	–
მიწის ნაკვეთის შეძენა (არაფულადი)*	5,194	–
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	755	1,023
კაპიტალიზებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	2,496	2,235
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(215,479)	(156,976)
წმინდა გასაყიდი ღირებულების კორექტირება**	(2,562)	–
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	124,816	129,651

* 2023 წელს ჯგუფმა შეიძინა მიწის ნაკვეთი საბინაო მშენებლობის განვითარების მიზნით, ნაწილობრივ, ჯგუფის ვალდებულებების სანაცვლოდ, პროექტის ფარგლებში დასრულებული უძრავი ქონება გადაეცა თავდაპირველი მიწის მფლობელებისთვის, რომელიც შეფასებული იყო 5,194 ლარით.

** 2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 2,562 ლარის ზარალი გარკვეულ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით, რაც მეტწილად წარმოდგენილი იყო ავტოსადგომებით, რომლებიც დიდხანს დარჩა გასაყიდი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 331,309 ლარის ვალდებულებები (2022 წ.: 312,440 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა რვა (2022 წ.: შვიდი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები	სატრანსპორტო საშუალებები	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
მთლიანი საადრიცვო ღირებულება						
1 იანვარი, 2022 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
შემოსვლები	188	112	96	218	7	621
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან	963	-	-	-	-	963
გასვლები	-	-	(6)	(296)	-	(302)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	6,653	2,243	1,542	953	6,757	18,148
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი, 2022 წ.	1,416	1,726	814	533	3,487	7,976
ცვეთის ხარჯი	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
ცვეთის ხარჯი	106	97	137	40	1,103	1,483
გასვლები	-	-	(2)	(52)	-	(54)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	1,465	1,898	1,045	401	5,683	10,492
წმინდა საადრიცვო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2022 წ.	4,143	330	542	618	2,170	7,803
31 დეკემბერი, 2023 წ.	5,188	345	497	552	1,074	7,656

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2023	2022
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	2,690	2,932
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	-	1,910
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	2,690	4,842
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	39,022	39,326
წინასწარ გადახდილი დღგ	14,223	10,703
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	2,365	1,171
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	55,610	51,200
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	58,300	56,042

არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2023 წლისთვის 765 ლარს შეადგენდა (2022 წ.: 565 ლარი).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები წარმოადგენს „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებს, რომლებიც ფლობილია ჯგუფის ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების ანგარიშსწორების მიზნით, 137 ლარის სამართლიანი ღირებულებით (2022 წ.: 93 ლარი). საქართველოს კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2022 წ.: 1-ელი დონე).

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 799 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2022 წ.: 3,972 ლარი) და 40,559 ლარის ვადიან ანაზღაურებს (2022 წ.: 49,989 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 ანაზღაურებზე ამ პერიოდის განმავლობაში მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 519 ლარი (2022 წ.: 861 ლარი).

გაცემული სესხები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანი გაცემული სესხები 599 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 821 ლარი), ორივე ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული, გამოხატულია აშშ დოლარში და გაიცა დაკავშირებულ მხარეებზე (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები) სასტუმროს საოპერაციო დანახარჯების დასაფინანსებლად. გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 87 ლარი შეადგინა (2022 წ.: 49 ლარი).

მიღებული სესხები და ნასესხები სახსრები

	ვალუტა	ვადა	2023	2022
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ.-2033	22,560	47,463
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	ივნ.-2024-დან მარტ.-2025-მდე	29,336	25,083
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	მარტ.-2023-დან დეკ.-2023-მდე	-	17,583
საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვ.-2024	-	19,546
მშობელი საწარმოსგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	ოქტ.-2024	-	2,764
ნასესხები სახსრები, სულ			51,896	112,439
მოკლევადიანი ნაწილი			28,005	39,288
გრძელვადიანი ნაწილი			23,891	73,151

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 30,928 ლარის საბალანსო ღირებულების (2022 წ.: 119,564 ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-11 შენიშვნა და მე-12 შენიშვნა).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 51,024 ლარის აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2022 წ.: 72,954 ლარი) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

