

შპს „მ² ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	2
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი მიმოხილვა.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	10
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	23
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	26
5. შემოსავალი.....	28
6. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება.....	31
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები.....	31
8. სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	31
9. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	32
10. მოგების გადასახადი.....	32
11. საინვესტიციო ქონება	32
11. საინვესტიციო ქონება	34
12. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	34
13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	35
14. ძირითადი საშუალებები.....	36
15. ავანსები და სხვა აქტივები.....	36
16. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	37
17. კაპიტალი.....	40
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	42
19. იჯარა.....	44
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	45
21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში.....	47
22. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	49

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ² ჯგუფი“-ის მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მ² ჯგუფის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან 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 გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა საკითხები

ჯგუფის 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შემოწმდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც 2021 წლის 1 ნოემბერს გამოთქვა არამოდიფიცირებული მოსაზრება აღნიშნულ ანგარიშგებებზე.

ჯგუფის 2020 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. 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 ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2021	2020 (გადაანგარიშებული)*
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	88,563	68,734
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(80,462)	(58,055)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		8,101	10,679
საიჯარო შემოსავალი	5	133	222
უძრავი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	6	(3)	(48)
მთლიანი მოგება საიჯარო საქმიანობებიდან		130	174
შემოსავალი პროექტის მართვიდან	5	–	2,409
შემოსავალი ქონების მართვიდან	5	1,506	1,529
ქონების მართვის ხარჯი	6	(3,513)	(3,220)
მთლიანი (ზარალი) ქონების მართვიდან		(2,007)	(1,691)
საინვესტიციო ქონების გადაფასების და რეალიზაციის შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	11	326	2,811
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	12	(414)	–
საინვესტიციო ქონების გადაფასების და რეალიზაციის შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა		(88)	2,811
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	7	(1,717)	(5,640)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,316)	(2,019)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(3,286)	(2,962)
ცვტა და ამორტიზაცია	14	(266)	(292)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებზე	5	–	(4,679)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გაცემულ სესხებში	16	–	(8,685)
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(62)	(71)
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი (ხარჯი)	9	8,494	(205)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება (ზარალი)		7,983	(10,171)
ფინანსური შემოსავალი		4,003	8,507
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(4,214)	(8,251)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		1,176	(769)
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		8,948	(10,684)
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	–	–
წლის მოგება (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან		8,948	(10,684)
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან მიღებული ზარალი გადასახადის შემდეგ	21	(7,331)	(1,270)
წლის მოგება (ზარალი)		1,617	(11,954)
- განკუთვნილი კომპანიის პარტნიორისთვის		674	(10,271)
- არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული		943	(1,683)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად გადატანაც არ ხდება		291	5,849
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		291	5,849
სხვა სრული შემოსავალი, სულ		291	5,849
წლის მთლიანი სრული ზარალი		1,908	(6,105)
- განკუთვნილი კომპანიის პარტნიორისთვის		965	(4,422)
- არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული		943	(1,683)

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ასახავს შეწყვეტილი ოპერაციების, და ხარვეზების რეკლასიფიკაციებისა და ცვლილებების წარდგენისთვის განხორციელებულ კორექტირებებს მე-2 და 21-ე შენიშვნების შესაბამისად.

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

დირექტორი

2022 წლის 21 ივლისი

5-49 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

404499431

შპს „მ2 ჯგუფი“

- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნეს-ოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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 21 ივლისი

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	12,960	37,095
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	12	1,642	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	132,013	101,439
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	46,033	31,597
მომხმარებელთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	25,185	13,224
ძირითადი საშუალებები	14	–	10,985
ავანსები და სხვა აქტივები	15	–	2,538
აქტივის გამოყენების უფლება	19	959	311
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	–	1,136
		218,792	198,325
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	9,577	17,742
ავანსები და სხვა აქტივები	15	21,629	40,986
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	1,568	96,153
მომხმარებელთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	3,812	4,771
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	5	378	8,260
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	4,381	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	7,713	16,459
		49,058	184,371
		267,850	382,696
სულ აქტივები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	41,002	42,472
დამატებით შეტანილი კაპიტალი		19,243	19,243
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		33,959	33,668
(აკუმულირებული ზარალი) / გაუნაწილებელი მოგება		(83,749)	7,775
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		10,455	103,158
არამაკონტროლებელ წილი		–	(1,683)
სულ კაპიტალი		10,455	101,475
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	131,980	102,424
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	16	10,066	–
საიჯარო ვალდებულებები	19	482	–
სხვა ვალდებულებები		9,031	–
მიღებული სესხები	16	52,331	62,693
		203,890	165,117
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	26,418	19,288
გადავადებული შემოსავალი	5	13,825	37,444
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	16	10,196	36,197
საიჯარო ვალდებულებები	19	595	518
სხვა ვალდებულებები		2,471	22,657
		53,505	116,104
სულ ვალდებულებები		257,395	281,221
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		267,850	382,696

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ასახავს ხარვეზების რეკლასიფიკაციებს და ცვლილებას მე-2 შენიშვნის შესაბამისად.

5-49 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	(აკუმულირებუ- ლი დანაკლისი) / გაუნაწილებელი მოგება	სულ კომპანიის პარტნიორთან დაკავშირებული კაპიტალი	არამაკონტროლე- ბელი წილი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბერს (ადრე წარდგენილი)	68,511	19,243	27,819	22,787	138,360	–	138,360
შეცდომის კორექტირება (მე-2 შენიშვნა)	4,741	–	–	(4,741)	–	–	–
2020 წლის 1 იანვარს (გადაანგარიშებული)	73,252	19,243	27,819	18,046	138,360	–	138,360
წლის ზარალი (გადაანგარიშებული - მე-2 შენიშვნა)	–	–	–	(10,271)	(10,271)	(1,683)	(11,954)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	5,849	–	5,849	–	5,849
წლის მთლიანი სრული ზარალი (გადაანგარიშებული)	–	–	5,849	(10,271)	(4,422)	(1,683)	(6,105)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (17-ე შენიშვნა)	3,539	–	–	–	3,539	–	3,539
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-17 შენიშვნა)	(34,319)	–	–	–	(34,319)	–	(34,319)
2020 წლის 31 დეკემბერს (გადაანგარიშებული)	42,472	19,243	33,668	7,775	103,158	(1,683)	101,475
წლის მოგება	–	–	–	674	674	943	1,617
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	291	–	291	–	291
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	291	674	965	943	1,908
შვილობილი კომპანიების განკარგვა (21-ე შენიშვნა)	–	–	–	–	–	740	740
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (17-ე შენიშვნა)	1,336	–	–	–	1,336	–	1,336
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-17 შენიშვნა)	(2,806)	–	–	–	(2,806)	–	(2,806)
კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-17 შენიშვნა)	–	–	–	(92,198)	(92,198)	–	(92,198)
2021 წლის 31 დეკემბერს	41,002	19,243	33,959	(83,749)	10,455	–	10,455

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ბინების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები		109,580	154,620
ფულადი სახსრების გადინება ბინების განვითარებისთვის		(92,275)	(45,949)
წმინდა (ნაკადები) ამონაგები ქონების მართვიდან		(2,168)	309
წმინდა ამონაგები მომგებიანი აქტივებიდან		8	203
მიღებული პროცენტი		918	329
საოპერაციო ხარჯების დასაფარად გადახდილი ფულადი სახსრები		(5,173)	(5,431)
გადახდილი არა მოგების გადასახადი		(5,528)	(15,561)
უწყვეტი საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		5,362	88,520
საოპერაციო საქმიანობაში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		179	3,171
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		5,541	91,691
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		258	9,860
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი		–	526
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		–	(27,320)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(32)	(5,292)
გაცემული სესხები		(3,486)	(2,405)
გადატანა ვადიან ანაზღაურებზე		(19,522)	(31,597)
შვილობილი კომპანიის გასხვისება, გაცემული თანხის გამოკლებით		(46)	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(104)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან		(22,932)	(56,228)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები			
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		428	(4,350)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(22,504)	(60,578)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
ამონაგები ნასესხები სახსრებიდან	16	14,260	6,569
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	–	(1,863)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე დარიცხული პროცენტი	16	(1,135)	(1,832)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	16	(786)	–
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(111)	–
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა		1,336	16,188
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		(2,806)	(46,968)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		10,758	(27,906)
ფინანსურ საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(747)	(1,175)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		10,011	(29,081)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე ოპერაციების გაგრძელებიდან		(1,794)	2,485
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა ოპერაციების გაგრძელებიდან		(8,606)	6,871
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(140)	(2,354)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(8,746)	4,517
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16	16,459	11,942
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	16	7,713	16,459

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ასახავს შეწყვეტილი ოპერაციების წარდგენისთვის განხორციელებულ კორექტირებებს 21-ე შენიშვნის შესაბამისად და ნებაყოფლობით ცვლილებას სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა).

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2021 წელს 22,103 ლარი (2020 წ.: 31,670 ლარი) გადატანილ იქნა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-11 შენიშვნა).

