

# სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

## ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

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

## შინაარსი

### დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

#### ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

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

#### ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა .....	7
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	18
4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული .....	18
5. ამონაგები .....	20
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება .....	20
7. დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი .....	21
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები .....	21
9. შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან .....	21
10. წმინდა არარეგულარული ხარჯი.....	21
11. მოგების გადასახადი.....	22
12. საინვესტიციო ქონება .....	22
13. ძირითადი საშუალებები.....	23
14. ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში.....	24
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	25
16. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	25
17. საკუთარი კაპიტალი.....	29
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	32
19. იჯარა.....	34
20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	35
21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები .....	36



**Building a better  
working world**

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

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

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

### *მოსაზრება*

ჩავატარეთ სს „საქართველო უძრავი ქონების“ (შემდგომში „კომპანია“) ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის ინდივიდუალური სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგების და ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

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

### *მოსაზრების საფუძველი*

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

### *აუდიტის ძირითადი საკითხები*

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



**Building a better  
working world**

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდევით ამ საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
<b>შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების შეფასება</b>	
<p>შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციები კომპანიის მთლიანი აქტივების უმნიშვნელოვანესი ნაწილია. კომპანიამ აღიარა არსებითი გაუფასურების რეზერვის ხარჯი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. განსჯის გამოყენებას საჭიროებს იმის დასკვნა, ინვესტიციებთან დაკავშირებით არსებობს თუ არა გაუფასურების ნიშნები. გარდა ამისა, მათი ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, თავისი არსით სუბიექტურია და, ინვესტიციის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების ან გამოყენების ღირებულების შეფასებისას, ეყრდნობა ხელმძღვანელობის განსჯას, რაც მას აქცევს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხად.</p> <p>შვილობილ საწარმოებში განხორციელებულ ინვესტიციებთან დაკავშირებული განმარტებები წარმოადგენილია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების 3.1 და მე-14 შენიშვნებში.</p>	<p>ჩვენ გავაანალიზეთ შვილობილი საწარმოების ფინანსური ინფორმაცია. ჩვენ შევაფასეთ შვილობილ საწარმოში განხორციელებული თითოეული ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები. ჩვენ შევადარეთ დივიდენდების ოდენობა და შვილობილი საწარმოების მიერ განხორციელებული სხვა განაწილებები თავიანთ წლის სრულ შემოსავალს. შვილობილ საწარმოში ინვესტიციასთან მიმართებით, რომლის გაუფასურების ნიშნები არსებობდა, მისი ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებული შესაბამისი ინვესტიციის ღირებულება შევადარეთ მის წმინდა აქტივებს და სამართლიან ღირებულებებს, რომლებიც ხელმძღვანელობამ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განსაზღვრა.</p> <p>იმ ინვესტიციასთან მიმართებით, რომლის გაუფასურების ნიშნები არსებობდა, ჩვენ შევადარეთ ხელმძღვანელობის მიერ შეფასებული მისი სამართლიანი ღირებულება კომპანიის ინვესტიციას შვილობილ საწარმოში, რომელიც აღიარებულია ინდივიდუალურ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.</p> <p>შეფასების მოდელში გამოყენებული მონაცემები (როგორცაა წმინდა აქტივები) ეყრდნობა შესაბამისი შვილობილი საწარმოს ფინანსურ ინფორმაციას.</p>



Building a better working world

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდევით ამ საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
	<p>ჩვენ ჩავატარეთ პროცედურები, რათა შეგვეფასებინა შეფასების მოდელის მათემატიკური სიზუსტე.</p> <p>ჩვენ გამოვითვალეთ მიმდინარე პერიოდის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული გაუფასურების რეზერვის ხარჯი.</p> <p>ჩვენ გავაანალიზეთ შვილობილ საწარმოებში განხორციელებულ ინვესტიციებთან დაკავშირებული განმარტებები ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში.</p>

**კომპანიის 2022 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია**

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

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ინდივიდუალური 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 ინდივიდუალურ 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 ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

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



**Building a better  
working world**

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის 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 კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

### ***აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე***

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ინდივიდუალურ 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, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.



**Building a better  
working world**

- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების გონივრულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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.

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



**Building a better  
working world**

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

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

ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

2023 წლის 31 მარტი

თბილისი, საქართველო



**ინდივიდუალური სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
პროექტის მართვიდან მიღებული შემოსავალი	5	2,962	4,974
პროექტის მართვის ხარჯი	6	-	(591)
<b>საერთო მოგება პროექტის მართვიდან</b>		<b>2,962</b>	<b>4,383</b>
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	5	-	1,741
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(20)	(272)
<b>საერთო მოგება (ზარალი) უძრავი ქონების მართვიდან</b>		<b>(20)</b>	<b>1,469</b>
საიჯარო შემოსავალი	5	-	168
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	-	(6)
<b>საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან</b>		<b>-</b>	<b>162</b>
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა	12	(240)	19
სხვა ამონაგები	5	31	106
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(5,062)	(7,788)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,284)	(1,749)
ცვეთა და ამორტიზაცია	13,15	(2,194)	(1,951)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		-	(5)
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების წმინდა (გაუფასურება) ამოღება	14	(78,143)	6,805
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	(50)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები		-	(141)
შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	9	-	113,771
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	10	(1,337)	(2,012)
<b>საოპერაციო (ზარალი) მოგება</b>		<b>(85,337)</b>	<b>113,069</b>
ფინანსური შემოსავალი		131	4
ფინანსური ხარჯი		(10,194)	(13,568)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		16,042	1,214
<b>(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე</b>		<b>(79,358)</b>	<b>100,719</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	-	-
<b>წლის (ზარალი) მოგება</b>		<b>(79,358)</b>	<b>100,719</b>
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		-	(10,237)
<b>სხვა სრული ზარალი, სულ</b>		<b>-</b>	<b>(10,237)</b>
<b>წლის მთლიანი სრული (ზარალი) შემოსავალი</b>		<b>(79,358)</b>	<b>90,482</b>

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

გენერალური დირექტორი



გურამ ახვლედიანი

ფინანსური დირექტორი



გივი კობერიძე



31 მარტი, 2023 წ.

## ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

## 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
საინვესტიციო ქონება	12	324	564
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	14	258,508	227,594
ძირითადი საშუალებები	13	4,954	6,400
აქტივის გამოყენების უფლება	19	–	2,549
არამატერიალური აქტივები	15	2,933	2,427
		<b>266,719</b>	<b>239,534</b>
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>			
ავანსები და სხვა აქტივები	15	435	1,169
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	16	93	1,514
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	3,106	1,902
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	2,090	65
		<b>5,724</b>	<b>4,650</b>
		<b>272,443</b>	<b>244,184</b>
<b>სულ აქტივები</b>			
<b>საკუთარი კაპიტალი</b>			
სააქციო კაპიტალი	17		
საემისიო შემოსავალი		8,249	6,027
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		269,859	160,739
აკუმულირებული ზარალი		14,724	14,724
		(148,573)	(69,215)
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>		<b>144,259</b>	<b>112,275</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
მიღებული სესხები	16	20,860	13,523
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	93,684	–
საიჯარო ვალდებულებები	19	–	1,813
		<b>114,544</b>	<b>15,336</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	7,855	3,429
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	1,954	110,006
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,303	588
საიჯარო ვალდებულებები	19	–	821
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	16	901	1,084
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	16	627	645
		<b>13,640</b>	<b>116,573</b>
		<b>128,184</b>	<b>131,909</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>		<b>128,184</b>	<b>131,909</b>
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>272,443</b>	<b>244,184</b>

**ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	საემისიო შემოსავალი	გადაანგა- რიშების და სხვა რეზერვები	აკუმული- რებული ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
<b>2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>6,027</b>	<b>154,720</b>	<b>24,961</b>	<b>(169,934)</b>	<b>15,774</b>
წლის წმინდა მოგება	-	-	-	100,719	100,719
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(10,237)	-	(10,237)
<b>წლის სრული შემოსავალი</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10,237)</b>	<b>100,719</b>	<b>90,482</b>
სააქციო კაპიტალის გამოშვება (მე-17 შენიშვნა)	-	1,265	-	-	1,265
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	4,754	-	-	4,754
<b>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>6,027</b>	<b>160,739</b>	<b>14,724</b>	<b>(69,215)</b>	<b>112,275</b>
წლის ზარალი	-	-	-	(79,358)	(79,358)
<b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(79,358)</b>	<b>(79,358)</b>
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-17 შენიშვნა)	1,648	17,508	-	-	19,156
სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-17 შენიშვნა)	574	87,831	-	-	88,405
მშობელი საწარმოს მიერ შეტანილი სხვა აქტივები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,783	-	-	1,783
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,998	-	-	1,998
<b>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>8,249</b>	<b>269,859</b>	<b>14,724</b>	<b>(148,573)</b>	<b>144,259</b>

5-36 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

**ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
შემოსავალი პროექტის მართვიდან		4,536	8,869
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		273	2,093
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(6,079)	(9,138)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(262)	(912)
წმინდა სხვა საოპერაციო ფულადი ნაკადები		35	48
<b>საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>		<b>(1,497)</b>	<b>960</b>
<b>საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(1,097)	(693)
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		31	35
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		-	(294)
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების დაფარვიდან გაცემული სესხები		1,102	-
გაცემული სესხების დაფარვა		(999)	-
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	14	(24,101)	(1,336)
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ამოღება	14	3,449	10,422
<b>საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები</b>		<b>(21,615)</b>	<b>8,708</b>
<b>ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	16	97,253	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	16	(97,260)	-
აღებული სესხები	16	33,949	1,500
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(17,830)	(200)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	16	(9,436)	(9,859)
ლიზინგთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	16	(288)	(813)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(96)	(248)
სააქციო კაპიტალის ზრდა	17	19,156	-
<b>ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები</b>		<b>25,448</b>	<b>(9,620)</b>
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(311)	(75)
<b>ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)</b>		<b>2,025</b>	<b>(27)</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	16	65	92
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს</b>	16	<b>2,090</b>	<b>65</b>

არსებითი არაფულადი ოპერაციები მოიცავდა მშობელი საწარმოს მიერ კომპანიის შვილობილ საწარმოებზე გაცემული სესხების შეტანას, რომელთა სამართლიანი ღირებულება საწყისი აღიარებისას იყო 88,405 ლარი, კომპანიის მიერ გამოშვებული აქციების სანაცვლოდა (მე-17 შენიშვნა) და მათი შემდგომ შეტანას კომპანიის მიერ შესაბამისი შვილობილი საწარმოების კაპიტალში (მე-14 შენიშვნა).

5-36 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ინდივიდუალური 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 იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა თავისი შვილობილი საწარმოებისთვის პროექტების მართვის მომსახურების გაწევა.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

კომპანია ფლობს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.	კვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შემქნის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	06-ივლ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12-თებ-14	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17-აგვ.-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17-აგვ.-15	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29-მარტ-11	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	03-ოქტ-14	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	03-აგვ.-16	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15-მაისი-17	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15-მაისი-17	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	16-ოქტ-14	26-დეკ.-17	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე უძრავი ქონება“	100.00%	100.00%	საქართველო	04-მარტ-10	06-აგვ-18	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	07-ნოემბ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14-ნოემბ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10-აპრ-18	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23-აპრ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24-აპრ-18	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	100.00%	საქართველო	11-თებერვალი-19	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაწვალაი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17-აპრ.-19	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე 2“	100.00%	100.00%	საქართველო	24-იანვ.-20	24-იანვ.-20	უძრავი ქონება
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	100.00%	100.00%	საქართველო	23-დეკ-20	23-დეკ-20	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	100.00%	საქართველო	03-თებ-21	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მეინტენანსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	20-ივლ.-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“	100.00%	100.00%	საქართველო	31-დეკ-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100.00%	0.00%	საქართველო	25-მაისი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100.00%	0.00%	საქართველო	25-მაისი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100.00%	0.00%	საქართველო	23-ივნ.-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	0.00%	საქართველო	15-დეკ-22	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი

\* 2022 წელს შპს „ოპტიმა ისანი“, შპს „მ2 სქილაინი“, შპს „თამარაშვილის 13“, შპს „მ2 ყაზბეგზე“, შპს „მ2 თამარაშვილზე“, შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“, შპს „მ2 ჰავჭავაძეზე“ შეერწყა შპს „მ2 იპოდრომთან“-ს; შპს „მ2 დეველოპმენტი“ შეერწყა შპს „მ2 ჯგუფს“; შპს „ამბერ ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“.