ჯგუფი არის ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შესახებ გარკვეული შეთანხმებების მხარე. ამ შეთანხმებების პირობების თანახმად, ადგილობრივი ბანკი დათანხმდა იმ თანხების გადახდას, რომელიც ჯგუფს მართებს ჯგუფის მომწოდებლებისა, ხოლო ჯგუფი დათანხმდა გადაუხადოს ბანკს მომწოდებლისთვის გადახდის შემდგომი თარიღით, წინასწარ განსაზღვრული პროცენტის კომპონენტთან ერთად. ჯგუფმა, მნიშვნელოვანი განსჯის საფუძველზე დაასკვნა, რომ ეს შეთანხმებები გამოიწვევს ბანკის მიერ დაფარული სავაჭრო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტას საანგარიშგებო თარიღისთვის და ბანკისგან ნასესხები სახსრების აღიარებას. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ამ შეთანხმებებთან დაკავშირებით, ჯგუფი აღიარებს ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან 5,451 ლარის ნასესხებ სახსრებს (2022 წ.: ნული). ბანკის მიერ სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა ამავდროულად ბანკისგან ნასესხები სახსრების აღიარებით, წარმოდგენილი იყო, როგორც არაფულადი ოპერაცია 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში, ხოლო ნასესხები სახსრების შემდგომი დაფარვა აისახა ფინანსურ ფულად ნაკადებში.

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები შედგებოდა 2022 წლის ოქტომბერში გამოშვებული, აშშ დოლარში გამოხატული, 2-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციებისგან, რომლის მთლიანი ემისია 35,000 აშშ დოლარს შეადგენდა და რეგისტრირებული იყო საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავალო ფასიანი ქაღალდების მთლიანი თანხიდან მოკლევადიანი ნაწილი შეადგენდა 95,591 ლარს და 1,954 ლარს, შესაბამისად. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 8.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით. ობლიგაციები 2024 წლის ოქტომბერში უნდა დაიფაროს.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2023 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებების ფარგლებში მიღებული ფულადი ნაკადები	31 დეკემბერი, 2023 წ.
სესხები და ნასესხები							
სახსრები	112,439	51,552	(121,011)	(2,490)	5,955	5,451	51,896
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	95,638	-	(7,756)	(487)	8,196	-	95,591
საიჯარო ვალდებულებები	2,064	-	(581)	(142)	127	-	1,468
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	210,141	51,552	(129,348)	(3,119)	14,278	5,451	148,955

	1 იანვარი, 2022 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	სავალო ვალდებულე ბების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენ- ტებზე (მე-17 შენიშვნა)	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2022 წ.
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	319,615	179,012	(184,512)	(40,889)	25,536	(88,326)	(295)	210,141

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

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. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მოკლევადიანმა ნაწილმა შეადგინა 2,855 ლარი (2022 წ.: 883 ლარი), ხოლო გრძელვადიანმა ნაწილმა – 2,182 ლარი (2022 წ.: 809 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მეტწილად შედგება მარკეტინგთან და რეკლამასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისგან და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისგან. ეს ვალდებულებები ძირითადად ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვის ვადა 2024 წლის 30 ივნისიდან 2025 წლის 31 დეკემბრამდეა.

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	22,590	19,162
მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ვალდებულებები	4,655	–
მარკეტინგთან და რეკლამასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	764	372
ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	164	1,107
საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	168	298
სხვა ვალდებულებები	910	601
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29,251	21,540
გრძელვადიანი ნაწილი	2,268	–
მოკლევადიანი ნაწილი	26,983	21,540

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეში (2022 წ.: ლარში, 1 თვიდან 3 წლამდე ვადაში).