5-49 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ზოგადი მიმოხილვა

შპს „მ2 ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ალ. ყაზბეგის გამზ. #15, 0160, თბილისი, საქართველო. კომპანია, მის შვილობილ კომპანიებთან ერთად „ჯგუფად“ მოიხსენიება. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ზინების განვითარება და გაყიდვა.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი კომპანიაა სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ2 უძრავი ქონება“. უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი კომპანიის 100%-ის მფლობელია სს „საქართველოს კაპიტალი“. ჯგუფის საბოლოო მფლობელი და მაკონტროლებელი მხარეა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „Georgia Capital“ (შემდგომში „GCAP“), გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია, რომლის აქციები განთავსებულია პრემიუმ ლისტინგში.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეგენის თარიღი	სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	2011 წლის 3 ნოემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	2013 წლის 21 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	2013 წლის 21 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	2013 წლის 21 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იზოდროზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 6 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქაილანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 24 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 15 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 15 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	2014 წლის 25 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	2014 წლის 3 ოქტომბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	2016 წლის 3 აგვისტო	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	2016 წლის 5 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „BK Construction“	0.00%	50.00%	საქართველო	2017 წლის 18 მაისი	2017 წლის 2 ივნისი	მშენებლობა
შპს „BK Production“	0.00%	50.00%	საქართველო	2019 წლის 27 ივნისი	n/a	მშენებლობა
სს „ნიუ დეველოპმენტი“	0.00%	100.00%	საქართველო	2020 წლის 27 იანვარი	2020 წლის 27 იანვარი	უძრავი ქონება
სს „მ2 დეველოპმენტი“	100.00%	100.00%	საქართველო	2019 წლის 12 დეკემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	2020 წლის 24 იანვარი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მუხომანისი“	100.00%	0.00%	საქართველო	2021 წლის 20 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მთაწმინდის პარკი“	100.00%	0.00%	საქართველო	2021 წლის 31 დეკემბერი	n/a	უძრავი ქონება

ცვლილებები ჯგუფს სტრუქტურაში 2021 წლის განმავლობაში განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

კოვიდ-19-ის პანდემიის 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 შეზღუდვის 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.

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მისთვის ხელმისაწვდომ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ჯგუფმა მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების შეცვლილი შეფასება ასახა საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში (მე-11 და მე-12 შენიშვნები), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალში (მე-5 შენიშვნა) და ფუნქციონირებადი საწარმოს ხელმძღვანელობისეულ შეფასებაში.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კოვიდ-19-ის პანდემიის დროს საბინაო სეგმენტმა რიგით მეორე რეკორდულად მაღალ მაჩვენებელს მიაღწია ჯგუფის უმსხვილეს დიდი პროექტში ბინების რეალიზაციით, ასევე „სვეტის“ პროექტში გაყიდვებით, რომელიც ჯგუფზე დეფოლტირებული დეველოპერისგან გადმოვიდა. ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული იპოთეკურ პროგრამებში ადგილობრივ კომერციული ბანკებთან. ამასთან სახელმწიფომ დამატებითი სტიმული შეუქმნა მსესხებლებს საპროცენტო განაკვეთის სუბსიდირების ფორმით. შედეგად ჯგუფის წმინდა საოპერაციო ფულადმა ნაკადებმა წლის განმავლობაში 5,541 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 71,937 ლარი) და დააგროვა 58,127 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 48,056 ლარი) ნაღდი ფული ბანკში, საიდანაც 50,414 ლარი (2020 წ.: 31,597 ლარი) უკავშირდება შეზღუდულ ფულად ბალანსებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის კონკრეტული ეტაპის დასრულების მიხედვით. ჯგუფი მოელის, რომ ის მიიღებს წვდომას შეზღუდულ ფულად ნაშთებზე 2022-2024 წლებში. ეს თანხები გამოიყენება მიმდინარე საცხოვრებელი პროექტების დასაფინანსებლად. საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში, რომელი წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამოწმების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12 თვეს მოიცავს, საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ლიკვიდურობის პროგნოზი ამ საქმიანობის არსებული სესხის მომსახურების საშუალებას იძლევა და მოიცავს მის და ჰოლდინგური კომპანიის მიმდინარე ხარჯებს. გარდა ამისა, არსებულმა სამშენებლო ბიზნესმა 2021 წელს (21-ე შენიშვნა) დაკავშირებულ ვალთან ერთად, რომელიც 3,600 ათას ევროს შეადგენდა, წვლილი შეიტანა საბინაო მშენებლობის სეგმენტის დამატებით დეველოპერებში. ამასთან, 2021 წლის ოქტომბერში კომპანიამ და აზიის განვითარების ბანკმა („ADB“) გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც „ADB“-იმ განაცხადა თანხმობა კომპანიისთვის შეეთავაზებინა ნასესხები სახსრები 10,000 აშშ დოლარამდე ოდენობით აგრეგირებული ძირითადი თანხით მიმდინარე სამშენებლო ხარჯების დასაფინანსებლად. 2022 წლის იანვარში საკრედიტო ხაზი შემცირდა. პროგრესულ შეფასებაზე დაყრდნობით ჯგუფის ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ჯგუფმა განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება

2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ჯგუფმა შემდეგი ხარვეზების გამოავლინა 2020 წლის 1 იანვრის, 2020 წლის 31 დეკემბრის და ამ წლით დასრულებული წლის მდგომარეობით შედარებად ფინანსურ ინფორმაციაში, რომლებიც რეტროსპექტულად დაკორექტირდა:

- ა) როგორც ფასს (IFRS) 9 მოითხოვდა, ჯგუფს არ უღიარებია არსებული საკრედიტო ზარალი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ მიერ გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით. შედეგად, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული მოკლევადიანი სესხები და შესაბამისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის 5,547 ათასი ლარით მეტი და ნაკლები ოდენობით აღირიცხა, შესაბამისად, ჯგუფის შეფასებით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ სესხებთან დაკავშირებით 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არაარსებითი იყო და, შესაბამისად, არ გადაუანგარიშებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.
- ბ) ჯგუფმა აღრიცხა 3,138 ათასი ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის სხვა საოპერაციო ხარჯის სახით გაცემულ სესხებთან მიმართებით. ფასს (IFRS) 9-ით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებას ფასს (IFRS) 9-ის საფუძველზე, რომელიც განცალკევებით არის აღრიცხული სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. შესაბამისად, 2020 წლის სხვა საოპერაციო ხარჯი 3,138 ათასი ლარით მეტი, ხოლო მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ნაკლები ოდენობით აღირიცხა.
- გ) ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკა ითვალისწინებს, საწესდებო კაპიტალის წარდგენას შესაბამის საწესდებო დოკუმენტებში დადგენილი თანხის ოდენობით. კონკრეტული საწესდებო კაპიტალის ზრდა, რასაც ადგილი აქვს 2020 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში, არ ასახულა ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად - საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა შეძენილი აქტივების სამართლიანი ღირებულების ტოლი თანხით, რომელიც საწესდებო კაპიტალის გაზრდილი ოდენობის ნომინალურ ღირებულებაზე 4,741 ათასი ლარით ნაკლებია. შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 4,741 ათასი ლარით ნაკლები, ხოლო გაუნაწილებელი მოგება მეტი ოდენობით აღირიცხა.
- დ) ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკა განსაზღვრავს საოპერაციო ციკლს საბინაო მშენებლობის პროექტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან მიმართებით (მაგალითად მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება ჯგუფის მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გასაყიდად ფასს (IFRS) 15-ის ფარგლებში) საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის ოდენობით - მაგალითად, მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი და სახელშეკრულებო აქტივები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში შეყვანის მოსალოდნელი თარიღი საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტთვიან პერიოდში ხვდება. გარდა ამისა, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა კონკრეტული ვადიანი ანაბრები ქართულ ბანკებში, რომელზეც გროვდებოდა ამ ბანკების იპოთეკური სესხების გაყიდვიდან ამონაგები თანხები; ჯგუფს ჰქონდა სახელშეკრულებო შეზღუდვა ამგვარი ანაბრებიდან თანხის გამოტანაზე შესაბამისი სამშენებლო პროექტების დასრულებამდე. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა კონკრეტული სახელშეკრულებო აქტივები და ვადიანი ანაბრები მოკლევადიანად განსაზღვრა, ისეთ ხელშეკრულებებთან მიმართებით, რომლებშიც ექსპლუატაციაში შეყვანის/ანაბრის დაფარვის მოსალოდნელი თარიღი აღემატება საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წელიწადს. ამასთან გადავადებული შემოსავალი გრძელვადიანად დააკლასიფიცირა საპროექტო ხელშეკრულებებთან მიმართებით, რომელთა ექსპლუატაციაში შეყვანის მოსალოდნელი თარიღი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 12 თვის ვადაში ხვდება. შედეგად, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:
- i. მიმდინარე ვადიანი ანაბრები საკრედიტო ინსტიტუტებთან 31,597 ათასი ლარით მეტი, ხოლო გრძელვადიანი ანაბრები - ნაკლები რაოდენობით შეფასდა.
- ii. მოკლევადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულებები 13,224 ათასი ლარით მეტი, ხოლო გრძელვადიანი სახელშეკრულებო აქტივები ნაკლები ოდენობით შეფასდა, და
- iii. გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი 28,010 ათასი ლარით მეტი, ხოლო მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი ნაკლები ოდენობით შეფასდა.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ამ ცვლილებებს გავლენა არ მოუხდენია ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

ზემოთ აღწერილი ხარვეზების გამოსწორებასთან ერთად, ჯგუფმა შემდეგი სახით დააკორექტირა შედარებადი ფინანსური ინფორმაცია:

- 1) სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის გადაკლასიფიცირდა შეწყვეტილი ოპერაციების (2021 წელს ჯგუფის მიერ გაყიდული სამშენებლო ბიზნესი) შედეგების ასახვის მიზნით (21-ე შენიშვნა);
- 2) ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება გადაანგარიშდა ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში შემდეგი ნებაყოფლობითი ცვლილების შესაბამისად ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარდგენასთან დაკავშირებით (მე-3 შენიშვნა).
- 3) ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაკლასიფიცირდა აქტივის გამოყენების უფლების და საიჯარო ვალდებულებების განცალკევებით ასახვისთვის, რომელიც ადრე აღრიცხული იყო ძირითად საშუალებებთან და სხვა ვალდებულებებთან ერთად 311 ათასი ლარის და 518 ათასი ლარის ოდენობით, შესაბამისად.