(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ეს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. 2023 წლის 31 მარტს კომპანიამ გამოუშვა 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც ფასს-ის მიხედვით იყო მომზადებული.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

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

### კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიამ რეაგირების მიზნით საქართველოს მთავრობამ მიიღო მრავალი ზომა, რომლებიც მიზნად ისახავდა კოვიდ-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეკავებას. ამ ზომებს შორის იყო: აკრძალვები მოგზაურობაზე და შეზღუდვები, კარანტინი და ბიზნესსაქმიანობის აღკვეთა, ბიზნესების დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოაღნიშნული ზომა შემდგომში შემსუბუქდა, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩება, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

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

კომპანია აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ ასახა გადახდილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ანაზღაურებად ღირებულებას (მე-14 შენიშვნა), ფინანსური აქტივების შეფასებას (მე-5 და მე-16 შენიშვნები) და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

### უკრაინაში ომის გავლენა

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

### ფუნქციონირებადი საწარმო

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მოკლევადიანი ვალდებულებები მის მოკლევადიან აქტივებს 7,916 ლარით აღემატებოდა. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის კომპანიამ განიცადა 79,358 ლარის წმინდა ზარალი, ძირითადად, მასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები და მშენებარე სასტუმროები) დაკავშირებული საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების გამო თავის შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურების შედეგად, ვინაიდან მასპინძლობის ბიზნესზე კოვიდ-19-ის პანდემიამ ყველაზე მეტად იმოქმედა. 2022 და 2021 წლებში მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებულმა აქტივებმა მეტწილად ვერ გამოიმუშავა დადებითი ფულადი ნაკადები, თუმცა 2021 წლის დეკემბრიდან და 2022 წლის ივნისიდან კომპანიის ჯგუფის ორი სასტუმრო ხელახლა გაიხსნა და დაიწყო ხელმძღვანელობის თავდაპირველი მოლოდინის შესაბამისი ოდენობის ან უფრო მეტი თავისუფალი ფულადი სახსრების წარმოქმნა.

(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

სტრატეგიული თვალსაზრისით, კომპანია კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და მასპინძლობის სეგმენტის მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და მისი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. კომპანიამ ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა 2021 წლის განმავლობაში თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის (რომლებიც უმეტესად აღიარებულია შვილობილი საწარმოების ბუღალტრულ ჩანაწერებში) და სამშენებლო ბიზნესის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მათთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით. საოპერაციო და იურიდიული თვალსაზრისით, მასპინძლობის მიმართულების საწარმოები ყოველმხრივ დაცულია და მათ კრედიტორებს არ აქვთ მოთხოვნის უფლება კომპანიის ან საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის შვილობილი საწარმოების მიმართ. ანალოგიურად, კომპანიის ობლიგაციების მფლობელებს არ აქვთ კომპანიის შვილობილი საწარმოების აქტივებზე მოთხოვნის უფლება. მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება (აღიარებული კომპანიის შვილობილი საწარმოების ბუღალტრულ ჩანაწერებში) ჯერაც მნიშვნელოვნად მაღალია შესაბამისი ნასესხები სახსრების 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.

2022 წელს კომპანიამ წარმატებით მოახერხა 35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების რეფინანსირება (მე-16 შენიშვნა) ხელმძღვანელობის მოლოდინების შესაბამისად. გარდა ამისა, მშობელმა საწარმომ კომპანიის შვილობილი საწარმოებისთვის გაცემული სესხები შეიტანა კომპანიის სააქციო კაპიტალში 88,405 ლარის ოდენობით (მე-17 შენიშვნა). ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ საწარმოს განზრახული აქვს კომპანიისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა კომპანიას საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ საწარმოს საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ კომპანიას ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

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

## 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

### სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ქართული ლარი („ლარი“).

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

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

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

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

#### ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

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

#### ამონაგების აღიარება

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

კომპანიამ 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 სპეციალური კრიტერიუმები.

#### ამონაგები პროექტის მართვიდან

პროექტის მართვიდან მიღებული ამონაგები მოიცავს ამონაგების რამდენიმე ნაკადს. კომპანიასა და თავის იმ კლიენტებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების მიხედვით, რომლებიც მისი შვილობილი საწარმოები არიან, კომპანია კისრულობს სხვადასხვა ტიპის მართვის ვალდებულებას, რაც მოიცავს სამშენებლო სამუშაოებს, მარკეტინგულ სამუშაოებს, გაყიდვებისა და ადმინისტრაციულ მომსახურებას. ინვოისები გამოიწერება ყოველთვიურად ხელშეკრულებით შეთანხმებული საზღაურის საფუძველზე. მომსახურების თითოეული ტიპის სახელშეკრულებო ვალდებულებები და ამონაგები ცალკე აღიარდება და ერთმანეთისგან განსხვავდება.

ზოგადი სამშენებლო სამუშაოების მართვის მომსახურება – ეს მომსახურება უკავშირდება კომპანიის მხრიდან გენერალური კონტრაქტორების მიერ კომპანიის შვილობილი საწარმოებისთვის გაწეული სამშენებლო მომსახურების ზედამხედველობას და მართვას. ამონაგების აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში.



(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური შემოსავალი

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

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

#### გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-11 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული საგადასახადო ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

#### საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები.

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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.

#### ძირითადი საშუალებები

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### იჯარა

##### *კომპანია, როგორც მოიჯარე*

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

##### *აქტივის გამოყენების უფლება*

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

##### *საიჯარო ვალდებულებები*

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

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

##### *მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა*

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები

##### საწყისი აღიარება

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი საწყისი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, კომპანია ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო მოთხოვნები, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

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

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

##### აღიარების თარიღი

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

##### შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

*ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

*მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები*

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

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

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

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

#### **ფინანსური აქტივების გაუფასურება**

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულში მიღებულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

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

#### ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

##### ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

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

##### სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

#### ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

#### 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 კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.



(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

კომპანიის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმოს, მშობელი საწარმოს წილობრივი ინსტრუმენტების და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციები გაიცემა როგორც მშობელი საწარმოს, ისე კომპანიის მიერ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით გაცემული ანაზღაურება და ის ანაზღაურება, რომლის გაცემის ვალდებულება კომპანიას არ აქვს, აღირიცხება, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული ოპერაციები (მაშინაც კი, თუ კომპანიამ შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი აუნაზღაუროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით). დანარჩენი ანაზღაურება აღირიცხება ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების სახით.

#### *ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით*

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

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

#### *ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით*

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

### სააქციო კაპიტალი

#### *ჩვეულებრივი აქციები*

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

#### *პრივილეგირებული აქციები*

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

#### *აქტივების შენატანები*

მშობელ საწარმოს ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს კომპანიის აქციების სანაცვლოდ ზოგჯერ აქტივები შეაქვთ კომპანიის კაპიტალში. კომპანია მიღებულ აქტივებს და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული აქტივების სამართლიანი ღირებულებით.

(ათას ლარში)

### 3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ინდივიდუალური 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.

#### შეფასებები

*შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურება*

კომპანია ყოველწლიურად ატარებს შვილობილ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციების გაუფასურების ტესტირებას, თუ გამოვლენილია მათი გაუფასურების ნიშნები. გაუფასურება ხდება მაშინ, როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც წარმოადგენს აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესს. აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულება გამოიანგარიშება ანალოგიური აქტივების გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით შესრულებული გაყიდვის გარიგებიდან მიღებული მონაცემების საფუძველზე ან დაკვირვებადი საბაზრო ფასების მიხედვით, რასაც აკლდება აქტივის გასხვისებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯები. გამოყენების ღირებულების განაგარიშება ხდება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით. ფულადი ნაკადები მიიღება მომდევნო ოთხი-ხუთი წლის ბიუჯეტიდან და არ მოიცავს რესტრუქტურისაგან, რომელთა ვალდებულებაც კომპანიას ჯერ არ აუღია ან მნიშვნელოვან სამომავლო ინვესტიციებს, რომლებიც გააუმჯობესებს შემოწმებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აქტივების ეფექტურობას. ანაზღაურებადი ღირებულება მგრძობიარეა დისკონტირებული ფულადი ნაკადებისა და სამომავლო მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მეთოდებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთის და ექსტრაპოლაციის მეთოდში გამოყენებული ზრდის ტემპის მიმართ. იხილეთ მე-14 შენიშვნა.

