

შპს „ემკვადრატის პარკი“

ფინანსური ანგარიშგება

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

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1.	ზოგადი მიმოხილვა.....	5
2.	მომზადების საფუძველი.....	5
3.	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
3.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	13
4.	სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	14
5.	შემოსავალი.....	17
6.	გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება.....	18
8.	მოგების გადასახადი.....	19
9.	საინვესტიციო ქონება	19
10.	ძირითადი საშუალებები	20
11.	ავანსები და სხვა აქტივები	21
12.	ფინანსური ინსტრუმენტები.....	21
13.	კაპიტალი	25
14.	სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	26
15.	გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	28
16.	ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	29

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ემკვადრატის პარკი“-ის მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ემკვადრატის პარკი“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

კომპანიის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. კომპანიის 2021 წლის მმართველობითი ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტის შესაბამის შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდმა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო ოპერაციებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის აუდიტის პროცესში გამოვლენილ შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს.



ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 13 ივლისი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	41,314	34,957
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(38,204)	(28,366)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		3,110	6,591
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(1,042)	(1,020)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	12	(17)	(4,669)
საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული სხვა ხარჯები		(88)	(58)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		1,963	844
ფინანსური შემოსავალი		991	844
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(1,983)	(2,952)
ვადგასული ვალდებულებების ჩამოწერა	7	5,172	–
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		951	(525)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		7,094	(1,789)
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–
წლის მოგება/(ზარალი)		7,094	(1,789)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად გადატანაც არ ხდება			
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(2,292)	7,473
სხვა სრული (ზარალი) შემოსავალი, სულ		(2,292)	7,473
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		4,802	5,684

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

დირექტორი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

2022 წლის 13 ივლისი




ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	66,941	47,479
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	12	31,634	21,920
მომხმარებელთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	12	8,107	3,435
საინვესტიციო ქონება	10	–	20,860
		106,682	93,694
მიმდინარე აქტივები			
ავანსები და სხვა აქტივები	11	16,333	18,263
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	12	4,381	–
მომხმარებელთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	3,812	4,771
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	12	3,768	1,273
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	4,197	3,382
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	12	3,164	12,807
		35,655	40,496
სულ აქტივები		142,337	134,190
კაპიტალი	13		
საწესდებო კაპიტალი		–	–
საკუთროს სხვაობის რეზერვი		15,518	17,810
სხვა რეზერვები		(3,369)	(1,532)
გაუნაწილებელი მოგება		29,186	25,078
		41,335	41,356
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	60,218	47,692
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	12	9,302	–
		69,520	47,692
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	12	6,868	6,887
გრძელვადიანი სესხები და მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	12	10,730	6,150
გადავადებული შემოსავალი	5	13,825	20,850
სხვა ვალდებულებები	12	59	11,255
		31,482	45,142
სულ ვალდებულებები		101,002	92,834
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		142,337	134,190

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საკუთრო სხვაობის რეზერვი	სხვა რეზერვები	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2020 წლის 1 იანვარს	28,752	10,337	–	26,867	65,956
წლის ზარალი	–	–	–	(1,789)	(1,789)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	7,473	–	–	7,473
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	7,473	–	(1,789)	5,684
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	(28,752)	–	(1,532)	–	(30,284)
2020 წლის 31 დეკემბერს	–	17,810	(1,532)	25,078	41,356
წლის მოგება	–	–	–	7,094	7,094
წლის სხვა სრული ზარალი	–	(2,292)	–	–	(2,292)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	(2,292)	–	7,094	4,802
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	–	–	(1,837)	–	(1,837)
კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-13 შენიშვნა)	–	–	–	(2,986)	(2,986)
2021 წლის 31 დეკემბერს	–	15,518	(3,369)	29,186	41,335

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები		52,926	100,792
ფულადი სახსრების გადინება ბინების განვითარებისთვის		(50,076)	(34,982)
საოპერაციო ხარჯების დასაფარად გადახდილი ფულადი სახსრები		(338)	(402)
გადახდილი არა მოგების გადასახადი		(3,724)	(9,300)
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,212)	56,108
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადატანა ვადიან ანაზღაურებაზე		(14,095)	(21,920)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		590	288
გაცემული სესხები		(4,050)	(2,405)
გაცემული სესხების დაფარებიდან მიღებული შემოსავალი		553	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(17,002)	(24,037)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
ამონაგები ნასესხები სახსრებიდან	12	14,260	6,569
ნასესხები სახსრების დაფარვა	12	–	(602)
მიღებულ სესხებზე გადახდილი პროცენტი	12	(809)	(438)
კაპიტალის სხვა განაწილება	13	(1,796)	–
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	13	(1,837)	(30,284)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		9,818	(24,755)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1,247)	677
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(9,643)	7,993
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	12	12,807	4,814
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	12	3,164	12,807

(ათას ლარში)

1. ზოგადი მიმოხილვა

შპს „ემკვადრატის პარკი“ (შემდგომში „კომპანია“, რეგისტრაციის ნომერი: 405116716) 2015 წლის 15 სექტემბერს შეიქმნა. კომპანიის იურიდიული მისამართია: მარშალ გელოვანის გამზ. #1, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის უშუალო მკონტროლებელი მშობელი კომპანიაა შპს „მ2 დეველოპმენტი“. შპს „მ2 დეველოპმენტი“ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 100%-იანი შვილობილი კომპანიის შპს „მ2 ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიაა, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „GCAP“), რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

კომპანიას შეზღუდული ოპერაციები ჰქონდა 2019 წლამდე. 2019 წლიდან კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო საქმიანობები მარშალ გელოვანის გამზირზე („მ3 საბურთალო“), რომელიც ხუთ ეტაპად არის დაგეგმილი და მოიცავს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას და განვითარებას.