ზემოთ ხსენებული ხარვეზების ცვლილების, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის შედარებადი კონსოლიდირებული ანგარიშგების და ამ თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარდგენის და რეკლასიფიკაციის ცვლილების ეფექტი იყო შემდეგი:

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	2020 წ. (თავდაპირველად გაცხადებული)	შეწყვეტილი ოპერაციები (21-ე შენიშვნა)	2020 (გადაანგა- რიშებული)	
	შენიშვნა	გადაანგარიშება		
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	38,630	(38,630)	—	—
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	(32,734)	32,734	—	—
მთლიანი შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	5,896	(5,896)	—	—
საიჯარო შემოსავალი	476	(254)	—	222
მთლიანი მოგება საიჯარო საქმიანობებიდან	428	(254)	—	174
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	(7,514)	1,874	—	(5,640)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,590)	571	—	(2,019)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(2,967)	5	—	(2,962)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,771)	1,479	—	(292)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებზე	(5,064)	385	—	(4,679)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გაცემულ სესხებში	(ა), (ბ)	—	(8,685)	(8,685)
სხვა საოპერაციო ხარჯი	(ბ)	189	3,138	(71)
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი (ხარჯი)	(279)	74	—	(205)
საოპერაციო ზარალი	(3,051)	(1,573)	(5,547)	(10,171)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(9,453)	1,202	—	(8,251)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	(2,410)	1,641	—	(769)
ზარალი მოგების გადასახადის გამოქვითვამდე	(6,407)	1,270	(5,547)	(10,684)
წლის ზარალი უწყვეტი საქმიანობიდან	(6,407)	1,270	(5,547)	(10,684)
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან მიღებული ზარალი გადასახადის შემდეგ	—	(1,270)	—	(1,270)
წლის ზარალი	(6,407)	—	(5,547)	(11,954)
- კომპანიის პარტნიორთან დაკავშირებული	(4,724)	—	(5,547)	(10,271)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	(558)	—	(5,547)	(6,105)
- კომპანიის პარტნიორთან დაკავშირებული	1,125	—	(5,547)	(4,422)

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2020 წ. (თავდაპირველად გაცხადებული) რეკლასიფიკაცია გადაანგარიშება				2020 (გადაანგა- რიშებული)
	შენიშვნა				
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	(დ) (i)	–	–	31,597	31,597
მომხმარებელთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	(დ) (ii)	–	–	13,224	13,224
ძირითადი საშუალებები		11,296	(311)	–	10,985
აქტივის გამოყენების უფლება		–	311	–	311
სულ გრძელვადიანი აქტივები		153,504	–	44,821	198,325
მიმდინარე აქტივები					
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	(ბ)	101,700	–	(5,547)	96,153
მომხმარებელთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	(დ) (ii)	17,995	–	(13,224)	4,771
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	(დ) (i)	31,597	–	(31,597)	–
სულ მიმდინარე აქტივები		234,739	–	(50,368)	184,371
სულ აქტივები		388,243	–	(5,547)	382,696
კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი	(გ)	37,731	–	4,741	42,472
გაუნაწილებელი მოგება	(ბ),(გ)	18,063	–	(10,288)	7,775
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		108,705	–	(5,547)	103,158
სულ კაპიტალი		107,022	–	(5,547)	101,475
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
გადავადებული შემოსავალი	(დ) (iii)	130,434	–	(28,010)	102,424
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		193,127	–	(28,010)	165,117
მიმდინარე ვალდებულებები					
გადავადებული შემოსავალი	(დ) (iii)	9,434	–	28,010	37,444
საიჯარო ვალდებულებები		–	518	–	518
სხვა ვალდებულებები		23,175	(518)	–	22,657
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		88,094	–	28,010	116,104
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		388,243	–	(5,547)	382,696

განმარტებითი შენიშვნები შეიცვალა ზემოთ აღწერილი ცვლილებების ეფექტების შესაბამისად.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ნებაყოფლობითი ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში

ჯგუფმა შეცვალა მისი სააღრიცხვო პოლიტიკა ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარდგენაში. 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლიური პერიოდიდან დაწყებული, ჯგუფი საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს აღრიცხავს პირდაპირი მეთოდის გამოყენებით, წინა პერიოდებში გამოყენებული არაპირდაპირი მეთოდისგან განსხვავებით. პირდაპირი მეთოდის ფარგლებში ჯგუფი ასახავს მიღებული ფულადი სახსრების მთლიანი თანხების და საოპერაციო საქმიანობებიდან წარმოშობილი მთლიანი ფულადი გადახდების ძირითად კატეგორიებს. ამასთანავე ჯგუფი გადახდილ პროცენტს, რომელსაც ადრე აღრიცხავდა საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში, აღრიცხავს ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში. საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების წარდგენის და ფინანსური საქმიანობიდან ფულად ნაკადებზე გადახდილი პროცენტის წარდგენის პირდაპირი მეთოდი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის მეტად შესაბამისი და სანდო ინფორმაციის წარდგენის პირდაპირ მეთოდთან დაკავშირებით ჯგუფი მიიჩნევს, რომ მეტად სასარგებლო იქნება შეფასდეს ჯგუფის მომავალი ფულადი ნაკადები და ისინი მოერგოს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმოების მიერ მიღებულ ფულადი ნაკადების წარდგენის მეთოდს. წარმოდგენილია 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების შედარებადი კონსოლიდირებული ანგარიშგება წარდგენის ახალ მოთხოვნებთან შესაბამისობის მიზნით. სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების გავლენა მთლიან საოპერაციო და ფინანსურ ფულად ნაკადებზე გადახდილ პროცენტზე 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების ეფექტი		
	ადრე წარდგენილი	გადახდილ პროცენტზე	წარმოდგენილი ფორმით
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	89,859	1,832	91,691
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული/ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები	(27,249)	(1,832)	(29,081)

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3,0976 და 3,2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ჯგუფის საქმიანობების შესაბამის ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც 2021 წელს ამოქმედდა, გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან ოპერაციების შედეგებზე:

- ▶ საპროცენტო განაკვეთის ბენჩმარკების ფუნდამენტური რეფორმა - ფასს (IFRS) 9, ბასს (IAS) 39, ფასს (IFRS) 7, ფასს (IFRS) 4 და ფასს (IFRS) 16-ის ცვლილებების მე-2 ეტაპი
- ▶ „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ ფასს (IFRS) 16-ის ცვლილება (ჯგუფის მიერ ვადაზე ადრე მიღებული).

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

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

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების გასამყარებლად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში ფლობს ხმის ან სხვა მსგავსი უფლების უმრავლეს ნაწილზე ნაკლებს, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ სახელშეკრულებო შეთანხმება (შეთანხმებები) ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე სხვა პირებთან;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებებს და პოტენციური ხმის უფლებებს.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება ჯგუფის კონტროლის უფლების წარმოშობიდან და მათ აღარ გააჩნიათ აღნიშნული სტატუსი კონტროლის შეწყვეტისას. შიდაჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაქვითულია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

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

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

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

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

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

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

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.

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

ამენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან ჯგუფმა 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 აღსაღრიცხად. განვითარებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში კლიენტის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გადავადებული შემოსავლის სახით. 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 ჯგუფი სხვა საკითხებთან ერთად მოიცავს მიწის ღირებულებას. ამ მსჯელობის გაკეთებისას, ჯგუფი ყურადღებით ითვალისწინებს სახელშეკრულებო პირობებს, ასევე ნებისმიერ საკანონმდებლო თუ იურიდიულ პრეცედენტებს და შესაძლოა შეცვალოს ან უგულებელყოფს ამგვარი სახელშეკრულებო პირობები.

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებებიდან (აღრიცხული შეწყვეტილი ოპერაციებიდან მიღებულ წმინდა ზარალში)

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებებიდან აღიარდება თანდათანობით, სანამ შესრულების ვალდებულება სრულად არ დაკმაყოფილდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით, სამუშაოების შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახული დასრულების დონის საფუძველზე. გადახდის განხორციელების შეთანხმებები მშენებლობის მომსახურებებისთვის ჩვეულებრივ მოიცავს გარიგების ფასის ნაწილის ავანსად გადახდას (ჩვეულებრივ 10%-მდე) და კლიენტის მიერ მშენებლობის პროცესში ყოველთვიური შესრულების გადახდებს. ყოველთვიური შესრულების გადახდის 5%-ს კლიენტი ჩვეულებრივ ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ ერთი წლის გარანტიის სახით. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე. ჩვეულებრივი იჯარის ხელშეკრულების ცვლილების შემთხვევაში, ისეთი ფორმით, თუ მოხდება მომავალი საიჯარო გადასახდელების ცვლილება, შეცვლილი გადახდები აღიარდება საიჯარო შემოსავლად მოგებაში ან ზარალში დარჩენილ საიჯარო ვადაზე წრფივი დარიცხვის მეთოდით.

შემოსავალი ქონების მართვიდან

შემოსავალი ქონების მართვიდან (როგორც არის დასრულებული საცხოვრებელი ქონების ტექნიკური მომსახურება) აღიარდება პერიოდის განმავლობაში, მომხმარებლებისთვის მომსახურების გაწევისას.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდიანების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ამგვარი შემოსავალი აღირიცხება მოგება ან ზარალში ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის მუხლში.

ფინანსური შემოსავალი ასევე მოიცავს წმინდა შემოსულობებს (როგორც არის ნომინალური პროცენტი) მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ სესხებზე.