### 4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

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

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

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

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

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

*(ათას ლარში)***4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)***სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები*

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

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

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება კომპანიაზე.

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

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

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

კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

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

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

(ათას ლარში)

**5. ამონაგები**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<b>ამონაგები პროექტის მართვიდან</b>	<b>2,962</b>	<b>4,974</b>
მართვის ჰონორარი	2,962	4,368
სამშენებლო სამუშაოები	–	606
<b>ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან</b>	<b>–</b>	<b>1,741</b>
საიჯარო შემოსავალი	–	168
<b>სხვა შემოსავალი</b>	<b>31</b>	<b>106</b>
<b>სულ ამონაგები</b>	<b>2,993</b>	<b>6,989</b>

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	3,109	1,803
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(50)	–
<b>პროექტის მართვასთან დაკავშირებული წმინდა მოთხოვნები</b>	<b>3,059</b>	<b>1,803</b>
ქონების მართვა	–	38
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–
<b>ქონების მართვა, წმინდა</b>	<b>–</b>	<b>38</b>
საიჯარო მოთხოვნები	–	16
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–
<b>წმინდა საიჯარო მოთხოვნები</b>	<b>–</b>	<b>16</b>
სხვა მოთხოვნები	47	45
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–
<b>წმინდა სხვა მოთხოვნები</b>	<b>47</b>	<b>45</b>
<b>სულ</b>	<b>3,106</b>	<b>1,902</b>

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

	<i>სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</i>
<b>31 დეკემბერი, 2020 წ.</b>	<b>7,514</b>
ჩამოწერილი თანხა	(7,464)
საკურსო სხვაობები	(50)
<b>31 დეკემბერი, 2021 წ.</b>	<b>–</b>
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	50
<b>31 დეკემბერი, 2022 წ.</b>	<b>50</b>

**6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<b>პროექტის მართვის ხარჯი</b>	<b>–</b>	<b>591</b>
სამშენებლო სამუშაოები	–	591
<b>უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები</b>	<b>20</b>	<b>272</b>
თანამშრომლებზე გაწეული დანახარჯი	–	82
სხვა	20	190
<b>საიჯარო ხარჯი</b>	<b>–</b>	<b>6</b>
<b>სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება</b>	<b>20</b>	<b>869</b>

(ათას ლარში)

**7. დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	1,998	2,642
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	2,228	4,716
პრემია ფულადი სახით	836	430
<b>დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ</b>	<b>5,062</b>	<b>7,788</b>
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	5,062	7,788
<b>დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ</b>	<b>5,062</b>	<b>7,788</b>

**8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	314	339
აუდიტორული მომსახურება	248	354
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	154	230
კომუნიკაციები	131	154
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	107	4
საოპერაციო იჯარა	74	-
ტრანსპორტირება	73	-
საოფისე მარაგები	30	164
კორპორაციული ღონისძიებები	27	9
დაზღვევა	18	78
კომუნალური მომსახურება	12	89
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	-	76
დაცვა-უსაფრთხოების ხარჯი	-	14
სხვა	96	238
<b>სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ</b>	<b>1,284</b>	<b>1,749</b>

**9. შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან**

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ მიიღო შემოსულობა იმ ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო შვილობილი საწარმოების მიმართ 113,771 ლარის ოდენობის სასესხო დავალიანებით (მე-16 შენიშვნა).

**10. წმინდა არარეგულარული ხარჯი**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
ხელმძღვანელობის შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის ხარჯი	1,337	-
ვადაგასული ვალდებულებების ჩამოწერა	-	(827)
აქციებზე დაფუძნებული გადახდების შეწყვეტა	-	2,839
<b>წმინდა არარეგულარული ხარჯი</b>	<b>1,337</b>	<b>2,012</b>

(ათას ლარში)

## 11. მოგების გადასახადი

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

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

### გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

მოქმედი საგადასახადო რეგულაციები ხშირად იცვლება და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში შეიძლება გაცილებით მაღალი იყოს, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია 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.

## 12. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლისა და 2022 წლის განმავლობაში:

	ვაკანტური მიწა 2022	ვაკანტური მიწა 2021
<b>1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>564</b>	<b>594</b>
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადავასებიდან და ჩამოწერიდან	(240)	19
წარსადაგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	–	(49)
<b>31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>324</b>	<b>564</b>

### საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ ჩაატარა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2021 წ.: შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში.) გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი მეთოდი.

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

(ათას ლარში)

## 12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

## საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2022 წლისა და 2021 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
ვაკანტური მიწა	324	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	8 – 1,156 (282)
<b>სულ</b>	<b>324</b>			

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
ვაკანტური მიწა	564	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	8 – 1,156 (282)
<b>სულ</b>	<b>564</b>			

## 13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	შენიშვნები	ავეჯი და ინვენტარი	კომპიუტერები	ავტო სატრანსპორტო საშუალებები	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
<b>მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება</b>						
31 დეკემბერი, 2020 წ.	2,471	795	1,479	680	5,816	11,241
გადაანგარიშების ეფექტი	(139)	(54)	(81)	(24)	(412)	(710)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2,332	741	1,398	656	5,404	10,531
შემოსვლები	–	–	–	99	–	99
გასვლები	–	–	–	(415)	–	(415)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	2,332	741	1,398	340	5,404	10,215
<b>დაგროვილი ცვეთა</b>						
31 დეკემბერი, 2020 წ.	202	576	979	275	1,232	3,264
ცვეთის ხარჯი	48	10	11	41	1,102	1,212
გადაანგარიშების ეფექტი	(35)	(12)	(84)	(131)	(83)	(345)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	215	574	906	185	2,251	4,131
ცვეთის ხარჯი	47	68	63	31	1,081	1,290
გასვლები	–	–	–	(160)	–	(160)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	262	642	969	56	3,332	5,261
<b>წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება</b>						
31 დეკემბერი, 2020 წ.	2,269	219	500	405	4,584	7,977
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2,117	167	492	471	3,153	6,400
31 დეკემბერი, 2022 წ.	2,070	99	429	284	2,072	4,954

(ათას ლარში)