	2023	2022
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა	16,958	16,454
აუდიტის გასამრჯელოს დარიცხვა	235	413
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	802
სხვა	118	946
სხვა ვალდებულებები	17,311	18,615
გრძელვადიანი ნაწილი	–	5,388
მოკლევადიანი ნაწილი	17,311	13,227

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 კონტრაქტები 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)

2023 წლისა და 2022 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

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 9,982 ლარი (2022 წ.: 22,525 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2/Ba3“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 34 ლარი (2022 წ.: 21 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, 2023 წლისა და 2022 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 40,959 ლარის ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში (2022 წ.: 53,540 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2/Ba3“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 399 ლარი (2022 წ.: 521 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. ბანკებში ჯგუფის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაზრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

სავაჭრო და სხვა 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.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი მოიცავდა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს 189 ლარის ოდენობით და საიჯარო მოთხოვნებს 2,522 ლარის ოდენობით. 2023 წელს ჯგუფმა, შესაბამისი საინვესტიციო ქონების გასვლასთან დაკავშირებით, ჩამოწერა 2,522 ლარის ოდენობის საიჯარო მოთხოვნები დაგროვილ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან მიმართებით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფმა ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. ჯგუფის ლიკვიდურობის რისკს ანალიზებს და მართავს ჯგუფის ხელმძღვანელობა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ვალდებულებების მიხედვით:

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>	<i>3-დან 12</i>	<i>1-დან</i>	<i>5 წელზე</i>	
<i>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	3,512	27,021	19,124	14,814	64,471
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	102,086	–	–	102,086
საიჯარო ვალდებულებები	131	395	1,145	–	1,671
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24,477	2,689	2,689	–	29,855
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,855	2,182	–	5,037
სხვა ვალდებულებები	17,311	–	–	–	17,311
სულ	45,431	135,046	25,140	14,814	220,431

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

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

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური პირობების გადახედვით და შობელი საწარმოსგან დაფინანსების მოპოვებით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომია 51,024 ლარის აუთვისებელი სესხები თავისი ლიკვიდურობის საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად (2022 წ.: 72,954 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:

	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	14,555	(142,672)	(128,117)	40,719	(154,038)	(113,319)
ევრო	2,030	(22,604)	(20,574)	3,671	(47,479)	(43,808)
სულ	16,585	(165,276)	(148,691)	44,390	(201,517)	(157,127)

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ლართან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგებაზე ან ზარალზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

გავლენა მოგებაზე (ზარალზე)	2023	2022
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(25,633)	(22,664)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	25,633	22,664
ევროს გამყარება 20%-ით	(4,106)	(8,762)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	4,106	8,762

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მცოცავი განაკვეთის მქონე ნასესხები სახსრები, რომლებიც Euribor-ზე, SOFR-ზე და LIBOR-ზე მიბმული, გაუტოლდა 32,953 ლარს (2022 წ.: 87,432 ლარი). Euribor-ის, SOFR-ისა და LIBOR-ის ზრდა 3.16%-ით, 3.82%-ითა და 3.97%-ით, შესაბამისად, გამოიწვევდა 1,190 ლარით (2022 წ.: 1.36%, 2.23% და 2.45%, 2,171 ლარი) მეტი ფინანსური ხარჯის აღიარებას კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში, ხოლო ანალოგიური საპირისპირო ცვლილების დინამიკა გამოიწვევდა ფინანსური ხარჯის ამავე ოდენობით შემცირებას.

17. საკუთარი კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული სააქციო კაპიტალი შედგებოდა A ტიპის 824,887,622 აქციისგან (2022 წ.: 824,887,622) და B ტიპის 21,958,370 აქციისგან (2022 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.

დივიდენდები

2023 და 2022 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.

ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა, გარდა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძალაში მყოფი გარკვეული სასესხო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობებისა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი აკმაყოფილებდა ამ მოთხოვნებს.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელები, რომლებიც ასევე არიან ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრები, იღებენ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ჯილდოებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ აქციების სახით, რომელთა ანგარიშსწორება ხდება ჯგუფის მშობელი საწარმოს მიერ და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება, როგორც ჯილდოები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით. ჯგუფი თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებს თავის პროპორციულ წილს მთლიან აქციებზე დაფუძნებულ დანარიცხებში შესაბამისი დასაქმებულებისთვის. ჯილდოებს აქვს უფლების ეტაპობრივი გადაცემის ვადა, რომელიც მერყეობს ოთხიდან ხუთ წლამდე და უფლების გადაცემის ერთადერთი პირობაა „საქართველოს კაპიტალის ჯგუფში“ უწყვეტი დასაქმება უფლების გადაცემის პერიოდის განმავლობაში. ჯილდოების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შესაბამისი უფლების მინიჭების თარიღისთვის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციების საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით.

2023 წელს მშობელმა საწარმომ მოახდინა აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ჯილდოების პირობების მოდიფიცირება, რათა ამოეღო მომსახურების პირობა გარკვეულ ჯილდოებთან მიმართებით, რომლებიც უწინ გაიცა ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრებისთვის. შესაბამისად, ჯგუფმა აღიარა 3,196 ლარის აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების ხარჯი თავის 2023 წლის კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, როგორც აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დაჩქარება იმ მომსახურებებთან მიმართებით, რომელთა მიღება სამომავლო პერიოდებშია მოსალოდნელი, რომლებიც აღარ ექვემდებარება მომსახურების პირობას და წარმოდგენილია ცალკე მუხლად კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია ჯგუფის აქციებზე დაფუძნებული გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე:

	2023	2022
მშობელი საწარმოს აქციების გადაცემა – ხარჯი წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით:	3,850	1,998
ხარჯად ასახული მოგებაში ან ზარალში (დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი)	654	1,998
მოგებაში ან ზარალში გატარებული ხარჯი (წარმოდგენილი ცალკე მუხლად კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში) (მე-9 შენიშვნა)	3,196	–

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ	საბალანსო	აუღიარებელი
				სამართლიანი ღირებულება 2023	ღირებულება 2023	შემოსულობა/ (ზარალი) 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	40,356	40,356	40,356	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	6,812	6,812	6,812	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	137	–	–	137	137	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	786	–	786	786	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	40,559	–	40,559	40,559	–
გაცემული სესხები	–	599	–	599	599	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	10,016	–	10,016	10,016	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	42,277	42,277	51,896	9,619
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	94,129	–	94,129	95,591	1,462
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	29,251	–	29,251	29,251	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,037	–	5,037	5,037	–

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	<i>დონე 1</i>	<i>დონე 2</i>	<i>დონე 3</i>	<i>სულ სამართლიანი ღირებულება 2022</i>	<i>საბალანსო ღირებულება 2022</i>	<i>აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2022</i>
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	121,285	121,285	121,285	–
შენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	36,335	36,335	36,335	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	93	–	–	93	93	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზე განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
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 სამართლიან ღირებულებაზე განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
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	–

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 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დავებები 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 დავება 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.

19. იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფს გაფორმებული აქვს საიჯარო ხელშეკრულებები კომერციული უძრავი შენობის ობიექტებზე, რომლებსაც თავისი საქმიანობისთვის 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“ (15 ათას ლარამდე, თუ ახალია) აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს.

19. იჯარა (გაგრძელება)

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე (გაგრძელება)

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 იანვრის მდგომარეობით	1,644	3,577
ცვეთის ხარჯი	(428)	(1,241)
მოდუფიკაციები	(10)	(692)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,206	1,644

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი ცვლილების დინამიკა პერიოდის განმავლობაში:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 იანვრის მდგომარეობით	2,064	3,697
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	127	228
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(515)	(1,349)
მოდუფიკაციები	(65)	(295)
სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	(143)	(217)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,468	2,064
გრძელვადიანი	943	1,469
მოკლევადიანი	525	595

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	428	1,241
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	127	228
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შესული ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	191	187
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა	746	1,656