2. მომზადების საფუძველი

შესაბამისობა

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

ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების გარდა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებულ იქნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, აღწერილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ საგანგებოდ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი

2020 წლის მარტში, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის ეპიდემიის აფეთქება პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით, საქართველოს უწყებებმა სხვადასხვა ღონისძიებები გაატარეს კოვიდ-19-ის გავრცელების და მისი გავლენის შეჩერების მიზნით, რაც მოიცავდა მგზავრობის აკრძალვას და შეზღუდვას, კარანტინი და ბიზნეს-საქმიანობის შეზღუდვას, მათ შორის დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოთ მითითებული ღონისძიება შემდგომში შემსუბუქდა. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გლობალური ინფექციის დონე დასტაბილურდა, ვაქცინირების მაჩვენებელი შედარებით ნორმის ფარგლებშია და არსებობს დაბალი რისკი იმისა, რომ ქართული უწყებები დამატებით შეზღუდვებს დააწესებენ უახლოეს მომავალში.

2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ პანდემიიდან აღდგენის დადებითი დინამიკა უჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე მხარს უჭერს გლობალური ეკონომიკური აღდგენის მაჩვენებლები და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე გაზრდილი ფასები. ამავდროულად, აღდგენას თან ახლდა მაღალი ინფლაცია, რამაც ასევე იმოქმედა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის სხვა ხარჯებზე.

კომპანია განაგრძობს პანდემიის და ეკონომიკური პირობების ცვლილების ეფექტი მის საქმიანობებზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფინანსურ შედეგებზე. კომპანიას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მისთვის ხელმისაწვდომ ინფორმაციაზე დაყრდნობით ასახული აქვს მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების შეცვლილი შეფასება მის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში (მე-12 შენიშვნა), მთლიანი საპროექტო ხარჯი და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ ხელშეკრულებების გაფორმების პროცენტულობა, რომლებშიც შემოსავალი დროთა განმავლობაში აღიარდება (მე-5 შენიშვნა) და ფუნქციონირებადი საწარმოს ხელმძღვანელობის ეულ შეფასებაში.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)**კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი (გაგრძელება)****ფუნქციონირებადი საწარმო**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია მომგებიანია და მისი მიმდინარე აქტივები მიმდინარე ვალდებულებებს აჭარბებს. პროგრესულ შეფასებაზე დაყრდნობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა იმასთან დაკავშირებით, რომ კომპანიამ განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა**სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია**

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

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

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3,0976 და 3,2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულისგან და საკრედიტო დაწესებულებებისადმი მოთხოვნებისაგან, რომელთაც აქვთ ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან სამი თვის ვადა, თავისუფალნი არიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან და მარტივად კონვერტირდებიან ფულადი სახსრების ცნობილ თანხებად.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების კლიენტებისთვის მიწოდების აღწერისთვის იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც კლიენტი მოიპოვებს კონტროლს ამგვარ აქტივზე. კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან კომპანიამ განსაზღვრა, რომ არის პირდაპირი დამოკიდებულება ჯგუფის მიერ გაწეულ ხარჯებსა და საქონლის მომხმარებლისთვის გადაცემას შორის. ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ შემოსავალში (შემოსავალში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ ხარჯებში ნამატის სახით.

მნიშვნელოვანი მსჯელობა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებასთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებთან დაკავშირებით მოიცავს იმის განსაზღვრას, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების პირობები ითვალისწინებს თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, აღიარების დროსთან მიმართებით, ასევე პროექტის მთლიანი ხარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას დასრულების პროცენტული მაჩვენებლის განსაზღვრის მიზნით, რომელშიც კომპანია სხვა საკითხებთან ერთად მოიცავს მიწის ღირებულებას. ამ მსჯელობის გაკეთებისას, კომპანია ყურადღებით ითვალისწინებს სახელშეკრულებო პირობებს, ასევე ნებისმიერ საკანონმდებლო თუ იურიდიულ პრეცედენტებს და შესაძლოა შეცვალოს ან უგულებელყოს ამგვარი სახელშეკრულებო პირობები.

ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული 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 შემოდიანების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში შედის.

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-8 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით, იმ პერიოდში, როდესაც ხდება დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად გადახდის ფაქტიური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო კრედიტორული დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული საგადასახადო კრედიტორული დავალიანება კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები (გაგრძელება)

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგების სხვა საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს 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 სესხით სარგებლობის დანახარჯები.