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხვერება საქართველოში (მე-10 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 ფაქტური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო კრედიტორული დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა გასავითარებელი 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. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც (კონკრეტული ქონების მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე) სამართლიანი ღირებულების სამართლიანად განსაზღვრა არ შეიძლება, რა დროსაც ის თვითღირებულებით ფასდება. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

ძირითადი საშუალებები

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

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

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

	წელი
შენობა-ნაგებობები	100-მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

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

აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფი აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას იჯარის დაწყების თარიღში (ე.ი. თარიღში, როცა საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომი იქნება გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება თვითღირებულებით ფასდება, რასაც აკლდება ნებისმიერი დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და იცვლება საიჯარო ვალდებულებების ნებისმიერი გადაფასების მიხედვით. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, თავდაპირველად გაწეული პირდაპირი ხარჯების და დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელებული საიჯარო გადასახდელების თანხას, ნებისმიერი მიღებული საიჯარო ინიციატივების გამოკლებით. სანამ ჯგუფს არ ექნება გონივრული რწმენა იმისა, რომ ის მიიღებს საიჯარო აქტივზე საკუთრების უფლებას საიჯარო ვადის გასვლის შემდეგ, აღიარებული აქტივის გამოყენების უფლება ამორტიზირდება წრფივი დარიცხვის მეთოდით, მის მოსალოდნელ სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ვადას შორის უმოკლესით. აქტივის გამოყენების უფლება გაუფასურებას ექვემდებარება.

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღში, ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადასახდელების მიმდინარე ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადასახდელები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებით ფიქსირებულ გადახდებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი საიჯარო შეღავათების დებიტორული დავალიანება, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების საფუძველზე. ცვლადი საიჯარო გადასახდელები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

საიჯარო გადასახდელების მიმდინარე ღირებულების დაანგარიშებისას, ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღში, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარაში ნაგულისხმევი პროცენტი მარტივად ვერ განისაზღვრება. დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადასახდელებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება გადაითვლება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო ვადის ცვლილებას, ფიქსირებული საიჯარო გადახდების ცვლილებას ან საბაზისო აქტივის ნასყიდობის შეფასების ცვლილებას.

მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარები

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან გათავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის უფლებას). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისგან გათავისუფლებას, აქტივების კონკრეტულ იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადასახდელები მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარები აღიარდება ხარჯის სახით საიჯარო ვადაზე ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც მათ მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებების გარდა, რომელიც არ მოიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფი პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკულ გამოცდილებას მიმართა, ფასდება ფასს (IFRS) 15-ით განსაზღვრული გარიგების ფასით.

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.

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები)

ჯგუფი სასესხო ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით ასახავს სხვა სრულ შემოსავალში, თუ დაცული იქნება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

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

სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული სასესხო ინსტრუმენტებისთვის, საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური ვალუტის გადაფასების და გაუფასურების ზარალი ან შემობრუნება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და დაანგარიშდება იგივე წესით, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები. სამართლიანი ღირებულების სხვა ცვლილებები აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. აღიარების შეწყვეტისას, სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული კუმულაციური სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ბრუნდება მოგებაში ან ზარალში.

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

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ჯგუფს შეუძლია შეარჩიოს მოახდინოს აქციონერულ კაპიტალში მისი ინვესტიციის გამოუთხოვადი კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში, როდესაც ისინი აკმაყოფილებენ კაპიტალის განმარტებას ბასს (IAS) 32-ის („ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა“) საფუძველზე და მათი ფლობა სავაჭროდ არ ხდება. კლასიფიკაცია განისაზღვრება თითოეული ინსტრუმენტის საფუძველზე.

შემოსულობები და ზარალი ამგვარ ფინანსურ აქტივებზე მოგებაში ან ზარალში არასოდეს ბრუნდება. დივიდენდები აღიარდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, გადახდის უფლების დადგენისას, გარდა შემთხვევისა, როდესაც ჯგუფი სარგებელს იღებს ამგვარი ამონაგებიდან, ფინანსური აქტივის თვითღირებულების ნაწილის აღდგენის სახით, რა დროსაც ამგვარი შემოსულობები სხვა სრულ შემოსავალში აღიარდება. სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული წილობრივი ინსტრუმენტები გაუფასურების შეფასების საგანს არ წარმოადგენენ.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებასა და ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები მოიცავს გასაყიდად ფლობილ ფინანსურ აქტივებს, თავდაპირველი აღიარებისას მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ აქტივებს ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა შეფასებაც მეტწილად სამართლიანი ღირებულებით არის მოთხოვნილი. ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება გასაყიდად არსებულის კატეგორიაში, თუ ისინი შეძენილია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გადაყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტებიც, მათ შორის განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტებიც კლასიფიცირდება გასაყიდად ფლობილად, თუ ისინი ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტებს წარმოადგენს. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს 'მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს' (SPPI), კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მიუხედავად ბიზნეს მოდელისა. მიუხედავად სასესხო ინსტრუმენტების კრიტერიუმებისა, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიცირდება, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში, ზემოთ აღწერილის შესაბამისად, სასესხო ინსტრუმენტები შესაძლოა განისაზღვროს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში თავდაპირველი აღიარებისას, თუ ამგვარი მოქმედება აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას.

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული წმინდა ცვლილებების გათვალისწინებით. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ინსტრუმენტებს.

ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები, ფინანსური ვალდებულებით ან არაფინანსური ძირითადი ინსტრუმენტით, გაიმიჯნება ძირითადი ინსტრუმენტისგან და აღირიცხება ცალკე წარმოებულ ინსტრუმენტად, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ არ არის დაკავშირებული ძირითად ინსტრუმენტთან; განცალკევებული ინსტრუმენტი იგივე პირობებით, რაც ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები დააკმაყოფილებს წარმოებული ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღიარების ცვლილებით. გადაფასება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების პირობები იმგვარად იცვლება, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა მოთხოვნილი ამ ხელშეკრულებით, ან რეკლასიფიცირდება ფინანსური აქტივი, რომელიც მიკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური აქტივის ძირითად ინსტრუმენტს, ცალკე არ აღირიცხება. ფინანსური აქტივის ძირითადი ინსტრუმენტი, ჩართულ წარმოებულ ინსტრუმენტებთან ერთად უნდა დაკლასიფიცირდეს მთლიანი ოდენობით, როგორც მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივის სახით.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვებს ყველა სასესხო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ჯგუფის მოსალოდნელ ყველა ფულად ნაკადს შორის, და დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთთან მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელი 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).

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

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი 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.

ჯგუფს 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.

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

- ▶ დონე 1 – დიდებული 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.

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. 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 პირობით ღირებულებად;
- ▶ 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 ხარჯის განაწილება და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასზე 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 ჯგუფი 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, აღრიცხულია, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან. საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც დამატებით 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. ჯგუფის 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 ჩვეულებრივ ჯგუფი სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, ჩვეულებრივ განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული 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

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

შეფასებისგან განსხვავებული განსჯა

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

პრობლემურ საპროექტო ორგანიზაციასთან გარიგებების აღრიცხვა („გარიგება სვეტთან“)

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და „სვეტის“ ჯგუფის კომპანიების (შემდგომში „სვეტი“) კონკრეტულ საწარმოებთან, პრობლემურ საპროექტო ორგანიზაციასთან, რომელიც თბილისში ფუნქციონირებს და წინა წლებში ჰქონდა ვადაგადაცილებული ვალდებულებები მომხმარებლების და მომწოდებლების წინაშე („გარიგება სვეტთან“). „სვეტთან გარიგების“ პირობების ფარგლებში ჯგუფმა იკისრა ბინების მშენებლობის დასრულების, „სვეტის“ იმ თავდაპირველი კლიენტებისთვის ბინების გადაცემის სახელშეკრულებო ვალდებულება, რომლებიც გადაწყვეტენ ახალი ხელშეკრულების გაფორმებას ჯგუფთან (მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთების მფლობელებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები, რომლებზეც მიმდინარეობს „სვეტის“ მშენებლობა), ასევე მომწოდებლებისა და საგადასახადო უწყებებისთვის „სვეტის“ ვალდებულების დაფარვის პასუხისმგებლობა. ჯგუფი ვალდებული იქნება დააბრუნოს „სვეტისთვის“ იმ თავდაპირველი მომხმარებლების მიერ გადახდილი სახელშეკრულებო თანხები, რომლებიც გადაწყვეტენ არ გააფორმონ ხელშეკრულება ჯგუფთან.

ამ ვალდებულებების კისრების სანაცვლოდ ჯგუფმა მიიღო შემდეგი სახის სარგებლები:

- ▶ „სვეტთან“ თავდაპირველი შესყიდვის ხელშეკრულებით დარჩენილი საზღაურის მოთხოვნის უფლება „სვეტის“ იმ მომხმარებლებისგან, რომლებმაც გააფორმეს ხელშეკრულება ჯგუფთან;
- ▶ არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და შესაბამისი მიწის ნაკვეთები „სვეტის“ შეჩერებული პროექტებიდან; და
- ▶ დამატებითი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც შესაძლოა განვითარდეს ჯგუფის საკუთარი ბრენდის ქვეშ და თბილისის მერიის მიერ გაცემული შესაბამისი სამშენებლო ნებართვები.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

პრობლემურ საპროექტო ორგანიზაციასთან გარიგებების აღრიცხვა („გარიგება სვეტთან“) (გაგრძელება)

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა „სვეტთან გარიგების“ ბუღალტრული შედეგები და დაასკვნა, რომ:

- ▶ „გარიგება სვეტთან“ არ წარმოადგენს საწარმოთა გაერთიანებას ფასს (IFRS) 3-ის შესაბამისად. ეს არის ჯგუფის აქტივების და ვალდებულებების შესყიდვა;
- ▶ თავდაპირველი აღიარებისას, „სვეტთან გარიგება“ აღირიცხა და გაცხადდა ჯგუფის ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, როგორც შემდეგი აქტივების და ვალდებულებები ერთდროული აღიარება, რომლებიც მთლიანობაში ერთმანეთი ტოლია, როდესაც პირველი დღის შემოსულობა ან ზარალი აღიარდება ჯგუფის მიერ:
 - ა. სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება მთლიანი ოდენობით 19,082 ლარი, რომელიც უკავშირდება „სვეტის“ კონტრაქტორების წინაშე ნაკისრ ვალდებულებებს, ასევე „სვეტის“ მომხმარებლებისთვის თანხის დაბრუნების ვალდებულებას, რომლებმაც არ გააფორმეს ხელშეკრულება ჯგუფთან და სხვა კრედიტორული დავალიანება 1,382 ლარის ოდენობით უკავშირდება ნაკისრ „სვეტის“ საგადასახადო ვალდებულებას. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები აღიარებულია ნომინალური ღირებულებით, მათი მოკლევადიანი ხასიათიდან გამომდინარე (მე-13 შენიშვნა);
 - ბ. გადავადებული შემოსავალი 41,296 ლარის ოდენობით, რომელიც „სვეტის“ თავდაპირველი მომხმარებლების სახელშეკრულებო ვალდებულებებშია (შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით) წარდგენილი, პროექტის დასრულებისთვის ხარჯების შეფასებით, პლიუს გონივრული მოგების მარჟა, რომელიც კორექტირდება გადაუხდელი სახელშეკრულებო საზღაურის გამოკლებით იმ პირობით, თუ ის არ აღიარდება დებიტორულ დავალიანებად გარიგების თარიღში (მე-5 შენიშვნა);
 - გ. მარაგებად კლასიფიცირებული აქტივები 61,760 ლარის ოდენობით უდრის აღიარებული ვალდებულებების თანხას, ზემოთ აღწერილი წესით (მე-13 შენიშვნა).
- ▶ „სვეტის“ დაზარალებულ მომხმარებლებთან, მიწის ნაკვეთის მფლობელებსა და „სვეტთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში შემდგომში აშენებული ბინების გადაცემის აღრიცხვა „სვეტთან გარიგების“ პროცესში ფასს (IFRS) 15-ის ფარგლებში ხდება, დაკმაყოფილებული შესასრულებელი მოვალეობით და დროთა განმავლობაში აღიარებული შემოსავლით, რომელიც შეესაბამება მშენებლობის მიმდინარეობას, ხოლო შესაბამისი გაყიდვის თვითღირებულება აღიარდება თითოეული ერთეულის სარეალიზაციო ღირებულების საფუძველზე. „სვეტის“ მომხმარებლებთან დამატებითი ხელშეკრულების შეწყვეტა აღირიცხა როგორც თანხის დაბრუნების და შესაბამისი სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ერთდროული აღიარება, რამაც 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის 23,549 ლარი შეადგინა.

ზემოთ ხსენებული შეფასების და დასკვნის გასაკეთებლად მნიშვნელოვანი მსჯელობაა გამოყენებული

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი მნიშვნელოვან მსჯელობას იყენებს იმის განსაზღვრაში ქონება საინვესტიციო ქონებად არის კლასიფიცირებული, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად სასტუმროებს, საოფისე და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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, ჯგუფის მანგებულები ფასდება შემოსული რესურსის მეთოდის გამოყენებით, შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემოსულ რესურსზე მიმართებით, რომლებიც უკავშირდება მთლიან მოსალოდნელ შემოსულ რესურსს, შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების, ე.ი. ქონების დასრულებისთვის. ჯგუფი იყენებს გაწეული ხარჯის მეთოდს მარაგებად კლასიფიცირებული მისი უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების პროგრესის შესაფასებლად, რადგან ის საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის შესრულების მანგებულებს. 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 (როგორც არის გენერალური შემსრულებელი და სხვა მიმწოდებლები) და ხარჯებზე მოქმედი სხვა ფაქტორების საფუძველზე. დაწვრილებითი ინფორმაციისათვის იხილეთ 5-ე შენიშვნა.

(ათას ლარში)

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

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე, თუკი ისინი ჯგუფს მიესადაგება.

ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების მოკლე ან გრძელვადიანად კლასიფიცირება

2020 წლის იანვარში ბასს-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 ისარგებლოს 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 ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მიმდინარე პრაქტიკაზე და დასჭირდება თუ არა არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს ხელახალი შეთანხმება.

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

2020 წლის მაისში ბასს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება იმის განსასაზღვრად, 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. ჯგუფი ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში, რომლისთვისაც მას ჯერ არ შეუძლებია ყველა ვალდებულება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც მან პირველად გამოიყენა ხსენებული ცვლილებები.

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 ვადები 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. ჯგუფმა უნდა გამოიყენოს ფინანსური ვალდებულებების ცვლილებები, რომლებიც იცვლება ან გადაიცვლება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების დღეს ან შემდეგ, რომელშიც პირველად გამოიყენება ცვლილება.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ამ ცვლილებებს გავლენა ექნება ჯგუფზე.

(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 გავლენა ექნება ჯგუფზე.

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.

ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილების გავლენას იმ გავლენის განსაზღვრებაზე, რომელიც მათ აქვთ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნებზე.

ამასთან, მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს და ცვლილებებს, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული, არსებითი გავლენა ექნებათ ჯგუფზე, ან რომელთა მიღების გავლენასაც ჯგუფი 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. წ. ციკლი (გამოშვებული 2020 წლის მაისში)*

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	88,563	68,734
საცხოვრებელი ფართი	85,930	66,176
ავტოსადგომი	1,317	1,650
კომერციული ფართი	1,316	908
შემოსავალი ქონების მართვიდან	1,506	1,529
შემოსავალი პროექტის მართვიდან	–	2,409
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	90,069	72,672
დროის განმავლობაში აღიარებული	88,563	68,734
კონკრეტულ მომენტში აღიარებული	1,506	3,938
საიჯარო შემოსავალი	133	222
სულ შემოსავალი	90,202	72,894

2021 წელს ჯგუფმა შეცვალა მისი მთლიანი საპროექტო ხარჯის შეფასება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებთან მიმართებით, საბაზისო სახელშეკრულებო ხარჯებში და ჯგუფის სამშენებლო ბიზნესში ხარჯების და გაყიდვების მნიშვნელოვანი ზრდის გათვალისწინებით. შეფასების ცვლილებამ გამოიწვია მოსალოდნელი დასრულების განაკვეთის შემცირება, რომელიც გამოიყენება შემოსავლის დროის განმავლობაში აღიარების მიზანს და შესაბამისი შემცირება შემოსავალში, რომელიც აღიარდება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში 18,640 ლარით.

ჯგუფმა აღიარა 12,768 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2020 წ.: 4,496 ლარი), რომელიც უკავშირდება მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რომლებიც შესულია გადავადებულ შემოსავალში 1 იანვრის მდგომარეობით.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

	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
2021 წლის 31 დეკემბერი						
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	40,598	37,191	29,944	8,795	–	116,528
	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
2020 წლის 31 დეკემბერი						
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	28,733	29,427	23,162	17,310	–	98,632

ჯგუფი 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

ჯგუფმა აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2021	2020
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	378	8,260
სახელშეკრულებო აქტივები	28,997	17,995
გადავადებული შემოსავალი	145,805	139,868

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები

	2021	2020
სამშენებლო მომსახურებები	–	8,260
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებიდან მიღებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	–	8,260
საიჯარო მოთხოვნები	378	–
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	378	8,260

საიჯარო დებიტორული დავალიანებების ვადა, ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	91-დან 180 დღემდე ვადაგადაცილება	სულ
2021 წლის 31 დეკემბერი		
მოთიანი საბალანსო ღირებულება, ლარი	378	378
რეზერვი, %	0.12%	
გაუფასურება, ლარი	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება, ლარი	378	378

ცვლილებები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებზე (რომლებიც ფასდება გამარტივებული მეთოდის გამოყენებით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2021 წლისა და 2020 წლით დასრულებული პერიოდისთვის, იყო შემდეგი:

	მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	სულ
2020 წლის 1 იანვარი	–	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი პერიოდის განმავლობაში	4,679	4,679
საკურსო სხვაობები	47	47
2020 წლის 31 დეკემბერი	4,726	4,726
ჩამოწერილი თანხები	(4,466)	(4,466)
საკურსო სხვაობები	(260)	(260)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–

პერიოდის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებში უმეტესად უკავშირდება ახალ მშენებლობის მომსახურების ხელშეკრულებებს, რომლებიც პერიოდის განმავლობაში გაფორმდა, ასევე მოთხოვნების აღიარებას მშენებლობის დასრულების ან კონკრეტული სამშენებლო ეტაპების გავლის და შპს „ბიქი ქონსტრაქშენის“ გაყიდვის შემდეგ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების ფარგლებში კლიენტების მიმართ არსებულ უპირობო გადახდებთან მიმართებაში.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	28,997	15,942
სამშენებლო მომსახურებები	–	2,053
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	28,997	17,995
მიმდინარე გრძელვადიანი	3,812	4,771
	25,185	13,224

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ეს აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი ვადა შეადგენს საანგარიშგებო თარიღიდან 9 თვიდან 3 წლამდე პერიოდს. მშენებლობის მომსახურებებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში იყო გამოხატული და მათი ვადა შეადგენდა საანგარიშგებო თარიღიდან 6 თვიდან 2 წლამდე პერიოდს.

მნიშვნელოვანი ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ახალ ხელშეკრულებებს პირობითი განვადების პირობებით და შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ გაყიდვას (21-ე შენიშვნა).

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2021	2020
დილომი მე-2 ეტაპი	41,300	39,820
დილომი მე-3 ეტაპი	18,919	7,870
სვეტი	71,761	54,734
გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	131,980	102,424
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	131,980	102,424
დილომი 1-ლი ეტაპი	13,825	20,850
გადავადებული შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	13,825	20,850
სამშენებლო მომსახურებები	–	16,594
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	13,825	37,444
გადავადებული შემოსავალი	145,805	139,868

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების, კომერციული ფართების შესყიდვისას (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) და სამშენებლო მომსახურებებისთვის მიღებული ავანსებისგან. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში მნიშვნელოვანი ცვლილებები უმეტესად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარებას, შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ გაყიდვის ეფექტის და კლასიფიკაციის აღდგენის ურთიერთგაქციების სახით მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, დროის გასვლასთან ერთად შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შედეგად.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	80,462	58,055
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	76,992	55,883
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,231	1,404
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	1,239	768
ქონების მართვის ხარჯი	3,513	3,220
ქონების მართვის მომსახურების გასამრჯელო	1,695	1,425
ხელფასები	571	1,085
ტექნიკური მომსახურება	454	257
დაცვა-უსაფრთხოება	405	87
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	388	366
საოპერაციო იჯარის ხარჯი	3	48
სულ გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	83,978	61,323

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შესული იყო დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები 847 ლარის (2020 წ.: 755 ლარის) ოდენობით.