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

ჯგუფმა საოპერაციო იჯარა გააფორმა გარკვეულ საინვესტიციო ქონებაზე (საიდანაც სასტუმროები ქირით არის გადაცემული დაკავშირებულ მხარეებზე – საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე). ჯგუფის მიერ 2023 წელს აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 2,414 ლარს შეადგენდა (2022 წ.: 2,958 ლარი). საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული სამომავლო მინიმალური საიჯარო მოთხოვნები ასე გამოიყურებოდა:

	<u>31 დეკემბერი, 2023 წ.</u>		<u>31 დეკემბერი, 2022 წ.</u>	
	<u>შემოსავლიანი აქტივები</u>	<u>სასტუმროები</u>	<u>შემოსავლიანი აქტივები</u>	<u>სასტუმროები</u>
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღ-ის გარეშე (მეიჯარე)				
არაუგვიანეს 1 წლისა	–	2,575	18	2,648
1 წლიდან 2 წლამდე	–	2,575	–	2,648
2 წლიდან 3 წლამდე	–	2,575	–	2,648
3 წლიდან 4 წლამდე	–	2,575	–	2,648
4 წლიდან 5 წლამდე	–	2,575	–	2,648
5 წელზე გვიან	–	12,877	–	15,888
სულ	–	25,752	18	29,128

ცვლილებები სამომავლო მინიმალურ საიჯარო მოთხოვნებში, წინა პერიოდთან შედარებით, ძირითადად განპირობებულია სასტუმროს შენობის გასხვისებით 2023 წელს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის იჯარების უმეტესობა განფასებულია აშშ დოლარში და აქვს 10-წლიანი ვადა (2022 წ.: იჯარის ვადა მერყეობს 8 თვიდან 12 წლამდე, საშუალო ვადაა 5 წელი).

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

უმალესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურება	3,850	1,998
ხელფასი	2,186	2,437
პრემია ფულადი სახით	1,755	1,310
შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის კომპენსაცია	61	1,337
სულ	<u>7,852</u>	<u>7,082</u>

21. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2023 წელს

2023 წლის მასში, საქმიანობის არამირითადი მიმართულებების დახურვის სტრატეგიის თანახმად, ჯგუფმა სრულად გასხვისა თავისი 100%-იანი წილი შვილობილ საწარმოში – შპს „მ2 მთაწმინდა“-ში, ჯამში 21,492 ლარის ფულადი სახაურის სანაცვლოდ. ჯგუფმა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად აღიარა 839 ლარის ზარალი.

გასხვისებული აქტივებისა და ვალდებულებების ძირითადი კატეგორიები იყო:

	<u>ლარი</u>
აქტივები	
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	22,815
გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	102
სულ აქტივები	<u>22,917</u>
ვალდებულებები	
მიღებული სესხები	(15)
დარიცხვები და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	(571)
სულ ვალდებულებები	<u>(586)</u>
გასხვისებული წმინდა აქტივები	<u>(22,331)</u>
მიღებული შემხვედრი დაკმაყოფილება	21,492
ზარალი გასვლიდან	<u>(839)</u>

2023 წელს შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“, შპს „მ2 მელიქიშვილზე“, შპს „ვერე რიალ ისთიტი“, შპს „მ2 ზუგდიდი“, შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“, შპს „მ2 რეზორტ“, შპს „მ2 ჰაწვალი“, შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“, შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ და შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“ შეერწყა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფს“. შპს „მ2 სვანეთი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“. შერწყმის ოპერაციების შედეგად ჩამოიწერა 1,167 ლარის საგადასახადო აქტივები (მე-8 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი საწარმო – შპს „ემკვადრატის პარკი 5“.

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 „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“.

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

მართვის მიზნებისთვის ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესრთულებად 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 მართვას და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას. ეს სეგმენტი ასევე მოიცავს გარკვეულ საინვესტიციო უძრავ ქონებას (ძირითადად, მშენებარე პირველ სართულებს, რომლებიც ჯერ არ გადაცემულა მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტისთვის, და ვაკანტურ მიწას).