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

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება, მაგალითად საოპერაციო იჯარის დაწყებით (ან დაწყების მყარი ვალდებულებით) დამტკიცებული სარგებლობა. საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და მათი მართვის კომპანიისეულ ბიზნეს-მოდელებზე. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგება-ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები, რომლებიც არ შეიცავენ მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანია პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს (IFRS) 15-ის შესაბამისად.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)**ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)**

კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ორგანიზაცია ის საკუთარ ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი 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 (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

კომპანიის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება, მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებშია შესული.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულების საფუძველზე ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა ფულად ნაკადს შორის, რომლის მიღებასაც მოელის კომპანია, თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოების დისკონტირებით. 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 პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)**ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი აღიარდება ორ ეტაპზე. კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განისაზღვრება დეფოლტის მოვლენებით გამოწვეული საკრედიტო ზარალისთვის, რაც შესაძლებელია მომდევნო 12 თვის განმავლობაში (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) კრედიტის ოდენობისთვის, რომელთან მიმართებაშიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, მოთხოვნილია ზარალის რეზერვი საკრედიტო ზარალისთვის, რომელიც მოსალოდნელია დარჩენილ ვადაზე, გადაუხდელობის ვადის მიუხედავად (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 90 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ კომპანია 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 მოგება-ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

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 ნაკადების მიღების ვადა, ან
- ▶ 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 არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულებით შეფასება ეყრდნობა იმ ვარაუდს, რომ ადგილი აქვს აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგებას:

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

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

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

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

- ▶ დონე 1 – 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 ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს განსაზღვრავს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიას აქვს ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები, რომლებიც თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობისა 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორების და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობის დანახარჯები, რომელთა გაწევა ხდება მანამდე, სანამ ქონება გასაყიდად იქნება მზად, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

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

გადახდილი ავანსები

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

სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალის ცვლილებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღირიცხება, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან. საწესდებო კაპიტალის ზრდის ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც დამატებითი შეტანილი კაპიტალი.

სესხით სარგებლობის დანახარჯები

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

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობის დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობის ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. კომპანიის მიერ შემუშავებული მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, სესხით სარგებლობის დანახარჯების კაპიტალიზება არ ხდება, გარდა საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოების დაწყებასა და წინა სავაჭრო პერიოდის დაწყებას შორის პერიოდის გარდა.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობის დანახარჯები (გაგრძელება)

ვინაიდან კომპანია სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობის დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის მოსალოდნელი დაწყების თარიღი ანგარიშგების თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში ხდება. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის 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.

შეფასებისგან განსხვავებული განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, რომლებიც ყველაზე მეტად მოქმედებს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

კომპანია მნიშვნელოვან მსჯელობას იყენებს იმის განსაზღვრისთვის ქონება საინვესტიციო ქონებად, თუ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად კლასიფიცირდება:

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

კომპანიას დროდადრო შეუძლია მოახდინოს მიწის ნაკვეთების რეკლასიფიცირება საინვესტიციო ქონებად და მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ამგვარ ქონებასთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობის განზრახვიდან გამომდინარე, მათი მიღების, მიღების გეგმების შეჩერების, შესაბამისი მშენებლობის, სხვა ნებართვების, ან საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოების დაწყების ან შეჩერების გზით. იმის განსაზღვრად, მტკიცებულება შესაბამისია თუ არა კონკრეტულ ქონებასთან დაკავშირებით (რაც მისი ფინანსურ ანგარიშგებაში რეკლასიფიცირების გარანტიას წარმოადგენს) ხელმძღვანელობის განზრახვის ცვლილების დემონსტრირებისთვის საჭიროა მნიშვნელოვანი მსჯელობის გამოყენება (მე-9 და მე-10 შენიშვნები).

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების შეფასება

კომპანია ინდივიდუალურ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან მიმართებაში. კომპანია იყენებს მსჯელობას იმის განსასაზღვრად, სესხის თავდაპირველი აღიარებიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა საკრედიტო რისკი, ან სესხი ხომ არ გაუფასურდა, ასევე არსებობს თუ არა გონივრული მოლოდინი მთლიანი აქტივის, ან მისი ნაწილის აღდგენასთან დაკავშირებით. ამგვარ შეფასებაში კომპანია ითვალისწინებს ხელმისაწვდომ გონივრულ და მხარდამჭერ ინფორმაციას (მათ შორის პროგრესულ ინფორმაციას). 2021 წელს კომპანიამ აღიარა 17 ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან მიმართებაში (მე-12 შენიშვნა).

პროგრესის შეფასება, როდესაც შემოსავალი დროის განმავლობაში აღიარდება (მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაცია)

მშენებლობის პროცესში მყოფი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმს აკმაყოფილებენ, კომპანიის მაჩვენებლები ფასდება შემოსული რესურსის მეთოდის გამოყენებით, შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემოსულ რესურსზე მიმართებით, რომლებიც უკავშირდება მთლიან მოსალოდნელ შემოსულ რესურსს, შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების, ე.ი. ქონების დასრულებისთვის. კომპანია იყენებს გაწეული ხარჯის მეთოდს მარაგებად კლასიფიცირებული მისი უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების პროგრესის შესაფასებლად, რადგან ის საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის შესრულების მაჩვენებლებს. პროგრესის შეფასების ამ მეთოდის ფარგლებში, დასრულების პროგრესის ფარგლები ფასდება კონკრეტული თარიღისთვის გაწეული ხარჯის კოეფიციენტის საფუძველზე შესასრულებელი მოვალეობის შესრულებისას. ხელმძღვანელობა, საკუთარი პროფესიონალური მსჯელობის საფუძველზე ამზადებს და რეგულარულად განიხილავს კონკრეტული პროექტის დასრულების ხარჯების შიდა შეფასებას, სახელშეკრულებო გარიგებებში ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილებების (როგორიც არის გენერალური შემსრულებელი და სხვა მიმწოდებლები) და ხარჯებზე მოქმედი სხვა ფაქტორების საფუძველზე. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ 5-ე შენიშვნა.

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

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღებას შეძლებისდაგვარად აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ბასს (IAS) 1-ის ცვლილება „ვალდებულებების მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიცირება“

2020 წლის იანვარში ბასსს-მა გამოცა ბასს (IAS) 1-ის 69-დან 76-მდე პუნქტების ცვლილება - მოკლე და გრძელვადიანი ვალდებულებების კლასიფიცირების მოთხოვნების განსასაზღვრად. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რას გულისხმობს ანგარიშსწორების დაფარვის უფლება;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის;
- ▶ ამ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს შესაძლებლობა იმისა, რომ საწარმო ისარგებლებს გადავადების უფლებით;
- ▶ რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში განივთებული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად იქნება წილობრივი ინსტრუმენტი, ვალდებულების ვადები არ იმოქმედებს მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. აღნიშნული ცვლილება გამოიყენება რეტროსპექტულად. დღეისათვის კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მიმდინარე პრაქტიკაზე და დასჭირდება თუ არა არსებულ სასესხლო ხელშეკრულებებს ხელახალი შეთანხმება.

(ათას ლარში)

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

„დამამძიმებელი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი“ - ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება

2020 წლის მაისში ბასს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება იმის განსაზღვრად, საწარმოს რომელი ხარჯი საჭიროებს გათვალისწინებას იმის განსაზღვრისას ხელშეკრულება დამამძიმებელია, თუ ზარალის მომტანი.

ეს ცვლილება „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების მეთოდზე“ ვრცელდება. საქონლის ან მომსახურებების მიწოდების ხელშეკრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯები მოიცავს ზღვრული ხარჯებს და სახელშეკრულებო საქმიანობებთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების განაწილებას. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და ისინი გამოირიცხება, სანამ გარკვევით არ იქნება განსაზღვრული, რომ ისინი ერიცხება ხელშეკრულების კონტრაქტს.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. კომპანია ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში, რომლისთვისაც მას ჯერ არ შეუსრულებია ყველა ვალდებულება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც მან პირველად გამოიყენა ხსენებული ცვლილებები.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ▶ „ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე“ - ბასს (IAS) 16-ის ცვლილება;
- ▶ ფასს (IFRS) 1 - „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ - შვილობილი კომპანია, რომელიც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 - „ფინანსური ინსტრუმენტები - გადასახდელები „10-პროცენტიანი“ ტესტის ფარგლებში, ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის“;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები: შიდა საბანკო განაკვეთის (IBOR) რეფორმის მე-2 ეტაპის კლასიფიკაცია და შეფასება“;
- ▶ ბასს (IAS) 41 „სოფლის მეურნეობა“ - დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებაში.
- ▶ ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“;
- ▶ „კონცეპტუალური მიდგომა“ - ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება.

ფასს (IFRS) 9 - „ფინანსური ინსტრუმენტები“ - გადასახდელები „10-პროცენტიანი“ ტესტის ფარგლებში, ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის

ფასს სტანდარტების 2018-2020 წლების გაუმჯობესების პროცესის შემადგენელი ნაწილის სახით, ბასს-მ გამოსცა ფასს (IFRS) 9 სტანდარტის ცვლილება. ცვლილება იძლევა იმ გადასახდელების კლასიფიცირებას, რომლებსაც მიმართავს საწარმო იმის განსაზღვრებისას, ახალი ან მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულების ვადებები არსებითად განსხვავდება თუ არა თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების ვადებისგან. ეს მოიცავს მხოლოდ მსესხებელსა და გამსესხებელს შორის გადახდილ ან მიღებულ გადახდებს, მათ შორის მსესხებლის ან გამსესხებლის მიერ სხვა პირის სახელით განხორციელებულ ან მიღებულ გადახდებს. საწარმო იყენებს ფინანსური ვალდებულებების ცვლილებას, რომელიც იცვლება ან გადაიცვლება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების დღეს ან შემდეგ, რომელშიც პირველად გამოიყენება ცვლილება.

ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან უფრო გვიან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია მისი ვადაზე ადრე მიღება. კომპანიამ უნდა გამოიყენოს ფინანსური ვალდებულებების ცვლილებები, რომლებიც მოდიფიცირდება ან გადაიცვლება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების დღეს ან შემდეგ, რომელშიც პირველად გამოიყენება ცვლილება.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ამ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ კომპანიაზე.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)*სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება - ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება*

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება, რომელშიც ის სააღრიცხვო შეფასებების განმარტებას იძლევა. ცვლილებებით ხდება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებას და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებას შორის სხვაობის განმარტება და ხარვეზების გამოსწორება. ამასთან, განმარტებულია როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ტექნიკებს და შემოსულ რესურსებს სააღრიცხვო შეფასებების შესამუშავებლად.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს დაწყებული და მისი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და ვრცელდება ამ პერიოდში ან მისი დაწყების შემდეგ სააღრიცხვო პოლიტიკაში და სააღრიცხვო შეფასებებში განხორციელებულ ცვლილებებზე. ვადაზე ადრე გამოყენება ნებადართულია ამ ფაქტის გამჟღავნების პირობით.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ამ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნება კომპანიაზე.

სააღრიცხვო პოლიტიკებთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნა - ბასს (IAS) 1-ის ცვლილება და განცხადება 2 ფასს-ების გამოყენების პრაქტიკის შესახებ.