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	3,634	6,103
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	–	81
პრემია ფულადი სახით	127	1,296
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	3,761	7,480
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	1,717	5,640
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	847	755
ქონების მართვის ხარჯში და ჩვეულებრივ იჯარაში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელო	1,197	1,085
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები სულ	3,761	7,480

8. სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურება	584	46
კომუნალური ხარჯი	183	67
საოპერაციო იჯარა	88	1,413
საბანკო მომსახურება	73	58
საოფისე მარაგები	68	72
კომუნიკაციის ხარჯები	51	52
საინფორმაციო ტექნოლოგიების მომსახურება	31	8
საქველმოქმედო ხარჯები	11	–
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	1	118
სადაზღვევო ხარჯი	1	25
საოპერაციო გადასახადები	8	117
სხვა ხარჯი	217	43
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	1,316	2,019

(ათას ლარში)

9. წმინდა არარეგულარული მუხლები

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსულობა ვადაგასული ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	8,494	–
„სტოპ კოვიდ-19“-ის დაფინანსების ხარჯი	–	(96)
ხარჯების შემცირების სტრატეგიის განხორციელების გამო პერსონალის გათავისუფლების ხარჯები (კოვიდ-19-ით გამოწვეული)	–	(109)
სულ	8,494	(205)

10. 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.

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

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	2021			
	შემოსავლიანი აქტივი	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	სხვა	სულ
1 იანვარს	99	36,709	287	37,095
გადაფასების და რეალიზაციის შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		108	–	108
გადატანები მარაგებად				
კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-13 შენიშვნა)	–	(22,103)	–	(22,103)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(5)	(2,119)	(16)	(2,140)
31 დეკემბერს	94	12,595	271	12,960

წმინდა შემოსულობა გადაფასებისა და რეალიზაციიდან მოიცავს რეალიზებულ შემოსულობას მომგებიანი აქტივების გაყიდვიდან 218 ლარის ოდენობით (2020 წ.: რეალიზებული ზარალი 302 ლარი).

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლის განმავლობაში:

	2020			
	მომგებიანი აქტივები	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	სხვა	სულ
1 იანვარს	8,292	387	698	9,377
გასვლები	(9,355)	–	(505)	(9,860)
გადაფასების და რეალიზაციის შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი	–	4,417	(3)	4,414
გადატანები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან (მე-13 შენიშვნა)	19	31,651	–	31,670
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	1,143	254	97	1,494
31 დეკემბერს	99	36,709	287	37,095

შემოსავლიანი აქტივები მოიცავს ოფისს, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციულ ნაგებობებს, მათ შორის საბაზისო მიწის ნაკვეთს, რომელთა ფლობაც ხდება იჯარის გენერირების მიზნით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოშია განლაგებული.

2021 წელს ჯგუფმა მოახდინა 22,103 ლარის თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გადაკლასიფიცირება საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად ამ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის დაწყების შემდეგ.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2021 წლის 31 დეკემბერი. 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 შესაბამეა ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შეფასებაში გამოყენებული იყოს ბაზრის შედარებადი 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, საცნობარო ქონებასთან შედარებით.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი - შემოსავლიანი აქტივები, თავისუფალი მიწის ნაკვეთები და სხვა ქონება. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	12,808	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	202–213 (205)
სხვა	152	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2,320–2,400 (2,320)
სულ	12,960			
საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2020 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივი	99	საბაზრო მეთოდი	1 კვ.მ.-ის ღირებულება, აშშ დოლარში	1.13 – 2.26 (1.97)
თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	36,709	საბაზრო მეთოდი	1 კვ.მ.-ის ღირებულება, აშშ დოლარში	0.17 (0.17)
სხვა	287	საბაზრო მეთოდი	1 კვ.მ.-ის ღირებულება, აშშ დოლარში	2.4 (2.4)
სულ	37,095			

1 კვ.მ.-ის საიჯარო ღირებულების ზრდა (შემცირება) გამოიწვევს სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

12. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	დაუმთავრებელი შემოსავლიანი აქტივები	სულ
1 იანვარს	–	–
შესყიდვები (არაფულადი)	2,290	2,290
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა ზარალი	(414)	(414)
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	(234)	(234)
31 დეკემბრს	1,642	1,642

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

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2021 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
დაუმთავრებელი შემოსავლიანი აქტივები	1,642	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	6.5–8 (7.9) 11%
სულ	1,642			

(ათას ლარში)

12. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება) ან კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

13. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2021	2020
დიდომი მე-2 ეტაპი	12,306	11,944
დიდომი მე-3 ეტაპი	55,640	35,534
სვეტი	64,067	53,961
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	132,013	101,439
დიდომი 1-ლი ეტაპი	3,589	3366
ახალი იპოდრომი	5,988	7,108
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი უძრავი ქონება	9,577	10,474
სამშენებლო სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	–	7,268
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9,577	17,742
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	141,590	119,181

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში:

	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	119,181	85,576
სვეტის სასაქონლო-მატერიალური მარაგების აღიარება (3.1 შენიშვნა)	23,549	61,760
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	76,973	46,854
კაპიტალიზებული პროექტის მართვის საფასური	2,817	2,604
კაპიტალიზებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	847	755
საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებად) რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	22,103	(31,890)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(80,462)	(58,055)
შვილობილი კომპანიების განკარგვა (21-ე შენიშვნა)	(6,483)	–
სხვა ცვლილებები	(16,935)	11,577
ნაშთი 31 დეკემბრის	141,590	119,181

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 133,438 ლარის (2020 წ.: 135,994 ლარი) ვალდებულება, რომელიც უკავშირდებოდა ექვსი სამშენებლო პროექტის დასრულებას (2020 წ.: ექვსი).

(ათას ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	სამშენებლო აღჭურვილობა	მფლობელების მიერ დაკავებული ქონება	სულ
მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
2020 წლის 1 იანვარი	8,260	299	8,559
შესყიდვები	5,292	–	5,292
გასვლები	(526)	–	(526)
გადაანგარიშების ეფექტი	1,152	42	1,194
2020 წლის 31 დეკემბერი	14,178	341	14,519
შვილობილი კომპანიების განკარგვა (21-ე შენიშვნა)	(14,103)	(332)	(14,435)
გადაანგარიშების ეფექტი	(75)	(9)	(84)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–	–
დაგროვილი ცვეთა			
2020 წლის 1 იანვარი	1,955	6	1,961
ცვეთის ხარჯი	292	–	292
გადაანგარიშების ეფექტი	1,281	–	1,281
2020 წლის 31 დეკემბერი	3,528	6	3,534
ცვეთის ხარჯი	265	1	266
შვილობილი კომპანიების განკარგვა (21-ე შენიშვნა)	(2,232)	(4)	(2,236)
გადაანგარიშების ეფექტი	(1,561)	(3)	(1,564)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება			
2020 წლის 1 იანვარი	6,305	293	6,598
2020 წლის 31 დეკემბერი	10,650	335	10,985
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–	–

15. ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	–	1,804
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	–	734
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	–	2,538
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	19,160	22,106
წინასწარ გადახდილი დღგ	2,098	14,090
სამშენებლო მასალების მომწოდებლებისთვის ავანსად გადახდილი თანხები	371	4,311
სხვა მიმდინარე აქტივები	–	479
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	21,629	40,986
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	21,629	43,524

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული ფულადი სახსრები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ვადიან ანაზღაურებს 50,414 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 31,597 ლარი), რომლებიც ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში იყო განთავსებული, რომლის სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობა მითითებულ საცხოვრებელი ობიექტების განვითარების პროექტებთან დაკავშირებული ეტაპების გადალახვიდან 1-დან 3 წლამდე ვადაშია. პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო ინსტიტუტებში განთავსებული ვადიანი ანაზღაურებიდან მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 926 ლარს.

გაცემული სესხები

31 დეკემბრისთვის გაცემული სესხები მოიცავდა:

	2021	2020
მესამე პირებზე გაცემული სესხები, სულ	–	42
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მესამე პირებზე გაცემულ სესხებზე	–	–
მესამე პირებზე გაცემული სესხები, სულ	–	42
მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები, სულ	1,568	102,794
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებზე	–	(5,547)
მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები, წმინდა	1,568	97,247
სულ გაცემული სესხები	1,568	97,289
მიმდინარე წილი	1,568	96,153
გრძელვადიანი წილი	–	1,136

ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში 2021 და 2020 დასრულებული წლებისთვის გაცემულ სესხებზე იყო შემდეგი:

	გაცემული სესხები	სულ
2020 წლის 1 იანვარი	–	–
გაცემული სესხების ჩამოწერა	3,138	3,138
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი პერიოდის განმავლობაში	(8,685)	(8,685)
საკურსო სხვაობები	47	47
2020 წლის 31 დეკემბერი	(5,500)	(5,500)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი პერიოდის განმავლობაში	–	–
ჩამოწერა	5,197	5,197
საკურსო სხვაობები	303	303
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–

2021 წელს კომპანიამ აღიარა ნული ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მის მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებთან მიმართებაში. 2020 წელს კომპანიამ აღიარა 5,547 ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებთან მიმართებით (1-ლი ეტაპი). კომპანიამ მიიჩნია, რომ 3,318 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 ჩამოწერა მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხი წმინდა საბალანსო ღირებულებით 92,198 ლარი (მათ შორის მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან დაკავშირებული 5,197 ლარის ჩამოწერა), რომელიც საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია, როგორც განაწილების გარიგება პარტნიორთან.