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

- ▶ სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება – რომელიც მოიცავს ჯგუფის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ 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. საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები ასევე გააკონტროლებს თითოეული სეგმენტისთვის მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების ოდენობას.

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოში მდებარეობს და ამონაგებიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2023 და 2022 წლებში ჯგუფის ამონაგების 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	ელემინი- რებები ¹	სულ ²
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	231,841	-	-	231,841
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(219,018)	-	-	(219,018)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	12,823	-	-	12,823
საიჯარო შემოსავალი	9	2,405	-	2,414
ქონების საოპერაციო ხარჯები	-	(689)	-	(689)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან	9	1,716	-	1,725
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,214	-	-	2,214
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,566)	(147)	147	(2,566)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(352)	(147)	147	(352)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	179	(10,524)	-	(10,345)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან	179	(10,524)	-	(10,345)
სხვა ამონაგები	769	168	(293)	644
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	(10,068)	(435)	-	(10,503)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,951)	(1,549)	145	(4,355)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,657)	(10)	(9)	(2,676)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(4,164)	(1)	-	(4,165)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	(653)	-	-	(653)
ზარალი შვილობილი საწარმოს გასვლიდან	-	(839)	-	(839)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დარიცხვა	-	(279)	-	(279)
ზარალი წმინდა გასაყიდი ღირებულებით აღრიცხული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან	(2,562)	-	-	(2,562)
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯები, ხელმძღვანელების გათავისუფლების დანახარჯები და სხვა ხარჯები	(4,044)	639	-	(3,405)
საოპერაციო ზარალი	(13,671)	(11,261)	(10)	(24,942)
ფინანსური შემოსავალი	628	805	(834)	599
ფინანსური ხარჯი	(19,545)	(4,770)	834	(23,481)
წმინდა საკურსო (ზარალი) შემოსულობა	(712)	1,238	-	526
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(33,300)	(13,988)	(10)	(47,298)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
წლის ზარალი	(33,300)	(13,988)	(10)	(47,298)

(ათას ლარში)

22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2023 წ.	მასპინძლობის			სულ ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	ელიმინი- რებები ¹	
საინვესტიციო ქონება	8,915	31,441	–	40,356
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,293	5,519	–	6,812
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	–	7,250	–	7,250

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	მასპინძლობის			სულ ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	ელიმინი- რებები ¹	
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 საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	(169)	(77,566)	–	(77,735)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(169)	(77,566)	–	(77,735)
სხვა ამონაგები	549	242	(272)	519
დასაქმებულთა გასამრჯელოების 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)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (დარიცხვა) ამოღება	(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.	მასპინძლობის			სულ ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	ელიმინი- რებები ¹	
საინვესტიციო ქონება	9,281	112,004	–	121,285
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,351	34,984	–	36,335

¹ სეგმენტებში ამონაგები და ხარჯები წარმოდგენილია ქონების მართვის დანახარჯებით, რომელთა ელიმინირება ხდება კონსოლიდირებისას და აისახება „ელიმინირებების“ 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 შემდეგი მოვლენები

2024 წლის იანვარში ჯგუფმა ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან მიიღო 2,674 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2027 წელს უნდა დაიფაროს.

2024 წლის თებერვალში ჯგუფმა ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან მიიღო 5,009 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2025 წელს უნდა დაიფაროს.

2024 წლის მარტში ჯგუფმა ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან მიიღო 10,710 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2024 წელს უნდა დაიფაროს და 4,047 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2027 წელს უნდა დაიფაროს.

2024 წლის აპრილში ჯგუფმა ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან მიიღო 2,683 ლარის ნასესხები სახსრები, რომლებიც 2025 წელს უნდა დაიფაროს.

2024 წლის იანვარში ჯგუფმა გაასხვისა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,850 აშშ დოლარის საბალანსო ღირებულების მქონე სასტუმროს შენობა 1,746 აშშ დოლარის ჯამური საზღაურის სანაცვლოდ და 400 აშშ დოლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მიწის ნაკვეთი 500 აშშ დოლარის ჯამური საზღაურის სანაცვლოდ.