**14. ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში**

31 დეკემბრის მდგომარეობით, შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციები მოიცავდა შემდეგს:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
შპს „მ2 ჯგუფი“	175,404	92,669
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	83,104	134,925
<b>სულ ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში</b>	<b>258,508</b>	<b>227,594</b>

ქვემოთ შეჯამებულია შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების მოძრაობა:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>227,594</b>	<b>230,919</b>
ფულადი ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	24,101	1,318
შვილობილ საწარმოებში ფულადი ინვესტიციების ამოღება	(3,449)	(9,811)
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში სესხების შენატანის სახით*	88,405	-
გაუფასურების (დარიცხვა) გაუქმება	(78,143)	17,783
საკურსო სხვაობები	-	(12,615)
<b>ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>258,508</b>	<b>227,594</b>

\* 2022 წელს კომპანიამ შპს „მ2 ჯგუფი“-სთვის, შპს „უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“-სთვის, შპს „მ2 მელიქიშვილზე“-სთვის (შპს „უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“-ს შვილობილი საწარმო) გაცემული სესხები (მანამდე შეტანილი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში მშობელი საწარმოს მიერ (მე-17 შენიშვნა)) 88,405 ლარის ოდენობით გარდაქმნა შვილობილი საწარმოების კაპიტალად.

შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მათი გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების მიხედვით და შეფასდა სამართლიანი ღირებულებით თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის ფასს 13-ის „სამართლიანი ღირებულების შეფასება“ შესაბამისად. სამართლიანი ღირებულება, ფასს-ის განმარტების მიხედვით, არის ფასი, რომლის მიღებაც შესაძლებელი იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან ბაზრის ინფორმირებულ მონაწილეებს შორის საანგარიშგებო თარიღისთვის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს მიმდინარე საბაზრო პირობებში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ შეაფასა არსებობდა თუ არა თითოეული ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები და დაასკვნა, რომ ასეთი ნიშნები არ არსებობდა შპს „მ2 ჯგუფის“ ინვესტიციის შემთხვევაში, შვილობილი საწარმოს საოპერაციო შედეგების გაუმჯობესების შედეგად, რაც განაპირობა საბინაო ბაზრის ზრდამ 2022 წელს. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ თავისი ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები არსებობდა, კერძოდ, მისი წმინდა აქტივები შემცირებული იყო თვითღირებულებაზე ნაკლებ ღირებულებამდე შვილობილ საწარმოში საინვესტიციო ქონების პორტფელის ღირებულების მნიშვნელოვნად შემცირების გამო 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდის განმავლობაში. კომპანიამ 78,143 ლარის გაუფასურება აღიარა 2022 წლის მოგებაში ან ზარალში ამ ინვესტიციასთან მიმართებით.

ჩაითვალა, რომ შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულება უახლოვდებოდა აქტივის წმინდა ღირებულებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

წმინდა აქტივების მეთოდოლოგია გულისხმობს კომპანიაში კაპიტალის ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შეფასებას საანგარიშგებო თარიღისთვის მისი სააღრიცხვო ღირებულების საფუძველზე. ეს მეთოდი შესაფერისია იმ ბიზნესებისთვის, რომელთა ღირებულება ძირითადად მიღებულია საკუთარი აქტივების საბაზისო ღირებულებისგან და სადაც ასეთი აქტივები უკვე აღრიცხულია მათი სამართლიანი ღირებულებით შვილობილი საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.



(ათას ლარში)

## 15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2022	2021
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	2,933	2,427
<b>გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი</b>	<b>2,933</b>	<b>2,427</b>
მარკეტინგულ მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	36	572
იურიდიულ და სხვა პროფესიულ მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	105	240
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	294	357
<b>გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი</b>	<b>435</b>	<b>1,169</b>
<b>სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები</b>	<b>3,368</b>	<b>3,596</b>

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის არამატერიალური აქტივების მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება გაუტოლდა 3,765 ლარს (2021 წ.: 2,694 ლარი) და დაგროვილი საამორტიზაციო დანარჩენი იყო 832 ლარი (2021 წ.: 267 ლარი). არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2022 წელს 565 ლარს გაუტოლდა (2021 წ.: 17 ლარი). 2022 წელს კომპანიის არამატერიალური აქტივების შემოსვლებმა (რაც ძირითადად უკავშირდებოდა ახალი ძირითადი საინფორმაციო ტექნოლოგიების სისტემის შექმნას) შეადგინა 1,071 ლარი.

## 16. ფინანსური ინსტრუმენტები

### ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

*საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები*

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციები, რომელთაც კომპანია ფლობს ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციებისთვის, და მათი სამართლიანი ღირებულებაა 93 ლარი (50 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით) (2021 წ.: 249 ლარი (73 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით)), ხოლო ნული ლარის თანხა წარმოადგენს 2022 წელს დამატებით შეტანილი კაპიტალისთვის გამოყოფილ „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებს (2021 წ.: 1,265 ლარი). საქართველოს კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2021 წ.: 1-ელი დონე).

*მიღებული სესხები*

	<i>ვალუტა</i>	<i>ვადა</i>	<i>31 დეკემბერი, 2022 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>
შვილობილი საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	ივლ. 2023 – ოქტ. 2024	18,665	1,576
შვილობილი საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	მაისი, 2024 წ.	630	–
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	დეკ. 2023	6,655	–
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	დეკ. 2022	–	15,376
მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	ოქტ. 2024	2,765	–
<b>ნასესხები სახსრები, სულ</b>			<b>28,715</b>	<b>16,952</b>
მოკლევადიანი ნაწილი			7,855	3,429
გრძელვადიანი ნაწილი			20,860	13,523

(ათას ლარში)

**16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდეს შემდეგს:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
აშშ დოლარში გამოხატული 2022 წლის ობლიგაციები	95,638	-
აშშ დოლარში გამოხატული 2019 წლის ობლიგაციები	-	110,006
<b>სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები</b>	<b><u>95,638</u></b>	<b><u>110,006</u></b>
მოკლევადიანი ნაწილი	1,954	110,006
გრძელვადიანი ნაწილი	93,684	-

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

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	ფულადი სახსრების		გაუქმებული იჯარები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-17 შენიშვნა)	სხვა ცვლილებები	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2022 წ.	
	1 იანვარი, 2022 წ.	ფულადი სახსრების შემოღიწება	ფულადი სახსრების გადინება						
სესხები და ნასესხები სახსრები	16,952	33,949	(18,619)	-	(2,548)	(1,783)	(1,191)	1,955	<b>28,715</b>
საიჯარო ვალდებულებები	2,634	-	(384)	(2,216)	(130)	-	-	96	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	<u>110,006</u>	<u>97,253</u>	<u>(105,878)</u>	<u>-</u>	<u>(13,979)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,236</u>	<b><u>95,638</u></b>
<b>სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები</b>	<b><u>129,592</u></b>	<b><u>131,202</u></b>	<b><u>(124,881)</u></b>	<b><u>(2,216)</u></b>	<b><u>(16,657)</u></b>	<b><u>(1,783)</u></b>	<b><u>(1,191)</u></b>	<b><u>10,287</u></b>	<b><u>124,353</u></b>

2022 წლის განმავლობაში კომპანიის მშობელმა საწარმომ კომპანიისთვის გაცემული 1,783 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე სესხი გარდაქმნა კომპანიის სააქციო კაპიტალად სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციის მეშვეობით (მე-17 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

**16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

	<i>1 იანვარი, 2021 წ.</i>	<i>ფულადი სახსრების შემოდინება</i>	<i>ფულადი სახსრების გადინება</i>	<i>გაუქმე- ბული იჯარები</i>	<i>სავალუტო კურსის მოძრაობა</i>	<i>სესხის ჩამოწერა (მე-9 შენიშვნა)</i>	<i>დარიც- ხული პროცენტის ცვლილება</i>	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>
სესხები და ნასესხები სახსრები	124,018	1,500	(1,442)	-	2,178	(113,771)	4,469	<b>16,952</b>
საიჯარო ვალდებუ- ლებები	5,210	-	(1,061)	(1,641)	(122)	-	248	<b>2,634</b>
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	115,984	-	(8,617)	-	(6,182)	-	8,821	<b>110,006</b>
<b>სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებუ- ლებები</b>	<b>245,212</b>	<b>1,500</b>	<b>(11,120)</b>	<b>(1,641)</b>	<b>(4,126)</b>	<b>(113,771)</b>	<b>13,538</b>	<b>129,592</b>

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ აღიარა შემოსულობა ვალდებულებების ჩამოწერიდან, რომელმაც შეადგინა 113,771 ლარი (მე-9 შენიშვნა).

**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები**

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას კომპანიის ხელმძღვანელობის ზედა რგოლი ზედამხედველობს.

**საკრედიტო რისკი**

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

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

**ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში**

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2,090 ლარი (2021 წ.: 65 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან.

**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. სხვა მოთხოვნები არ არის უზრუნველყოფილი.

მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 50 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: ნული ლარი).

(ათას ლარში)

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

ლიკვიდობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

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

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	1,855	6,803	24,436	33,094
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,303	–	–	2,303
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	627	–	–	627
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	901	–	–	901
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	7,994	102,564	110,558
<b>სულ</b>	<b>5,686</b>	<b>14,797</b>	<b>127,000</b>	<b>147,483</b>

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	2,080	7,815	8,319	18,214
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	588	–	–	588
საიჯარო ვალდებულებები	205	616	2,189	3,010
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	645	–	–	645
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები	1,084	–	–	1,084
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	116,547	–	116,547
<b>სულ</b>	<b>4,602</b>	<b>124,978</b>	<b>10,508</b>	<b>140,088</b>

ლიკვიდობის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, შვილობილი საწარმოების სასესხო ან საკუთარი კაპიტალით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური პირობების შეცვლით.

**გარანტიები**

2022 წელს კომპანიამ შვილობილი საწარმოებისთვის (გარე საკრედიტო რეიტინგის გარეშე) გასცა ფინანსური გარანტიები მათი ნასესხები სახსრებისთვის, რომელთა ჯამური თანხა იყო 34,757 ლარი (2021 წ.: 21,683 ლარი). კომპანიას შეიძლება მოსთხოვონ ამ გარანტიებთან დაკავშირებით გადახდების განხორციელება საანგარიშგებო თარიღიდან 3 თვის განმავლობაში. კომპანია არ მოელის გადახდების განხორციელებას გარანტიებთან დაკავშირებით და თავისი ვალდებულებები ამ გარანტიებთან მიმართებით შეაფასა, როგორც არაარსებითი 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

**სავალუტო რისკი**

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

(ათას ლარში)

**16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**

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

	<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>			<i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>		
	ფულადი			ფულადი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	2,065	(99,030)	(96,965)	4,084	(110,006)	(105,922)
ევრო	2	-	2	-	(15,377)	(15,377)
ლარი	24	(27,623)	(27,599)	44	(2,157)	(2,113)

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

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

	<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>
	გავლენა მოგებასა და ზარალზე	გავლენა მოგებასა და ზარალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(19,393)	-
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	19,393	-
ევროს გამყარება 20%-ით	-	(3,075)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	-	3,075
ლარის გამყარება 20%-ით	-	(423)
ლარის გაუფასურება 20%-ით	-	423

**17. საკუთარი კაპიტალი**

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

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

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

(ათას ლარში)

## 17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

### სააქციო კაპიტალის და საემისიო შემოსავლის გაზრდა

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

2022 წლის ივნისში მშობელმა კომპანიამ კომპანიის შვილობილ საწარმოებზე გაცემული 88,405 ლარის სამართლიანი ღირებულების სესხები კომპანიას გადასცა კომპანიის ახლად გამოშვებული A ტიპის 57,434,210 აქციის სანაცვლოდ. შესაბამისად, კომპანიამ აღიარა 574 ლარის ზრდა სააქციო კაპიტალში და შვილობილ საწარმოებზე გაცემული სესხების სამართლიანი ღირებულების ნამეტი 87,831 ლარის ოდენობით აღრიცხა, როგორც საემისიო შემოსავალი. კომპანიამ ამის შემდეგ ეს სესხები შეიტანა თავისი შვილობილი საწარმოების საწესდებო კაპიტალში (მე-14 შენიშვნა).

2022 წლის ივნისში კომპანიის მშობელმა საწარმომ კომპანიისთვის გაცემული 1,783 ლარის საბალანსო ღირებულების სესხი გარდაქმნა კომპანიის ახლად გამოშვებული A ტიპის 11,353 აქციად. შესაბამისად, კომპანიის საემისიო შემოსავალი გაიზარდა 1,783 ლარით, ხოლო სააქციო კაპიტალის ზრდა ნულამდე დამრგვალდა.

### დივიდენდები

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

### კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ წმინდა აქტივებს) არის:

- ▶ უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს მფლობელებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

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

### აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

#### აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

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

#### ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

*(ათას ლარში)***17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)****აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)**

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

*ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით*

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

*მშობელი საწარმოს აქციების გადაცემა*

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

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

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

*კომპანიის აქციების გადაცემა*

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

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

(ათას ლარში)

**17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)****აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)**

შეჯამება

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე:

	2022	2021
<b>მშობელი საწარმოს აქციების გადაცემა</b>	<b>1,998</b>	<b>2,641</b>
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების ხარჯი	–	621
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	1,998	1,916
<b>კომპანიის აქციების გადაცემა</b>	<b>–</b>	<b>2,840</b>
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	–	2,840
<b>სულ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯი</b>	<b>1,998</b>	<b>5,481</b>
ხარჯად ასახული მოგებაში ან ზარალში (დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი)	1,998	5,481

**18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება**

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ 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 კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ინდივიდუალურ 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 2022	ღირებულება 2022	შემოსულობა/ (ზარალი) 2022
<b>სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები</b>						
საინვესტიციო ქონება	–	–	324	324	324	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	93	–	–	93	93	–
<b>აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	3,106	–	3,106	3,106	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	2,090	–	2,090	2,090	–
<b>ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
მიღებული სესხები	–	28,311	–	28,311	28,715	404
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	96,475	–	96,475	95,638	(837)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	2,303	–	2,303	2,303	–



(ათას ლარში)

## 18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2021
<b>სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები</b>						
საინვესტიციო ქონება	–	–	564	564	564	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,514	–	–	1,514	1,514	–
<b>აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	1,902	–	1,902	1,902	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	65	–	65	65	–
<b>ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
მიღებული სესხები	–	17,106	–	17,106	16,952	(154)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	110,220	–	110,220	110,006	(214)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	588	–	588	588	–

**ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება**

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწერილებით იხილეთ მე-16 შენიშვნა.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დამუშევები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული ინდივიდუალურ 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 დამუშავება 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. გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა არააქტიურ ბაზარზე მათი კოტირებული ფასის საფუძველზე.

(ათას ლარში)

**19. იჯარა**

**კომპანია, როგორც მოიჯარე**

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>2,549</b>	<b>3,306</b>
ცვეთის ხარჯი	(338)	(722)
გაუქმებული ხელშეკრულებები	(2,211)	(527)
საკურსო სხვაობები	-	492
<b>31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>-</b>	<b>2,549</b>

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>2,634</b>	<b>5,210</b>
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	96	248
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(384)	(1,061)
გაუქმებული ხელშეკრულებები	(2,216)	(1,641)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	(130)	(122)
<b>31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>-</b>	<b>2,634</b>
მოკლევადიანი	-	821
გრძელვადიანი	-	1,813

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	338	722
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	96	248
<b>მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა</b>	<b>434</b>	<b>970</b>

სულ საიჯარო გადახდები, დაბალი ღირებულების და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით, წლის განმავლობაში 384 ლარი იყო (2021 წ.: 1,061 ლარი).

(ათას ლარში)

**20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები**

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

<b>2022</b>				
<i>მშობელი საწარმო<sup>1</sup></i>	<i>შვილობილი საწარმოები</i>	<i>საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები<sup>2</sup></i>	<i>უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>	
<b>ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>				
ნასესხები სახსრები	2,765	19,295	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	3,059	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	24	14	-
<b>გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის</b>				
ამონაგები პროექტის მართვიდან	-	2,962	-	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	-	4,930
სხვა არარეგულარული მუხლები	-	-	-	1,337
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	90	898	-	-
<b>2021</b>				
<i>მშობელი საწარმო<sup>1</sup></i>	<i>შვილობილი საწარმოები</i>	<i>საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები<sup>2</sup></i>	<i>უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა</i>	
<b>ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>				
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,265	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	1,803	-	-
ნასესხები სახსრები	-	1,576	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	-	629
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	14	-
<b>გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის</b>				
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	-	2,874	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	-	-	50
ამონაგები პროექტის მართვიდან	-	4,974	-	-
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	-	1,741	-	-
შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	-	113,771	-	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	-	4,793
სხვა არარეგულარული მუხლები	-	-	-	2,839

<sup>1</sup> 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“.

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

<sup>3</sup> კომპანიის წილი ერთობლივ საქმიანობაში არის 6%, ხოლო ინვესტიციის თანხა არ არის არსებითი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიას ერთობლივ საქმიანობაზე აქვს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან გაფორმებული სახელშეკრულებო გარიგების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

**20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)**

კომპანიამ გასცა ფინანსური გარანტია 34,757 ლარის აგრეგირებული ოდენობით (2021 წ.: 21,683 ლარი) შვილობილი საწარმოების ნასესხები სახსრებისთვის (მე-16 შენიშვნა).

2022 წელს მშობელმა საწარმომ გაზარდა კომპანიის სააქციო კაპიტალი ფულადი შენატანით, შვილობილი საწარმოებისთვის სესხების გადაცემით და სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლით (მე-17 შენიშვნა).

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

2022 წელს და 2021 წელს კომპანიამ განახორციელა მთელი რიგი ფულადი და არაფულადი შენატანი თავის შვილობილ საწარმოებში და მიიღო მათგან განაწილება (მე-14 შენიშვნა).

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

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია ხელფასი	1,997	2,642
პრემია ფულადი სახით	1,938	1,923
პრემია ფულადი სახით	995	229
<b>მთლიანი ანაზღაურება, რომელიც აღიარებულია დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯში</b>	<b>4,930</b>	<b>4,793</b>
შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებული გადახდები, აღიარებული წმინდა არარეგულარული ხარჯში	1,337	2,839
<b>სულ ანაზღაურება</b>	<b>6,267</b>	<b>7,632</b>

**21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები**

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

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“-ს მმართველობითი  
ანგარიშგება



**Building a better  
working world**

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

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

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2023 წლის 31 მარტს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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

ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

2023 წლის 11 მაისი

თბილისი, საქართველო

## 1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „m<sup>2</sup> უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „m<sup>2</sup>“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 30 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნესი.

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

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

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

### 1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (m<sup>2</sup>) წამყვანი დეველოპერია 2.7 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, m<sup>2</sup> დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

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

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - m<sup>2</sup>-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m<sup>2</sup>-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m<sup>2</sup>-ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - m<sup>2</sup> გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m<sup>2</sup>-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.

- ▶ განხორციელება -  $m^2$ -ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი,  $m^2$ -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თერთმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია  $m^2$ -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
<b>დასრულები პროექტები</b>		<b>220,924</b>	<b>2,872</b>	<b>220,924</b>	<b>2,872</b>	<b>100%</b>
1	$m^2$ ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	$m^2$ თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	$m^2$ ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	$m^2$ ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	$m^2$ იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილან რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	$m^2$ იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	$m^2$ ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	$m^2$ ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	$m^2$ მელიქიძევილზე	2,527	16	2,527	16	100%
<b>მიმდინარე პროექტები</b>		<b>294,388</b>	<b>4,584</b>	<b>154,559</b>	<b>2,525</b>	<b>53%</b>
12	$m^3$ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
13	$m^3$ საბურთალო (II ფაზა)	38,521	560	38,026	554	99%
14	$m^3$ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	53,067	818	84%
15	$m^3$ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	3,254	37	9%
16	$m^2$ ნუცუბიძეზე II	28,170	412	20,417	310	75%
17	$m^2$ მირცხულავაზე	94,681	1,472	64,074	1,056	72%
18	$m^2$ ჭყონდიდეზე	50,416	813	38,474	651	80%
<b>ჯამი</b>		<b>561,636</b>	<b>7,912</b>	<b>460,325</b>	<b>6,689</b>	<b>85%</b>



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

m<sup>3</sup> საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 116,435 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 70%-ს.