(ათას ლარში)

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

გაცემული სესხებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 3,077 ლარი (2020 წ.: 8,507 ლარი).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის გადა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2022 წლის აპრილი	10,730	20,365
ნასესხები სახსრები მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული პირებისგან	აშშ დოლარი	2026 წლის დეკემბერი	58,714	60,944
	აშშ დოლარი	2023 წლის დეკემბერი	9,305	672
სულ ნასესხები სახსრები			78,749	81,981
მიმდინარე წილი			26,418	19,288
გრძელვადიანი წილი			52,331	62,693

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა ამოუღებელი სასესხო ვალდებულება 10,000 აშშ დოლარის (30,981 ლარი) ოდენობით საერთაშორისო კომერციული ბანკისგან, რომლის თავდები მისი მშობელი კომპანია იყო.

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2021 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	შვილობილი კომპანიების განკარგვა (21-ე შენიშვნა)	სხვა ცვლილებები	2021 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	81,981	14,260	(1,135)	(4,157)	7,046	(14,780)	(4,466)	78,749
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	81,981	14,260	(1,135)	(4,157)	7,046	(14,780)	(4,466)	78,749

	2020 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2020 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	63,583	6,569	(4,870)	7,245	9,454	81,981
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	63,583	6,569	(4,870)	7,245	9,454	81,981

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება „სვეტის“ მომხმარებლებთან შეწყვეტილ სავაჭრო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული კრედიტორული დავალიანებებისგან და საინვესტიციო ქონების შეძენის კრედიტორული დავალიანებებისგან. ეს კრედიტორული დავალიანებები ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. სავაჭრო ხელშეკრულებების შეწყვეტით მიღებული კრედიტორული დავალიანება დასაფარია 3 თვიდან 3 წლამდე ვადაში, შეთანხმებული დაფარვის გრაფიკის მიხედვით. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო კრედიტორული დავალიანებების გრძელვადიანი წილი 10,066 ლარს შეადგენს.

	2021	2020
სავაჭრო ხელშეკრულების შეწყვეტით მიღებული კრედიტორული დავალიანებები	10,066	13,546
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მშენებლობა	10,188	16,966
მარკეტინგი და რეკლამა	8	15
სხვა	—	5,670
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	20,262	36,197

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)***სხვა ვალდებულებები*

ჯგუფის სხვა ვალდებულებები უმეტესად საგადასახადო ვალდებულებებს მოიცავს. ეს ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3 თვიდან 4 წლამდე ვადაში.

	2021	2020
გადასახდელი არა მოგების გადასახადი	9,031	–
სულ სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	9,031	–
გადასახდელი არა მოგების გადასახადი	–	22,657
თანამშრომლების ანაზღაურების დანარიცხები	2,323	–
სხვა	148	–
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები, სულ	2,471	–
სხვა ვალდებულებები	11,502	22,657

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

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

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ 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 ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფული ბანკში, ვადიანი ანაზღაურები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული ფულადი სახსრები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 7,689 ლარი (2020 წ.: 16,415 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი „Moody's“-სგან და „BB-/B+“ „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან. დარჩენილი 24 ლარი (2020 წ.: 44 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე 2021 და 2020 წლების განმავლობაში დაირიცხა 1.00% წლიური პროცენტი. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. ვადიანი ანაზღაურები და შეზღუდული ფულადი სახსრები საკრედიტო ინსტიტუტებში 50,275 ლარის ოდენობით (2020 წ.: 31,597 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 ჯგუფის ფულად სახსრებთან და ბანკებში სხვა ანაზღაურებთან მიმართებაში.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები არ ფასდება შიდა საკრედიტო რეიტინგით. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრება იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის გადახდის ვალდებულებებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებთან და სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში. სხვა დებიტორული დავალიანებები და გაცემული სესხები უზრუნველყოფის გარეშეა.

მომხმარებელთან ხელშეკრულებიდან მიღებულ სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში გაუფასურების რეზერვა ნული ლარი (2020 წ.: 4,804 ლარი) შეადგინა.

(ათას ლარში)

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან	1-დან	5 წელზე	
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	12 თვემდე	5 წლამდე	მეტი	სულ
მიღებული სესხები	184	22,506	77,675	–	100,365
საიჯარო ვალდებულებები	155	441	583	–	1,179
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	10,277	665	9,320	–	20,262
სულ	10,616	23,612	87,578	–	121,806

ფინანსური ვალდებულებები	3 თვეზე	3-დან	1-დან	5 წელზე	
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაკლები	12 თვემდე	5 წლამდე	მეტი	სულ
მიღებული სესხები	5,987	57,792	175,772	65,324	304,875
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	30,593	–	–	–	30,593
სულ	36,580	57,792	175,772	65,324	335,468

ლიკვიდაციის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს, რომ ჯგუფი შეძლებს მისი ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან ფულადი ამონაგების და საინვესტიციო ქონების რეალიზაციის გამოყენების, ვადადამდგარი საკრედიტო ხაზების რეფინანსირების და რესტრუქტურირების, ასევე, შესაბამის შემთხვევაში, ფინანსური უზრუნველყოფების განმეორებით შეთანხმების გზით. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი 31,277 ლარის (2020 წ.: 25,200 ლარი) ოდენობით.

17. კაპიტალი

2020 წლის იანვარში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 3,900 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის თებერვალში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2,550 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის მარტში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 11,510 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის აპრილში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 5,420 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის მაისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 2,070 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის ივნისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 8,597 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი (გაგრძელება)

2020 წლის ივლისში მშობელმა კომპანიამ განახორციელა 9,656 ლარის ოდენობით შენატანი მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის აგვისტოში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,060 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის სექტემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 426 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,880 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2020 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში 172 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2020 წლის დეკემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 3,195 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის იანვარში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 910 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის მარტში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 200 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის აპრილში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,538 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის მაისში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 108 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის ივლისში მშობელმა კომპანიაში 50 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის აგვისტოში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 46 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის სექტემბერში მშობელმა კომპანიაში 475 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის ოქტომბერში მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში 395 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის ნოემბერში მშობელმა კომპანიამ განახორციელა 387 ლარის ოდენობით შენატანი კომპანიაში მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2021 წლის დეკემბერში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 1,776 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

სხვა შენატნები

2020 წელს მშობელმა კომპანიამ განახორციელა 4,741 ლარის ოდენობით შენატანი კომპანიაში, რომელიც აღიარებულია, როგორც სხვა შენატანი პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

17. კაპიტალი (გაგრძელება)

სხვა განაწილებები

2021 წელს ჯგუფმა 92,198 ლარი გაანაწილა, რომელიც პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იყო აღიარებული მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხების ჩამოწერის ფორმით.

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.

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, ჯგუფმა განსაზღვრა აქტივების 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 ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუდიარებელი შემოსულობა / (ზარალი) 2021
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	12,960	12,960	12,960	–
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	–	–	1,642	1,642	1,642	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	–	378	–	378	378	–
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	50,414	–	50,414	50,414	–
გაცემული სესხები	–	1,568	–	1,568	1,568	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	7,713	–	7,713	7,713	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	82,736	82,736	78,749	(3,987)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	–	10,196	–	10,196	10,196	–
სხვა ვალდებულებები	–	11,502	–	11,502	11,502	–
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუდიარებელი შემოსულობა / (ზარალი) 2020
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	37,095	37,095	37,095	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	–	8,260	–	8,260	8,260	–
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	31,597	–	31,597	31,597	–
გაცემული სესხები	–	97,289	–	97,289	97,289	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	16,459	–	16,459	16,459	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	81,981	81,981	81,981	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	–	36,197	–	36,197	36,197	–

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწვრილებით იხილეთ მე-11, მე-12 და მე-14 შენიშვნები ზემოთ.

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.

19. იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფს აქვს საიჯარო ხელშეკრულებები სხვადასხვა მიწის ნაკვეთზე, შენობაზე, ავტოსატრანსპორტო საშუალებასა და ოპერაციებში გამოყენებულ სხვა მოწყობილობებზე. ჯგუფის ვალდებულებების მის იჯარასთან დაკავშირებით უზრუნველყოფილია მეიჯარის უფლებით უფლებრივად დატვირთულ აქტივებზე. ზოგადად, ჯგუფს ეკრძალება საიჯარო აქტივების გადაცემა და ქვეიჯარა. ზოგიერთი საიჯარო ხელშეკრულება მოიცავს მისი გახანგრძლივების და შეწყვეტის შესაძლებლობას, ასევე ცვლად საიჯარო გადასახდელებს, რომლებიც ქვემოთ არის დამატებით განხილული. ამ იჯარებისთვის, ჯგუფი სარგებლობს „მოკლევადიანი იჯარის“ და „დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის“ აღიარებისგან გათავისუფლების უფლებით.

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარებული საბალანსო ღირებულება (მეტწილად საოფისე ფართის იჯარასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან მიმართებით) და მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში მოიცავს შემდეგს:

	2021	2020
1 იანვარს	311	155
შესყიდვები	1,223	602
ცვეთის ხარჯი	(517)	(292)
შვილობილი კომპანიის გასხვისება	-	(176)
საკურსო სხვაობები	(58)	22
31 დეკემბერს	959	311

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და მოძრაობები პერიოდის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2021	2020
1 იანვარს	518	479
შესყიდვები	1,223	602
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	111	269
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(632)	(960)
გაცვლით კურსის განაკვეთის ცვლილება	(143)	128
31 დეკემბერს	1,077	518
მიმდინარე	595	518
გრძელვადიანი	482	-

(ათას ლარში)

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

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2021	2020
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	517	468
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	111	269
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (ადმინისტრაციულ ხარჯებში შესული)	88	1,413
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა	716	2,150

დაბალფასიან და მოკლევადიან იჯარებში შესულმა მთლიანმა საიჯარო გადასახდელებმა წლის განმავლობაში 897 ლარი (2020 წ.: 979 ლარი) შეადგინა.