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 1-ის და ფასს-ების გამოყენების პრაქტიკის მე-2 განცხადების - არსებითობასთან დაკავშირებული მსჯელობები - ცვლილება, რომელშიც მან წარმოადგინა სახელმძღვანელო მითითებები და მაგალითები საწარმოების დასახმარებლად სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნების არსებითობასთან დაკავშირებულ მსჯელობაში. ცვლილების მიზანია დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გაკეთებაში, რომლებიც მეტად სასარგებლოა საწარმოების „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამჟღავნების მოთხოვნის ჩასანაცვლებლად მათი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამჟღავნების მოთხოვნით და სახელმძღვანელო მითითების დასამატებლად იმაზე, თუ როგორ იყენებენ საწარმოები არსებითობის კონცეფციას სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებაში.

ბასს (IAS) 1-ის ეს ცვლილება ვრცელდება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე, ამასთან ნებადართულია ცვლილებების ვადაზე ადრე გამოყენება. რადგან პრაქტიკული განცხადების 2 ცვლილება უზრუნველყოფს არასავალდებულო სახელმძღვანელო მინიშნებებს ტერმინის „არსებითი“ განმარტების სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციაში გამოყენებაზე, ამ ცვლილების ძალაში შესვლის თარიღი საჭირო არ არის.

კომპანია აფასებს ამ ცვლილების გავლენას იმ გავლენის განსაზღვრებაზე, რომელიც მათ აქვთ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

ამასთან, მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს და ცვლილებებს, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული, არსებითი გავლენა ექნებათ კომპანიაზე, ან რომელთა მიღების გალენასაც კომპანია ჯერ კიდევ აფასებს:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 3-ში: „კონცეპტუალური საფუძვლების საცნობარო ინფორმაცია“
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 12-ში: „გადავადებული გადასახადი იჯარებზე და ექსპლუატაციიდან ამოღებაზე“
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 16-ში: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე
- ▶ ფასს (IFRS) 17: სადაზღვევო ხელშეკრულებები
- ▶ ყოველწლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 წ. წიკლი (გამოშვებული 2020 წლის მაისში)

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2021	2020
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	39,525	33,786
ავტოსადგომი	829	756
კომერციული ფართი	960	415
სულ შემოსავალი	41,314	34,957

2021 წელს კომპანიამ შეცვალა მისი მთლიანი საპროექტო ხარჯის შეფასება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებთან მიმართებით, საბაზისო სახელშეკრულებო ხარჯებში მნიშვნელოვანი ზრდის გათვალისწინებით. შეფასების ცვლილებამ გამოიწვია მოსალოდნელი დასრულების განაკვეთის შემცირება, რომელიც გამოიყენება შემოსავლის დროის განმავლობაში აღიარების მიზანს და შესაბამისი შემცირება შემოსავალსა და მთლიან მოგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციიდან, რომელიც აღიარდება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში 9,462 ლარით.

კომპანიამ მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში აღიარა შემოსავალი 3,859 ლარის (2020 წ.: 5,338 ლარი) ოდენობით, რომელიც უკავშირდება მომავალი პერიოდის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რომლებიც 1 იანვრის მდგომარეობით შესულია გადავადებულ შემოსავალში.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

2021 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე პერიოდში	5-დან 10 წლამდე პერიოდში	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	15,534	16,713	15,321	3,737	–	51,305

2020 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე პერიოდში	5-დან 10 წლამდე პერიოდში	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	13,878	15,343	7,334	7,227	–	43,782

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

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)**სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები**

კომპანიამ აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2021	2020
სახელშეკრულებო აქტივები	11,919	8,206
მიმდინარე	3,812	4,771
გრძელვადიანი	8,107	3,435
გადავადებული შემოსავალი	74,043	68,542

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ეს აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვიდან 3 წლამდე პერიოდს.

მნიშვნელოვანი ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ახალ ხელშეკრულებებს პირობითი განვადების პირობებით.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2021	2020
დილომი მე-2 ეტაპი	41,299	39,820
დილომი მე-3 ეტაპი	18,919	7,872
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	60,218	47,692
დილომი 1-ლი ეტაპი	13,825	20,850
მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	13,825	20,850

პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში მნიშვნელოვანი ცვლილებები უმეტესად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარებას, კლასიფიკაციის აღდგენის ურთიერთგაქიჯივის სახით მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, დროის გასვლასთან ერთად შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შედეგად.

6. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება		
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	36,472	27,415
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	804	614
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	928	337
სულ გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	38,204	28,366

7. ვადაგასული ვალდებულებების ჩამოწერა

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ ჩამოწერა ვადაგასული ვალდებულებები, რომლებიც 5,172 ლარს შეადგენდა.

(ათას ლარში)

8. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში შევიდა ცვლილებები 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 პარტნიორებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალონ 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. 2021 და 2020 წლებში მოგების გადასახადის წარმომქმნელ დივიდენდების გადანაწილებას ადგილი არ ჰქონია.

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, კომპანიამ მისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები შეაფასა ბასს (IAS) 12-ის (მოგებიდან გადასახადები) 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებულა მოკლევადიანი ან გადავადებული მოგების გადასახადის ხარჯი, აქტივები და ვალდებულებები.

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2021	2020
დილომი მე-2 ეტაპი	13,277	11,944
დილომი მე-3 ეტაპი	53,664	35,535
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	66,941	47,479
დილომი 1-ლი ეტაპი	4,197	3,382
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი უძრავი ქონება	4,197	3,382
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	71,138	50,861

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	50,861	65,296
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	40,347	27,071
საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებად) რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	19,720	(20,860)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(38,204)	(28,366)
საკურსო სხვაობები	(2,162)	8,406
სხვა ცვლილებები	576	(686)
ნაშთი 31 დეკემბერს	71,138	50,861

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა _____ განმავლობაში:

	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი
2020 წლის 1 იანვარს	–
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან (მე-8 შენიშვნა)	20,860
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	–
2020 წლის 31 დეკემბერს	20,860
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-9 შენიშვნა)	(19,720)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(1,140)
2021 წლის 31 დეკემბერს	–

კომპანია დროდადრო გადახედავს მის ბიზნეს-სტრატეგიას მისი თავისუფალი მიწის ნაკვეთების გამოყენებასთან დაკავშირებით დილომში (თბილისი). ამგვარ თავისუფალ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ან ქონებიდან გადმოტანები, რომლებზედაც კომპანიამ 2019 წელს დაიწყო, 2020 წელს შეწყვიტა და 2021 წელს კვლავ დაიწყო საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დილმის პროექტის მომავალ ეტაპებზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2020 წლის სექტემბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მიდგომა

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება სხვაობით სამიზნე ქონების მდგომარეობასა და ადგილმდებარეობაში, საცხოვრო ქონებასთან შედარებით.

სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, კომპანიამ საინვესტიციო ქონების თავისუფალი მიწის ნაკვეთის კლასი განსაზღვრა. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	20,860	საბაზრო მეთოდი კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში		179–426 (307)
სულ	20,860			

(ათას ლარში)

11. ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	2,600	4,915
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	10,755	12,232
პროექტის მართვაზე გადახდილი ავანსები	1,522	1,116
არა მოგების გადასახადის წინასწარ გადახდა	1,456	–
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	16,333	18,263

12. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა***ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში*

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ვადიან ანაზრებს 36,015 ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერს: ნული ლარი), რომლებიც ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში იყო განთავსებული, რომლის სრულად გამოსყიდვა ან კომპანიისთვის გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობა მითითებულ საცხოვრებელი ობიექტების განვითარების პროექტებთან დაკავშირებული ეტაპების გადალახვიდან 1-დან 4 წლამდე ვადაშია. პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო ინსტიტუტებში განთავსებული ვადიანი ანაზრებიდან მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 594 ლარი (2020 წ.: 288).

გაცემული სესხები

31 დეკემბრისთვის გაცემული სესხები მოიცავდა:

	2021	2020
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	3,768	1,273
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები	3,768	1,273
სულ გაცემული სესხები	3,768	1,273
მიმდინარე წილი	3,768	1,273
გრძელვადიანი წილი	–	–

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები ლარშია გამოხატული (2020 წ.: ლარი) და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათზე ვრცელდება საპროცენტო განაკვეთი 12%-ის ოდენობით (2020 წ.: 12 %).

გაცემული სესხებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 398 ლარი (2020 წ.: 556 ლარი). 2021 წელს კომპანიამ აღიარა 17 ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან მიმართებაში. როგორც 2020 წელს, საქართველოში კოვიდ-19-ის მიერ სასტუმრო სექტორზე არსებული ნეგატიური გავლენის გამო, კომპანიამ სასტუმრო სექტორში მომუშავე დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები გაუფასურებულად მიიჩნია და აღიარა შესაბამისი საკრედიტო ზარალი 4,669 ლარის ოდენობით. კომპანიამ მიიჩნია, რომ 4,669 ლარის ოდენობით მთლიანი საბალანსო ღირებულების სესხებთან დაკავშირებული ანაზღაურების გონივრული მოლოდინი არ არსებობდა და განახორციელა შესაბამისი მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერა, რომელიც დაგროვდა მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან დაკავშირებით 2020 წელს.

2021 წელს კომპანიამ მშობელ კომპანიას აპატია 1,108 ლარის ოდენობით სესხი, რომელიც აღიარებულია როგორც სხვა განაწილება მითითებული პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე 3,768 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 1,273 ლარი) გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით, კომპანიამ განსაზღვრა, რომ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა არ მომხდარა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითია 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	აპრილი, 2022 წ.	10,730	6,150
ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაკვეთდებარებული პირებისგან	ლარი	დეკემბერი, 2023 წ.	9,302	–
სულ ნასესხები სახსრები			20,032	6,150
მიმდინარე წილი			10,730	6,150
გრძელვადიანი წილი			9,302	–

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2020 წლის 31 დეკემბერი	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2021 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	6,150	14,260	(809)	(554)	985	20,032
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	6,150	14,260	(809)	(554)	985	20,032

	2020 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2020 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	598	6,569	(1,040)	(2)	25	6,150
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	598	6,569	(1,040)	(2)	25	6,150

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი და განვითარების პროცესში შემდგომში წარმოშობილი დავალიანებებისგან. ეს კრედიტორული დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვეში.

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

	2021	2020
სამშენებლო სამუშაოების კრედიტორული დავალიანება	6,263	1,231
კრედიტორული დავალიანება დაკავშირებული მხარეების მხრიდან		
პროექტის მართვის მიზნით	314	4,475
მარკეტინგი და რეკლამის კრედიტორული დავალიანება	1	1,177
სხვა	290	4
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	6,868	6,887

სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სხვა ვალდებულებები უმეტესად საგადასახადო ვალდებულებებს მოიცავს. ეს ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 6 თვემდე ვადაში.

	2021	2020
გადასახდელი არა მოგების გადასახადი	36	11,148
სხვა	23	107
სხვა ვალდებულებები	59	11,255

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 მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება.

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

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 3,121 ლარი (2020 წ.: 12,807 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი „Moody's“-სგან და „BB-/B+“ „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. დარჩენილი 43 ლარი (2020 წ.: ნული ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2021 და 2020 წლების განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზღაურებები და შეზღუდული ფულადი სახსრები საკრედიტო ინსტიტუტებში 35,876 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 21,920 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. ამ ბანკებს ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) შეფასება „Moody's“-სგან და „BB-/B+“ შეფასება - „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. დარჩენილი 139 ლარი (2020 წ.: ნული ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია კომპანიის ფულად სახსრებთან და ბანკებში ანაზღაურებთან მიმართებაში.

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)***სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები*

სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. კომპანიას შეუძლია გაყიდული უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრება იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის გადახდის ვალდებულებებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში. გაცემული სესხები უზრუნველყოფის გარეშეა. 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები ვადაგადაცილებული არ არის.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები**2021 წლის 31 დეკემბრის**

მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	184	11,117	11,151	–	22,452
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	6,868	–	–	–	6,868
სულ	7,052	11,117	11,151	–	29,320

ფინანსური ვალდებულებები**2020 წლის 31 დეკემბრის**

მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	114	6,972	–	–	7,086
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	6,887	–	–	–	6,887
სულ	7,001	6,972	–	–	13,973

ლიკვიდაციის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს, რომ კომპანია შეძლებს მისი ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან ფულადი ამონაგების გამოყენების, ვადადამდგარი საკრედიტო ხაზების რეფინანსირების და რესტრუქტურზაციის გზით.

13. კაპიტალი

2021 წლის აგვისტოში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 110 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების საწარმოოდ.

(ათას ლარში)

13. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

სხვა განაწილებები

2021 წელს კომპანიამ მშობელ კომპანიას აპატია 1,108 ლარის ოდენობით სესხი, რომელიც აღიარებულია როგორც სხვა განაწილება მითითებული პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

2021 წელს კომპანიამ 1,878 ლარი გაანაწილა, რომელიც პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში იყო აღიარებული, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხის ფორმით, რომლის სამართლიანი ღირებულება გაცემის თარიღში იყოფი ნული.

დივიდენდები

2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

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

- ▶ უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს პარტნიორებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტიანი 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. 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის 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 ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

(ათას ლარში)

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/(ზარალი) 2021
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	11,919	11,919	11,919	-
ვადიანი ანაბრები საკრედიტო დაწესებულებებში	-	36,015	-	36,015	36,015	-
გაცემული სესხები	-	3,768	-	3,768	3,768	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	3,164	-	3,164	3,164	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	-	6,868	-	6,868	6,868	-
მიღებული სესხები	-	20,159	-	20,159	20,032	(127)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/(ზარალი) 2020
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	-	-	20,860	20,860	20,860	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	8,206	8,206	8,206	-
ვადიანი ანაბრები საკრედიტო დაწესებულებებში	-	21,920	-	21,920	21,920	-
გაცემული სესხები	-	1,273	-	1,273	1,273	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	12,807	-	12,807	12,807	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	-	6,887	-	6,887	6,887	-
მიღებული სესხები	-	6,150	-	6,150	6,150	-

(ათას ლარში)

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება**

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის წესი დაწვრილებით არის აღწერილი მე-10 შენიშვნაში.

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

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

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

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2021	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	
	მშობელი კომპანია¹	საწარმოები²
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-12 შენიშვნა)	1,569	2,199
ნასესხები სახსრები	-	9,302
სავაჭრო ვალდებულებები	314	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	-	10
მართვის მომსახურების ხარჯი	19	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	3,617	7,877
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	17	-
ფინანსური შემოსავალი	166	214

(ათას ლარში)

15. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2020	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-12 შენიშვნა)	1,145	125
გადახდილი ავანსები	144	12,898
სავაჭრო ვალდებულებები	4,475	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	–	8
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	1,305	4,052
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	–	4,669
ფინანსური შემოსავალი	108	448

¹ 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანიასთან „ჯორჯია კაპიტალი“, სს „ჯორჯია კაპიტალთან, სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, შპს „მ2 ჯგუფთან“ და შპს „მ2 დეველოპმენტთან“.

² 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები არიან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

2021 წელს კომპანიამ გასწია 3.617 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 1.305) პროექტის მართვის მომსახურების გასამრჯელო მისი მშობელი კომპანიების - სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ და შპს „მ2 დეველოპმენტი“ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებით კაპიტალიზების გამო.

გარიგებები მშობელ კომპანიასთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან ასევე მოიცავს საწესდებო კაპიტალის ზრდას და შემცირებას და სხვა განაწილებებს (მე-13 შენიშვნა).

16. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

უკრაინაში მიმდინარე ომის შედეგად, მრავალმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ მკაცრი ეკონომიკური სანქციები დაუწესეს რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებს და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვანი არასტაბილურობით ხასიათდება, ასევე გაუფასურდა რუსული კომპანიების და სხვა ბაზრების ლისტიგში შემავალი რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. რადგან ომი კვლავ მიმდინარეობს, შეუძლებელია კომპანიის საქმიანობაზე გავლენის საიმედოდ შეფასება, რადგან არსებობს განუსაზღვრელობა ზოგადად გავლენის სიმძლავრესთან დაკავშირებით. კომპანიის ხელმძღვანელობა ადევნებს თვალს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში. კომპანია უკრაინის ომს მიიჩნევს ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, კომპანიამ გაახანგრძლივა მისი ნასესხები სახსრების ვადა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან, რომლის დაფარვის ვადაა 2022 წლის ივნისი.

2022 წლის აპრილში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე - სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ სესხი გასცა 5,780 ლარის ოდენობით.

2022 წლის თებერვალში კომპანიამ მიიღო ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 4,512 ლარის ოდენობით.

2022 წლის მაისში კომპანიამ ორი შვილობილი კომპანია დაარეგისტრირა: შპს „ემკვადრატის პარკი 3“ და „ემკვადრატის პარკი 4“.

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

შპს „ემკვადრატის პარკი“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 13 ივლისს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 8 აგვისტო

შპს „ემკვადრატის პარკის“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	2
1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	5
1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა	7
2. კორპორაციული მართვის ანგარიში	8
3. არაფინანსური ანგარიშგება	11

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ემკვადრატის პარკი“ წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 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: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ² უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ²“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 35 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმარმასპინძლობის 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 ბიზნეს ერთეულებად 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.
- **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 (მ²) წამყვანი დეველოპერია 1.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, მ² დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

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

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

კომერციული უძრავი ქონება

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

სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან გლობალური გამოწვევების საპასუხოდ მიღებულმა რეგულაციებმა გამოიწვია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების პრაქტიკულად სრული შეწყვეტა. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ მიიღო დახმარების პაკეტი მთავრობისგან და ორივე მოქმედი სასტუმრო გააქირავა საკარანტინო ზონებისთვის, 2020 წელს კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი. რაც შეეხება მიმდინარე 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების გადაფასებით კომპანიამ 13 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა დასრულებულ აქტივებზე, რაც შეეხება მშენებარე საინვესტიციო ქონებებს - 4 მილიონამდე ზარალი აღიარა.

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

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

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

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	Gross profit margin from Development	Gross profit margin from rental income	Gross profit from property management	Gross profit from project management	Current ratio
Optima, LLC	13%	-	-	-	1.54
m2 Park, LLC	8%	-	-	-	1.13
Georgia Real Estate Management Group, LLC	-	74%	-92%	-	0.65
m2 Group, LLC	-	98%	-133%	-	0.92

2021 წელს, მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან სვეტის პროექტებზე (m2 ნუცუბიძე II; m2 მირცხულავაზე; m2 ჭყონდიდელზე) შეადგენდა 13%-ს, ხოლო m3 საბურთალოზე 8%-ს.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ დაბალი მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი გამოწვეულია 2019 წელში გამოშვებული 35 მლნ დოლარის ფასიანი ქაღალდების გადახდის პერიოდის მოახლოებით.

m² მომხმარებლებს სთავაზობს დასრულებული პროექტების მოვლა-პატრონობას, რაც კიდევ უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის m²-ის საცხოვრებელ ბინებს. შპს „მ2 ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ უშუალოდ ახორციელებენ ქონების მოვლა-პატრონობას. მოგების მარჟა ამ მომსახურებიდან არის უარყოფითი, რაც ძირითადად უკავშირდება ფასების ზრდას ზოგადად ბაზარზე, თუმცა მიუხედავად ამისა, ჯგუფი აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას თავდაპირველი ტარიფებით. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ დადებითი მარჟა მოვლა-პატრონობის მომსახურებიდან დაკავშირებულია შვილობილი კომპანიებიდან მიღებულ შემოსავლებთან.

ჯგუფის იჯარიდან მიღებული შემოსავლები 2021 წლის განმავლობაში არის 36%-ით შემცირებული წინა წელთან შედარებით, რაც დაკავშირებულია ჯგუფის გადაწყვეტილებასთან გაყიდოს კომერციული პორტფელი. მიუხედავად შემცირებული შემოსავლებისა, მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან არის დადებითი.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ პროექტების მართვის მიმართულებიდან მიღებული შემოსავალი დაკავშირებულია სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ შვილობილების მიერ სამშენებლო პროექტების მართვისთვის დედა კომპანიისთვის გადახდილ თანხებთან. პროექტის მართვაში იგულისხმება: პროექტის განხორციელებისთვის სამშენებლო კომპანიების მოძიება, შესაბამისი ტენდერების გამოცხადება, სათანადო ხელშეკრულებების პირობების განსაზღვრა და დადების უზრუნველყოფა, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობის მონიტორინგი, კომპანიის საქმიანობის ბუღალტრული აღრიცხვა, რეპორტინგი ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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

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

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

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

კომპანია მხარს უჭერს ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქცევის, კორპორაციული მართვის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის,

ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და 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 დავწეროთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

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

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

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

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

საიჯარო გადასახადის შეგროვება - კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან საიჯარო გადასახადის მიღება, თუ მსხვილი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ შეასრულებენ ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულების შესრულებას. ამ რისკის შემცირების მიზნით კომპანია ცდილობს

მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია და მოერიდოს მეიჯარეებს შორის მაღალ კონცენტრაციას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 5.7%-ს (2020 წ.: 6%).

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

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

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

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

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

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

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

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

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

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

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

გარემოსდაცვითი საკითხები

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

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

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

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

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

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

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

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

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

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი

2022 წლის 08 აგვისტო