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემურ საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს. „სვეტის“ პროექტებია: m<sup>2</sup> ნუცუბიძე II; m<sup>2</sup> მირცხულავაზე; m<sup>2</sup> ჭყონდიდელზე.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 122,965 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 71%-ს.

## 1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m<sup>2</sup>-ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების, ასევე დამთავრებული ან მშენებარე აქტივების შესყიდვისა და ცალკე მდგომი სასტუმროების განვითარების შედეგად.

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

### კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ვინაიდან ეს მიმართულებები არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჯგუფისთვის ნაკლებად საინტერესო გახდა. ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი და ამ მხრივ კიდევ უფრო გაიმყარებს პოზიციას ბაზარზე. 2021 წლის ბოლოს კომპანია ფლობდა 78 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებებს, რომლებიც 2022 წლის ბოლოსთვის შემცირდა 58 მილიონ დოლარამდე. შესაბამისად, 2022 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 1,248 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისო ფართს, 3 დასრულებულ და 4 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 71 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში. 2023 წლის დასაწყისში ჯგუფმა წარმატებით გაასხვისა 28 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო უძრავი ქონება. კერძოდ 2 დასრულებული სასტუმრო და 7 ათასი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

### სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან გლობალური გამოწვევების საპასუხოდ მიღებულმა რეგულაციებმა გამოიწვია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების პრაქტიკულად სრული შეწყვეტა. 2020 წელს კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი. 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების გადაფასებით კომპანიამ 12 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა დასრულებულ აქტივებზე, რაც შეეხება მშენებარე საინვესტიციო ქონებებს - 4 მილიონამდე ზარალი აღიარა. მიმდინარე 2022 წელს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ხარჯმა 75 მილიონი ლარი შეადგინა.

პირველი 152-ოთახიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს ყაზბეგის გამზირზე, თბილისში, მასპინძლობს სტუმრებს 2018 წლის მარტიდან. ასევე 4 ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili ამოქმედდა 2022 წლიდან. აღნიშნული ორივე სასტუმრო არის 2023 წელს გასხვისებული საინვესტიციო უძრავი ქონების ნაწილი. მათი რეალიზება მოხდა 2020 წელს მიღებული სტრატეგიული გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომ ჯგუფმა დატოვოს კომერციული უძრავი ქონება და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი.

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

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

### 1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

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

2022 წელს ჯგუფის საერთო მოგების მარჯა დეველოპმენტიდან -5% დან 25%-მდე გაიზარდა, დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი კი გაიზარდა 120%-ით წინა წელთან შედარებით. ამავე წელს შპს ოპტიმას საერთო მოგების მარჯამ 14% შეადგინა, რაც ასევე გაუმჯობესებული მაჩვენებელია, ხოლო შპს ოპტიმას დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავლები გაიზარდა 63%-ით. აღნიშნული ზრდა ერთის მხრივ გამოწვეული იყო m<sup>3</sup> საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით, ასევე თბილისში უძრავ ქონებაზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აქვე უნდა ითქვას, რომ პირველად არსებობის ისტორიაში ჯგუფმა დაიწყო მშენებარე კომპლექსებში კომერციული ფართების რეალიზაცია. 2021 წლიდან 2022 წლამდე შემოსავლებისა და საერთო მოგების მარჯის ზრდა ასევე განაპირობა 2021 წელს შემოსავლების შემცირებამ პროექტის ხარჯების შეფასების ცვლილების გამო. კერძოდ 2021 წელს ჯგუფმა გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა. წინასწარი შეფასებების ცვლილება განაპირობა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების მიზნით გამოყენებული სავარაუდო დასრულების ტემპის შემცირებამ. შესაბამისად, 22,193 მილიონი ლარით შემცირდა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული შემოსავალი.

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

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

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

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

შპს „ოპტიმას“ 2022 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 20 ათასი ლარი.

## 2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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

კომპანიის დირექტორთა საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ხუთი დირექტორისგან. ესენი არიან: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არა აღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას მართავს გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორებისგან შემდგარი გუნდი, რომელთა იერარქია გადანაწილებულია შემდეგნაირად: გენერალურ დირექტორს ექვემდებარება 8 სხვადასხვა მიმართულების დირექტორი. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას. 8 დირექტორიდან 5 ქალია და მათი ასაკი 30 დან 43 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის განურჩევლად.

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

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

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

## რისკის მართვა

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

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

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

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

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

### 3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

#### საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m<sup>2</sup>“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m<sup>2</sup>-ს 11 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე m<sup>2</sup>-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m<sup>2</sup> ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „m<sup>3</sup> საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m<sup>3</sup> საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

#### შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m<sup>2</sup> რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. გარდა ამისა, m<sup>2</sup> აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს m<sup>2</sup>-ის სამუშაო ობიექტებზე.

#### შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2021 წელს m<sup>2</sup>-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

ასევე, m<sup>2</sup>-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. m<sup>2</sup>-ის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

## სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

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

## გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. m<sup>2</sup> ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერჯის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m<sup>2</sup> ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერჯის მოხმარებას.

ენერჯის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m<sup>2</sup> ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საინჟინერო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2022 წელს m<sup>2</sup>-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

m<sup>2</sup> იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

## გენდერული მრავალფეროვნება

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

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

## ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

## ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

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

- ▶ შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- ▶ საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- ▶ კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- ▶ მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ▶ ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;
- ▶ იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- ▶ იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ▶ ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი  
2023 წლის 11 მაისი



გურამ ახვლედიანი



საქართველოს უძრავი ქონება  
GEORGIA REAL ESTATE

N25\_GRE23

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

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

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

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

განცხადება გაცემულია საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

ხელმოწერები:

სს საქართველოს უძრავი ქონება

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ავთანდილ ნამიჩიეიშვილი

სს საქართველოს უძრავი ქონების

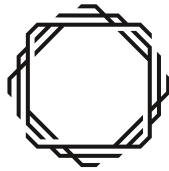
გენერალური დირექტორი

გურამ ახვლედიანი



თარიღი: 26.06.2023





საქართველოს უძრავი ქონება  
GEORGIA REAL ESTATE

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

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

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

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

განცხადება გაცემულია საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

ხელმოწერები:

სს საქართველოს უძრავი ქონება  
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე  
ავთანდილ ნამიჩეიშვილი  
/ \_\_\_\_\_ /

სს საქართველოს უძრავი ქონების  
გენერალური დირექტორი  
გურამ ახვლედიანი  
/ \_\_\_\_\_ /

თარიღი: 26.06.2023