ჯგუფს რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება აქვს, რომლებიც გაგრძელების და შეწყვეტის შესაძლებლობას იძლევა. ეს შესაძლებლობები შეთანხმებულია საიჯარო აქტივის პორტფელის მართვის მოქნილობის და ჯგუფის ბიზნეს-საჭიროებებთან მორგების უზრუნველსაყოფად. ხელმძღვანელობა იყენებს მნიშვნელოვან მსჯელობას იმის განსაზღვრად, გაგრძელების და შეწყვეტის ამგვარი შესაძლებლობები გონივრულ ფარგლებში გამოყენებადია თუ არა.

20. 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 კომპანია ¹	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	1,568	—	—
გადავადებული შემოსავალი	—	—	259
ნასესხები სახსრები	58,714	9,305	—
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	5,972	10	—
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	3,803	13,395	—
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	1,524	—	—
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	—	—	146
ფინანსური შემოსავალი	2,846	205	—
ქონების მართვის მომსახურების გასამრჯელო	1,695	—	—
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	—	—	336
სადაზღვეო ხარჯი	—	1	—
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	—	40	—

(ათას ლარში)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	2020		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო მოთხოვნები	–	5,961	–
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	101,658	1,136	–
ნასესხები სახსრები	60,943	672	–
სავაჭრო ვალდებულებები	22,556	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	9,453	–	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	1,367	1,050	–
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	970	560	–
ფინანსური შემოსავალი	8,507	–	–
ქონების მართვის მომსახურების გასამრჯელო	1,425	–	–
საიჯარო შემოსავალი	18	203	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	64	–
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	–	–	882

¹ 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანიასთან „Georgia Capital“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

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.

³ სხვა დაკავშირებულ მხარეებში შედის ხელმძღვანელობის ზედა რგოლის პერსონალის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები.

2021 წელს ჯგუფმა შვილობილი კომპანიის შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ დარჩენილი 50% და სს „ნიუ დეველოპმენტი“ მიჰყიდა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას (21-ე შენიშვნა).

2020 წელს ჯგუფმა შვილობილი კომპანიის შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ 50% მიჰყიდა უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას (21-ე შენიშვნა).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2021 წლისთვის იყო სამი (2020 წ.: 2), ორი აღმასრულებელი დირექტორი და ერთი მოადგილე (2020 წ.: ორი აღმასრულებელი დირექტორი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2021	2020
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	–	313
ხელფასი	276	299
პრემია ფულადი სახით	59	270
სულ	336	882

(ათას ლარში)

21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში**სს „ნიუ დეველოპმენტის“ და შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ რეალიზაცია**

2021 წლის 8 აპრილს, არაპორტფელური ბიზნესებიდან გამოსვლის სტრატეგიის ფარგლებში, ჯგუფმა გაყიდა მისი წილის 100% სს „ნიუ დეველოპმენტში“ და დარჩენილი 50% შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენში“. ჯგუფმა აღიარა 7,417 ლარის ოდენობით ზარალი შვილობილი კომპანიების რეალიზაციაზე. გაყიდული აქტივების და ვალდებულებების ძირითადი კატეგორიები, ორივე გაყიდული შვილობილი კომპანიისთვის, იყო შემდეგი:

	ლარი
აქტივები	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	46
სავაჭრო დებიტორული დავალიანებები და სახელშეკრულებო აქტივები	16,624
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	6,483
ძირითადი საშუალებები	12,199
სხვა აქტივები	59,736
სულ აქტივები	95,088
ვალდებულებები	
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	(14,780)
გადავადებული შემოსავალი	(50,557)
სავაჭრო ვალდებულებები	(14,422)
დარიცხვები და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	(17,368)
სულ ვალდებულებები	(97,127)
გასხვისებული წმინდა აქტივები	(2,039)
არამაკონტროლებელ წილი	(1,317)
მოგება გასხვისებისას	(722)

ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენი“ წარმოადგენს საქმიანობის (მშენებლობა) ცალკე მნიშვნელოვან ხაზს და, როგორც ასეთი, აკმაყოფილებს შეწყვეტილი ოპერაციის განმარტებას. ჯგუფმა შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ ოპერაციების მთლიანი შედეგები აღრიცხა ცალკე ხაზად სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მიმდინარე და შედარებადი პერიოდისთვის. შესაბამისად, სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შემდეგი სახით შეიცვალა (მე-2 შენიშვნა):

(ათას ლარში)

21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

სს „ნიუ დეველოპმენტის“ და შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ რეალიზაცია (გაგრძელება)

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	ადრე ანგარიშგებული ფორმით	შეწყვეტილი ოპერაციები	გადაანგარიშებული (მე-2 შენიშვნაში განხილული ხარვეზების კორექტირებამდე)
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	38,630	38,630	–
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	(32,734)	(32,734)	–
მთლიანი შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	5,896	5,896	–
საიჯარო შემოსავალი	476	254	222
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ხარჯი	(7,514)	(1,874)	(5,640)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(5,837)	(760)	(5,077)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,771)	(1,479)	(292)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(2,967)	(5)	(2,962)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებზე	(5,064)	(385)	(4,679)
არარეგულარული მუხლები	(279)	(74)	(205)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(3,232)	1,573	(4,805)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(9,453)	(1,202)	(8,251)
წმინდა საკუროსო ზარალი	(2,496)	(1,641)	(855)
ზარალი მოგების გადასახადის გამოქვითვამდე	(11,954)	(1,270)	(10,684)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–
წლის ზარალი უწყვეტი საქმიანობიდან	(11,954)	(1,270)	(10,684)
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან მიღებული ზარალი გადასახადის შემდეგ	–	–	(1,270)
წლის ზარალი	(11,954)	(1,270)	(11,954)
განკუთვნილი კომპანიის პარტნიორებისთვის	(10,271)	(1,270)	(10,271)
არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული	(1,683)	–	(1,683)

შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ ოპერაციების შედეგები 2021 წელს გაყიდვის თარიღამდე და მთლიანი შემოსულობა და ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან იყო შემდეგი:

**სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისთვის**

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	9,523
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება და სხვა ხარჯები	(16,132)
მოგება დაბეგვრამდე და დაბეგვრის შემდეგ	(6,609)
წაგება განკარგვისას	(722)
სულ შეწყვეტილი ოპერაციებიდან მიღებული ზარალი	(7,331)
განკუთვნილი კომპანიის პარტნიორებისთვის	(8,274)
არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული	943

სულ შეწყვეტილ ოპერაციებთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იყო შემდეგი:

	2021	2020
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	179	3,171
საინვესტიციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული ფულადი ნაკადები	428	(4,350)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(747)	(1,175)

(ათას ლარში)

21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტირება მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

სხვა ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში

2021 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი კომპანიები შპს „მ2 მეინტენანსი“ და შპს „მ2 მთაწმინდის პარკი“.

22. 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. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ აისახება ეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ადევნებს თვალს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში. ჯგუფი უკრაინის ომს მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

2021 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა და აზიის განვითარების ბანკმა („ADB“) გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც „ADB“-იმ განაცხადა თანხმობა ჯგუფისთვის შეეთავაზებინა ნასესხები სახსრები 10 მილიონი აშშ დოლარამდე ოდენობით აგრეგირებული ძირითადი თანხით მიმდინარე სამშენებლო ხარჯების დასაფინანსებლად. 2022 წლის იანვარში აზიის განვითარების ბანკმა პირველი ტრანში გასცა 6,000 აშშ დოლარის (18,504 ლარი) ოდენობით.

2022 წლის იანვარში მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში 715 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის თებერვალში მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში 400 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მარტში კომპანიამ მის მშობელ კომპანიაზე ნაღდი ფორმით გასცა 250 ლარი, საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წლის აპრილში, მშობელმა კომპანიამ 2,440 ლარის ოდენობით შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში მშობელმა კომპანიამ კომპანიაში 730 ლარის შენატანი განახორციელა მისი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

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

2022 წლის მარტში ჯგუფმა მიიღო ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 450 ლარის ოდენობით.

2022 წლის აპრილში ჯგუფმა მის მშობელ კომპანიაზე - სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ სესხი გასცა 4,900 ლარის ოდენობით.

2022 წლის მაისში ჯგუფმა მის მშობელ კომპანიაზე - სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ სესხი გასცა 880 ლარის ოდენობით.

2022 წლის მაისში ჯგუფმა 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 „მ2 ჯგუფი“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 21 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 3 აგვისტო

შპს „მ2 ჯგუფის“ 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 „მ2 ჯგუფი“ 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 ნუცუბიძეზე 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, რეპორტირება 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 მოუპოვებლობის შანსი. განყოფილება დაკომპლექტებულია მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით, რომლებსაც აქვთ საჯარო სექტორში, განსაკუთრებით, თბილისის მერიაში, მუშაობის გამოცდილება, შესაბამისად კარგად იცნობენ ყველა საჭირო პროცედურას, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენის წესის ჩათვლით.

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

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

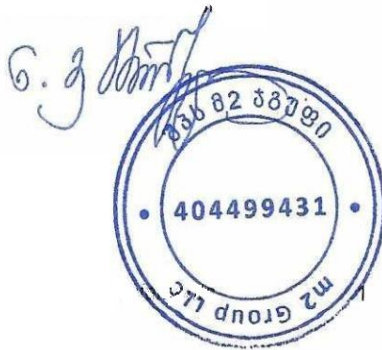
მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

2022 წლის 3 აგვისტო



ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი