

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021
წლის 31 დეკემბერს

შინაარსი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
---------------------------------------	---

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	6
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	14
4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა.....	15
5. საინვესტიციო ქონება	20
6. ძირითადი საშუალებები	22
7. გაცემული სესხები	23
8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	23
9. გადასახადები	25
10. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	25
11. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები.....	25
12. მიღებული სესხები	25
13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	28
14. ამონაგები.....	28
15. სხვა საოპერაციო ხარჯები	29
16. ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი), ნეტო.....	29
17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
18. პირობითი ვალდებულებები	31
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	32
20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს მკ დეველოპმენტის დამფუძნებლებს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს მკ დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგების, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი შენიშვნებისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული 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 ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში, გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა აბზაცი

კოვენანტებთან შესაბამისობა

დასკვნის მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს, ყურადღება გავამახვილოთ მე-18 შენიშვნაზე - პირობითი ვალდებულებები - კოვენანტებთან შესაბამისობა, რომელიც აღწერს გარემოებას, რომ ჯგუფს საფინანსო ინსტიტუტებთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად მოეთხოვება ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების დაკმაყოფილება. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებდა აღნიშნულ მოთხოვნებს, რაც შესაძლებელია იგივე თარიღისთვის გამხდარიყო სესხის დაუყოვნებლივ მოთხოვნის საფუძველი.

ლიკვიდურობის სხვაობა

დასკვნის მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს, ყურადღება გავამახვილოთ მე-4 შენიშვნაზე (ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მართვა - ლიკვიდურობის რისკი), რომელიც მიგვანიშნებს, რომ ლიკვიდურობის სხვაობას, მოკლევადიან ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლოა ჰქონდეს ნეგატიური გავლენა ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობაზე მომავალში.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) თანახმად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემული აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

29 დეკემბერი 2022 წელი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს მ3 დეველოპმენტის დამფუძნებლებს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს მ3 დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგების, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი შენიშვნებისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული 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 ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში, გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა აზიზი

კოვენანტებთან შესაბამისობა

დასკვნის მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს, ყურადღება გავამახვილოთ მე-18 შენიშვნაზე - პირობითი ვალდებულებები - კოვენანტებთან შესაბამისობა, რომელიც აღწერს გარემოებას, რომ ჯგუფს საფინანსო ინსტიტუტებთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად მოეთხოვება ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების დაკმაყოფილება. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებდა აღნიშნულ მოთხოვნებს, რაც შესაძლებელია იგივე თარიღისთვის გამხდარიყო სესხის დაუყოვნებლივ მოთხოვნის საფუძველი.

ლიკვიდურობის სხვაობა

დასკვნის მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს, ყურადღება გავამახვილოთ მე-4 შენიშვნაზე (ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მართვა - ლიკვიდურობის რისკი), რომელიც მიგვანიშნებს, რომ ლიკვიდურობის სხვაობას, მოკლევადიან ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლოა ჰქონდეს ნეგატიური გავლენა ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობაზე მომავალში.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) თანახმად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვვრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემული აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032)



შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

29 დეკემბერი 2022 წელი

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	5	87,710,407	75,642,262	69,341,357
ძირითადი საშუალებები	6	2,437,077	1,791,660	1,862,258
არამატერიალური აქტივები		4,681	4,476	3,584
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		287,714	469,978	282,161
გაცემული სესხები	7	-	-	729,656
		90,439,879	77,908,376	72,219,016
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები		88,338	123,789	16,887
საგადასახადო აქტივები	9	82,819	252,470	162,172
გაცემული სესხები	7	216,238	2,112,096	414,528
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	4,238,846	2,373,774	1,531,751
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	44,183	51,105	54,491
		4,670,424	4,913,234	2,179,829
სულ აქტივები		95,110,303	82,821,610	74,398,845
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		16,447,260	16,447,260	16,447,260
დაგროვილი ზარალი		(53,935,825)	(55,257,078)	(31,447,066)
სულ კაპიტალი		(37,488,565)	(38,809,818)	(14,999,806)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	11	2,444,490	2,566,632	2,977,293
მიღებული სესხები	12	96,670,981	94,955,665	81,997,089
		99,115,471	97,522,297	84,974,382
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	12	31,292,133	21,738,817	3,770,010
საგადასახადო ვალდებულებები	9	67,044	58,681	-
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	11	1,242,347	1,280,194	498,753
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	881,873	1,031,439	155,506
		33,483,397	24,109,131	4,424,269
სულ ვალდებულებები		132,598,868	121,631,428	89,398,651
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		95,110,303	82,821,610	74,398,845

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის სახელით, 2022 წლის 29 დეკემბრის დამტკიცებულია გამოსაშვებად შემდეგი პირების მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი

პ. კაციტაძე

ფინანსური დირექტორი

დ. პაპაშვილი

11 – 42 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მ3 დეველოპმენტი და შეიღობილი კომპანიები
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართული ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	5	87,710,407	75,642,262	69,341,357
ძირითადი საშუალებები	6	2,437,077	1,791,660	1,862,258
არამატერიალური აქტივები		4,681	4,476	3,584
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		287,714	469,978	282,161
გაცემული სესხები	7	-	-	729,656
		90,439,879	77,908,376	72,219,016
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები		88,338	123,789	16,887
საგადასახადო აქტივები	9	82,819	252,470	162,172
გაცემული სესხები	7	216,238	2,112,096	414,528
საექსპრო და სხვა მოთხოვნები	8	4,238,846	2,373,774	1,531,751
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	44,183	51,105	54,491
		4,670,424	4,913,234	2,179,829
სულ აქტივები		95,110,303	82,821,610	74,398,845
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		16,447,260	16,447,260	16,447,260
დაგროვილი ზარალი		(53,935,825)	(55,257,078)	(31,447,066)
სულ კაპიტალი		(37,488,565)	(38,809,818)	(14,999,806)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	11	2,444,490	2,566,632	2,977,293
მიღებული სესხები	12	96,670,981	94,955,665	81,997,089
		99,115,471	97,522,297	84,974,382
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	12	31,292,133	21,738,817	3,770,010
საგადასახადო ვალდებულებები	9	67,044	58,681	-
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	11	1,242,347	1,280,194	498,753
საექსპრო და სხვა ვალდებულებები	13	881,873	1,031,439	155,506
		33,483,397	24,109,131	4,424,269
სულ ვალდებულებები		132,598,868	121,631,428	89,398,651
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		95,110,303	82,821,610	74,398,845

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელშეწყობის სახელით, 2022 წლის 29 დეკემბრის
 დამტკიცებულია გამოსაშვებად შემდეგი პირების მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

პ. კაციტაძე

დ. პაპაშვილი

11 - 42 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
 განუყოფელ ნაწილს.

გვერდი 6 - 43

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
ამონაგები	14	11,870,620	8,732,020
სხვა შემოსავალი	8; 12	2,070,003	6,565,365
ცვეთა და ამორტიზაცია		(1,195,984)	(1,179,353)
პერსონალის ხარჯი		(857,952)	(481,123)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა	6	(628,420)	(3,938,217)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	15	(2,708,845)	(1,547,437)
საოპერაციო მოგება		8,549,422	8,151,255
ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი), ნეტო	16	(4,342,590)	(22,044,095)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი), ნეტო		64,595	(569)
სულ სრული შემოსავალი/ (ხარჯი)		4,271,427	(13,893,409)

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		4,271,427	(13,893,409)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5,6	1,195,984	1,179,353
გაუფასურების რეზერვის ცვლილება	8	(4,530)	(39,920)
ზარალი/(მოგება) საკურსო სხვაობებიდან, წმინდა		(4,137,710)	12,824,682
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა	5	628,420	3,938,217
შემოსავალი სესხის გადახდის შეღავათიდან	12	(2,023,627)	(6,481,056)
იჯარაზე მიღებული შეღავათი	12	(20,012)	(42,403)
ფინანსური შემოსავალი	16	(63,786)	(146,769)
ფინანსური ხარჯი	16	8,506,025	9,366,751
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე		8,352,191	6,705,446
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში			
(ზრდა)/შემცირება მარაგებში		35,452	(106,701)
(ზრდა)/შემცირება საგადასახადო აქტივებში		222,330	(90,298)
ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(1,852,562)	(803,546)
ზრდა/(შემცირება) მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		(159,989)	370,780
ზრდა/(შემცირება) მშენებლობისთვის გადახდილ ავანსებში		182,264	(187,817)
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		8,363	(84,652)
ზრდა/(შემცირება) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(596,680)	344
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები		6,191,369	5,803,556
გადახდილი პროცენტი	12	(3,951,777)	(5,226,581)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		2,239,592	576,975
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	6	(877,544)	(247,254)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	5	(12,012,115)	(6,385,525)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(760)	(1,394)
სესხების გაცემა	7	(1,689,500)	(1,263,287)
გაცემული სესხების მიღება	7	3,662,963	643,075
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(10,916,956)	(7,254,385)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან:			
სესხების გადახდა	12	(4,051,290)	(850,000)
სესხების მიღება	12	13,046,450	7,763,740
საიჯარო ვალდებულების გადახდა	12	(328,710)	(240,420)
საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		8,666,450	6,673,320
წმინდა ზრდა / (შემცირება) ფულისა და ფულის ეკვივალენტებში		(10,914)	(4,090)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	51,105	54,491
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების გადაფასებიდან მიღებული ზარალი		3,992	704
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	44,183	51,105

11 – 42 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწყისი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2020		16,447,260	(31,447,066)	(14,999,806)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	(13,893,409)	(13,893,409)
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	5; 12	-	(9,916,603)	(9,916,603)
31 დეკემბერი 2020		16,447,260	(55,257,078)	(38,809,818)
წლის მთლიანი სრული მოგება		-	4,271,427	4,271,427
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	12	-	(2,950,174)	(2,950,174)
31 დეკემბერი 2021		16,447,260	(53,935,825)	(37,488,565)

შპს მკ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს მკ დეველოპმენტი (შემდგომში კომპანია) დაფუძნდა 2012 წელს და საქმიანობას ახორციელებს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, საიდენტიფიკაციო კოდით 404960217.

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია, საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობის ადგილი საქართველოა.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მფლობელები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2021	31.12.2020
შპს ველაჯიო (მაკონტროლებელი მხარე)	51%	51%
შპს ჯი სთანრ (ბულგარეთი)	49%	49%
	100%	100%

მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილის დასახელება	ქვეყანა	ძირითადი საქმიანობა	31.12.2021	31.12.2020
შპს მკ ფროფერტი	საქართველო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა	100%	100%
შპს რუსთავი მოლი	საქართველო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა	100%	100%
შპს ბატუტ-ცენტრი	საქართველო	გასართობი ცენტრი	100%	100%

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა.

ყველა მოლსა და სავაჭრო ცენტრს აქვს მაღაზიები, სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა საცალო ვაჭრობის ობიექტები.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასების) შესაბამისად.

მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფისთვის წარმოადგენს პირველ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას რომელიც მომზადებულია ფასს სტანდარტების შესაბამისად. ამისთვის ჯგუფმა გამოიყენა ფასს 1 – „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“.

ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისთვის (1 იანვარი 2020 წელი) ჯგუფს არ გამოუყენებია ფასს 1 – „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ შეღავათები, გარდა გადასვლის თარიღისთვის საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით შეფასება, რომელიც გამოიყენა დასაშვებ ღირებულებად.

ჯგუფს 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილი ქონდა მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფასს-ებზე გადასვლის თარიღისთვის (1 იანვარი 2020 წლისთვის) შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგი სახით:

	31.12.2019 მსს ფასს სტანდარტის შესაბამისად	სხვაობა	გადაანგარიშ ბული 01.01.2020 ფასს-ების შესაბამისად
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	-	69,341,357	69,341,357
ძირითადი საშუალებები	138,188,399	(136,326,141)	1,862,258
არამატერიალური აქტივები	-	3,584	3,584
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	23,470	258,691	282,161
გაცემული სესხები	-	729,656	729,656
	138,211,869	(65,992,853)	72,219,016
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	16,691	196	16,887
საგადასახადო აქტივები	-	162,172	162,172
გაცემული სესხები	-	414,528	414,528
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,692,627	(1,160,876)	1,531,751
ფული და ფულის ეკვივალენტები	54,491	-	54,491
	2,763,809	(583,980)	2,179,829
სულ აქტივები	140,975,678	(66,576,833)	74,398,845
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	63,028,467	(46,581,207)	16,447,260
დაგროვილი ზარალი	(54,461,853)	23,014,787	(31,447,066)
გადაფასების რეზერვი	11,431,707	(11,431,707)	-
სულ კაპიტალი	19,998,321	(34,998,127)	(14,999,806)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	-	2,977,293	2,977,293
მიღებული სესხები	750,933	81,246,156	81,997,089
	750,933	84,223,449	84,974,382
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	117,545,672	(113,775,662)	3,770,010
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	-	498,753	498,753
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,680,752	(2,525,246)	155,506
	120,226,424	(115,802,155)	4,424,269
სულ ვალდებულებები	120,977,357	(31,578,706)	89,398,651
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	140,975,678	(66,576,833)	74,398,845

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები მოცემულია დამრგვალების გარეშე, თ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ჯგუფი სააღრიცხვო ჩანაწერებს აწარმოებს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ქართულ ლარში. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ჯგუფის სააღრიცხვო ჩანაწერებზე დაყრდნობით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს – ის მიხედვით მომზადება ჯგუფის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების საანგარიშო ღირებულებაზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში. ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება. კორექტირებები, რამაც სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები გამოიწვია, მიეკუთვნება იმ პერიოდის ფინანსურ შედეგებს, როცა ეს ცვლილებები გატარდა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების შესახებ განმარტებები მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-20 შენიშვნაში, რომელიც გამოყენებულია შესადარისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით – ანუ დაშვებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ჯგუფის ხელმძღვანელობასა და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განავითარონ ჯგუფის საქმიანობა. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია ჯგუფისთვის.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებისთვის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის საქმიანობა, მიზნები და სტრატეგია, ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა მისი მიზნების მისაღწევად. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ჯგუფის ფინანსური პროგნოზი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში, რომელშიც გაითვალისწინა მოვლენათა უარყოფითი განვითარების შესაძლო სცენარები, რომელიც გულისხმობდა უარყოფითი გავლენის ისეთი დონის გამოკვლევას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის ფუნქციონირების შეწყვეტა. შეფასებისას გაითვალისწინეს COVID-19 პანდემიის გავლენის ანალიზი ჯგუფის საქმიანობაზე, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებაზე. ამის საფუძველზე, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში, დაკავშირებული არ არის არსებით განუსაზღვრელობასთან.

პანდემიის გავლენის შემცირების მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ მიიღო შესაბამისი ზომები ჯგუფის საქმიანობაზე პანდემიის გავლენის შესამცირებლად. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურად მუშაობის რეჟიმში, ხოლო სამუშაო პროცესი საწარმოში შენარჩუნებული იყო ყველა წესის დაცვით.

სავაჭრო ცენტრები გაიხსნა 2021 წლის 15 თებერვალს და ჯგუფმა მოახერხა დაბრუნებოდა მუშაობის ნორმალურ დონეს ფინანსური წლის განმავლობაში.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაფერისია ჯგუფისთვის.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2021 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

2021 წლის 1 იანვრის შემდეგ შევიდა ძალაში რამდენიმე ახალი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, თუმცა არცერთი მათგანი არსებით გავლენას არ ახდენს ჯგუფის 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- კოვიდ-19-თან დაკავშირებული იჯარის ხელშეკრულებებში ცვლილებები (შესწორება - ფასს 16)
- საპროცენტო განაკვეთის ზღვრის რეფორმა - IBOR „ფაზა 2“ (შესწორება - ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7 და ფასს 16);

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, IASB-ის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში და რომლებზეც ჯგუფმა გადაწყვიტა არ მიეღო ნაადრევად.

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შედის შემდგომი შესწორებები:

- წამგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის ცვლილებები);
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის ცვლილებები);
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 სტანდარტებში); და
- კონცეპტუალური მიდგომა (ფასს 3-ის ცვლილებები).

2023 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შედის შემდგომი შესწორებები:

- სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები (შესწორება - ბასს 1 და ფასს სამუშაო ანგარიში 2);
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (შესწორება - ბასს 8);
- ინდივიდუალური ოპერაციის საფუძველზე წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული მოგების გადასახადი (შესწორება - ბასს 12).

2020 წლის იანვარში, IASB-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში, რომელიც აზუსტებს კრიტერიუმებს ვალდებულებების კლასიფიკაციისთვის მოკლევადიან და გრძელვადიან ვალდებულებებზე. აღნიშნული ცვლილებების მიხედვით, ვალდებულების მოკლევადიან ან გრძელვადიან ვალდებულებად კლასიფიცირება დამოკიდებულია, მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აქვს თუ არა ჯგუფს უფლება გადაავადოს ვალდებულების დაფარვა სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ. შესწორებები ასევე აზუსტებს, რომ „ვალდებულების დაფარვა“ მოიცავს ფულადი სახსრების, საქონლის, მომსახურების ან წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემას, თუ წილობრივი ინსტრუმენტების გადაცემის ვალდებულება არ წარმოიშობა ფინანსური ინსტრუმენტის შემადგენელი გადაცვლის პირობით, რომელიც კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად, ვალდებულების კომპონენტისგან განცალკევებით.

ცვლილებები თავდაპირველად ძალაში უნდა შესულიყო 2022 წლის 1 იანვარს და აქტიური იქნებოდა შემდგომ საანგარიშგებო პერიოდებში. თუმცა, 2020 წლის მაისში ბასს 1-ის ცვლილებების ამოქმედების თარიღი გადავადდა 2023 წლის 1 იანვრამდე.

ამჟამად, ჯგუფი აფასებს ცვლილებების მოსალოდნელ გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ხელმძღვანელობის შეფასებით, ბასს 1-ში შესულ ცვლილებებს არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფის ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე, რადგან მისი სავალო ინსტრუმენტები არ მოიცავენ კონვერტაციის პირობას.

სხვა

ჯგუფს არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გადახედვა ხდება მუდმივად, გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს მომავალ პერიოდში მოსალოდნელ მოვლენებსაც. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი შეფასებები და დაშვებები

ა) ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ჯგუფი გადახედავს საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. საანგარიშგებო წლის განმავლობაში ჯგუფს არ შეუცვლია საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.

ბ) დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების საწყისი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს ჯგუფი აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყის აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. გადაწყვეტილება მიიღება იმის განსაზღვრით, არის თუ არა ტრანზაქციები შეფასებული საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით, სადაც არ არის აქტიური ბაზარი ასეთი ოპერაციებისთვის. მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს ოპერაციათა ანალოგიური სახეობის ფასწარმოქმნა არადაკავშირებულ მხარეებთან და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი.

გ) იჯარის ვადების განსაზღვრა იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის საწარმო აფასებს, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ იგი გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების, ან საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლებას. საწარმო ითვალისწინებს ყველა სათანადო ფაქტსა და გარემოებას, რომელიც ეკონომიკურ სტიმულს უქმნის მოიჯარეს იმისთვის, რომ გამოიყენოს ან არ გამოიყენოს ეს უფლება, მათ შორის იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან ამ არჩევანის უფლების გამოყენების თარიღამდე პერიოდში ფაქტებისა და გარემოებების მოსალოდნელ ცვლილებებს.

ამასთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელ ფაქტორებს, სხვასთან ერთად, განეკუთვნება:

ა) არჩევით პერიოდებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობები, საბაზრო განაკვეთებთან შედარებით, როგორიცაა:

- (i) საიჯარო გადახდების ოდენობა ნებისმიერ არჩევით პერიოდში;
- (ii) ცვლადი საიჯარო გადახდების ან სხვა პირობითი გადახდების სიდიდე;
- (iii) ნებისმიერი არჩევანის უფლებების პირობები, რომლებიც გამოყენებას ექვემდებარება თავდაპირველი არჩევითი პერიოდების შემდეგ.

ბ) საიჯარო ქონების მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა (ან მოსალოდნელია, რომ განხორციელდება) ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ მნიშვნელოვან ეკონომიკურ სარგებელს მოუტანს მოიჯარეს, როდესაც შესაძლებელი იქნება იჯარის გაგრძელების ან ვადამდე შეწყვეტის, ან საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლების რეალიზება;

გ) იჯარის ვადამდე შეწყვეტასთან დაკავშირებული დანახარჯები, როგორიცაა მოლაპარაკებების წარმოების დანახარჯები, აქტივის გადაადგილების დანახარჯები, სხვა საიჯარო აქტივის იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელიც მოიჯარის საჭიროებების შესაფერისია, მოიჯარის ოპერაციებში ახალი აქტივის ინტეგრირების დანახარჯები, ან იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის განკუთვნილი ჯარიმები და სხვა ანალოგიური დანახარჯები, მათ შორის, რომლებიც დაკავშირებულია საიჯარო აქტივისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობის, ან საიჯარო აქტივის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ადგილზე დაბრუნებასთან;

დ) საიჯარო აქტივის მნიშვნელობა მოიჯარის საქმიანობისთვის, მათ შორის, შემდეგი ასპექტების გათვალისწინება: საიჯარო აქტივი სპეციალიზებული აქტივია თუ არა, საიჯარო აქტივის ადგილმდებარეობა და შესაფერისი ალტერნატიული ვარიანტების არსებობა; და

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები (გაგრძელება)

ე) არჩევანის უფლების გამოყენებასთან დაკავშირებული პირობითობა (ე.ი. როდესაც არჩევანის უფლების გამოყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ ერთი ან რამდენიმე პირობა დაკმაყოფილებულია) და ამ პირობების მატერიალიზების ალბათობა დეტალები იჯარის ვადების შესახებ, იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს, იხილეთ მე-5 შენიშვნაში.

დ) ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრა იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას ზღვრული სასესხო განაკვეთის დადგენისთვის. დაკვირვებადი მონაცემების გამოყენებით განისაზღვრება ძირითადი განაკვეთი, რომელიც კორექტირდება მოიჯარისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ფაქტორებით და უზრუნველყოფის (იჯარის ობიექტის) მახასიათებლებით. ჯგუფმა გამოიყენა ერთი და იგივე დისკონტირების განაკვეთი მეტ-ნაკლებად ანალოგიური მახასიათებლების მქონე საიჯარო ხელშეკრულებების პორტფელთან მიმართებაში; დეტალები ზღვრული სასესხო განაკვეთის შესახებ, იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს, იხილეთ მე-5 შენიშვნაში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფის ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია:

- საბაზრო რისკი
 - საპროცენტო რისკი
 - უცხოური ვალუტის რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ჯგუფის ხელმძღვანელობას გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე, პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება ჯგუფის ფინანსური მხარისთვის. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ლეზულობს ყოველთვიურ ანგარიშგებას ჯგუფის ფინანსური მხარისგან, მიმოიხილავს თავიანთი დასახული მიზნებისა და პოლიტიკის შესრულებისათვის განხორციელებული პროცესების ეფექტურობას.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანი არის დაიცვას ჯგუფი რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, საიჯარო ვალდებულებებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია ჯგუფის ფინანსური უზრუნველყოფა. ჯგუფს გააჩნია ისეთი ფინანსური აქტივები, როგორიცაა გაცემული სესხები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფული და ფულის ეკვივალენტები.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	216,238	2,112,096	1,144,184
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,205,973	2,311,253	1,426,589
ფული და ფულის ეკვივალენტები	44,183	51,105	54,491
	4,466,394	4,474,454	2,625,264
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	125,140,218	113,365,252	82,712,290
საიჯარო ვალდებულებები	2,822,896	3,329,230	3,054,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	1,031,439	155,506
	128,844,987	117,725,921	85,922,605

ფასს 7 რეალური ღირებულების შეფასების იერარქია

ფასს 7 მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების და ვალდებულებებისთვის იმ დაშვებების შესახებ, რაც გამოყენებულ იქნა რეალური ღირებულების განსაზღვრისას. რეალური ღირებულების იერარქია მოიცავს შემდეგ დონეებს:

- იდენტური აქტივების და ვალდებულებების კოტირებული ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე (1-ლი დონე);
- პირველ დონეში შემავალი კოტირებული ფასისგან განსხვავებული სხვა ინფორმაცია, რომელიც არის დაკვირვებადი პირდაპირ ან არაპირდაპირ (მე-2 დონე); და
- ინფორმაცია, რომელიც არ არის დაკვირვებადი აქტიურ ბაზარზე (მე-3 დონე).

რეალური ღირებულების იერარქია განისაზღვრება ყველაზე დაბალი დონის შესაბამისად, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს რეალური ღირებულების განსაზღვრაზე. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები კლასიფიცირებულია ერთ-ერთ დონეში.

ჯგუფს არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, შესაბამისად, ისინი არაა წარმოდგენილი ფასს 7-ის მიხედვით რეალური ღირებულების იერარქიულად შეფასების პრინციპით.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის შეფასებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან.

ფულისა და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია 1-ლი დონის, ხოლო დანარჩენი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულებები მე-3 დონის მიხედვით.

კაპიტალის მართვის მიდგომა

ჯგუფმა შეიმუშავა კაპიტალის მართვის შემდეგი მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები იმისთვის, რათა მართოს ის რისკები, რომლებიც კაპიტალის პოზიციაზე ახდენს გავლენას.

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- ჯგუფმა შეინარჩუნოს სტაბილურობის მოთხოვნილი დონე, შედეგად, უზრუნველყოს მომხმარებლების დაცულობა;
- გაანაწილოს კაპიტალი ეფექტურად და დაეხმაროს ბიზნესს განვითარებაში, რათა უკუგება კაპიტალზე დააკმაყოფილოს მფლობელთა მოთხოვნები;
- შეინარჩუნოს ფინანსური მოქნილობა ლიკვიდურობის შენარჩუნებისა და კაპიტალის სხვადასხვა ბაზარზე წვდომისთვის;

ჯგუფი რისკის პროპორციულად აწესებს საჭირო კაპიტალის ოდენობას. ჯგუფი მართავს საკუთარი კაპიტალის სტრუქტურას და ახდენს მის კორექტირებას ეკონომიკური გარემოებებისა და აქტივების რისკიანობის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან დააკორექტიროს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელებისათვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელებს, გაყიდოს აქტივები ვალის დაფარვის მიზნით და ა.შ.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად.

ჯგუფის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებების შედეგად.

- **საპროცენტო რისკი**

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხი.

- **სავალუტო რისკი**

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი სახსრების მოძრაობა. ჯგუფს გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. ჯგუფი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2021
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	216,238	-	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,205,973	-	4,205,973
ფული და ფულის ეკვივალენტები	44,121	62	44,183
	4,466,332	62	4,466,394
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	30,256,503	94,883,715	125,140,218
საიჯარო ვალდებულებები	172,869	2,650,027	2,822,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	881,873
	31,311,245	97,533,742	128,844,987
ღია სავალუტო პოზიცია	(26,844,913)	(97,533,680)	(124,378,593)

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2020
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	477,413	1,634,683	2,112,096
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,311,253	-	2,311,253
ფული და ფულის ეკვივალენტები	51,105	-	51,105
	2,839,771	1,634,683	4,474,454
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16,313,846	97,051,406	113,365,252
საიჯარო ვალდებულებები	173,138	3,156,092	3,329,230
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,031,439	-	1,031,439
	17,518,423	100,207,498	117,725,921
ღია სავალუტო პოზიცია	(14,678,652)	(98,572,815)	(113,251,467)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

	ლარი	აშშ დოლარი	01.01.2020
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	-	1,144,184	1,144,184
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,426,589	-	1,426,589
ფული და ფულის ეკვივალენტები	54,491	-	54,491
	1,481,080	1,144,184	2,625,264
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	2,133,715	80,578,575	82,712,290
საიჯარო ვალდებულებები	7,154	3,047,655	3,054,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	155,506	-	155,506
	2,296,375	83,626,230	85,922,605
ღია სავალუტო პოზიცია	(815,295)	(82,482,046)	(83,297,341)

ვალუტის კურსის მგრძნობელობა

სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2021	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(19,506,736)	19,506,736
2020	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(19,714,563)	19,714,563

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის კონსოლიდირებული მახასიათებლები. ჯგუფის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია გაცემული სესხებიდან, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან, ფულისა და ფულის ეკვივალენტებიდან.

ჯგუფი საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას.

ჯგუფში არსებული პოლიტიკის შესაბამისად რეალიზაცია ხორციელდება მხოლოდ ადგილზე ანგარიშსწორების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ დონეს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. ჯგუფმა გამოავლინა გარკვეული მთავარი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განვითარებასთან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები განისაზღვრება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ყოველწლიურად და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	216,238	2,112,096	1,144,184
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,205,973	2,311,253	1,426,589
ფული და ფულის ეკვივალენტები	44,183	51,105	54,491
	4,466,394	4,474,454	2,625,264

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ ჯგუფი შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2021
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	32,574,031	89,827,221	33,948,799	156,350,051
საიჯარო ვალდებულებები	582,407	2,329,631	1,157,339	4,069,377
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	933,357	-	-	933,357
	34,089,795	92,156,852	35,106,138	161,352,785

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2020
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	22,411,291	95,705,283	38,449,535	156,566,109
საიჯარო ვალდებულებები	614,978	2,459,913	1,802,351	4,877,242
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,056,639	-	-	1,056,639
	24,082,908	98,165,196	40,251,886	162,499,990

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	01.01.2020
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	3,620,297	102,195,440	49,528,198	155,343,935
საიჯარო ვალდებულებები	522,576	2,090,302	1,551,916	4,164,794
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	155,506	-	-	155,506
	4,298,379	104,285,742	51,080,114	159,664,235

შპს მკ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

5. საინვესტიციო ქონება

	მიწა	შენობა და მსგავსი აქტივები	აქტივების გამოყენების უფლება*	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
01.01.2020	41,932,775	21,539,690	2,746,119	3,122,773	69,341,357
შემოსვლა**	-	3,602,380	151,503	7,066,024	10,819,907
სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია	-	-	-	280,213	280,213
31.12.2020	41,932,775	25,142,070	2,897,622	10,469,010	80,441,477
შემოსვლა	956,869	22,145	-	11,480,159	12,459,173
სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია	-	-	-	1,200,694	1,200,694
შიდა მოძრაობა	-	23,149,863	-	(23,149,863)	-
31.12.2021	42,889,644	48,314,078	2,897,622	-	94,101,344
01.01.2020	-	-	-	-	-
ცვეთა	-	(513,155)	(347,843)	-	(860,998)
გაუფასურება	-	(3,938,217)	-	-	(3,938,217)
31.12.2020	-	(4,451,372)	(347,843)	-	(4,799,215)
ცვეთა	-	(611,672)	(351,630)	-	(963,302)
გაუფასურება	-	(4,093,434)	-	-	(4,093,434)
გაუფასურების აღდგენა	-	3,465,014	-	-	3,465,014
31.12.2021	-	(5,691,464)	(699,473)	-	(6,390,937)
01.01.2020	41,932,775	21,539,690	2,746,119	3,122,773	69,341,357
31.12.2020	41,932,775	20,690,698	2,549,779	10,469,010	75,642,262
31.12.2021	42,889,644	42,622,614	2,198,149	-	87,710,407

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არის 98,096,647 ლარი (2020 წლის 31 დეკემბერს: 81,628,514 ლარი).

(*) – ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული მიწა და შენობა. აქტივის გამოყენების უფლება საწყისად აღიარებულია საიჯარო ვალდებულებების დისკონტირებული ღირებულების ტოლი თანხით, რომელიც დაკორექტირებულია საავანსო გადახდებით არსებობის შემთხვევაში, დეტალურად იხილეთ შენიშვნა 12.

(**) – ჯგუფმა 2020 წელს იყიდა საინვესტიციო ქონება დაკავშირებული მხარისგან, რომელიც მდებარეობს გორში სოფელ ტინისხიდში, აღნიშნული ქონების შესყიდვის ღირებულება იყო 5,741,377 (დღგ-ს გარეშე). შესყიდვის დროს არსებული რეალური ღირებულებასა და შესყიდვის ღირებულებას შორის სხვაობა 2,262,880 ლარის ოდენობით აღიარდა პირდაპირ კაპიტალში, როგორც დამფუძნებელთან განხორციელებული ტრანზაქციის ეფექტი.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს თიბისი ბანკისგან მიღებული საკრედიტო პროდუქტებისთვის უზრუნველყოფაში ჩადებულია ჯგუფის საინვესტიციო ქონებები, ჯამური ღირებულებით 53,952,391 ლარი (2020 წლის 31 დეკემბრისთვის: 41,918,189 ლარი) (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 12).

მაშინ, როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადახდები შეუქცევადი იჯარების მიხედვით არის შემდეგი:

	2021	2020
ერთ წლამდე	7,910,448	3,997,063
1-დან 5 წლამდე	20,552,490	7,312,400
5 წლის შემდეგ	2,450,140	1,735,684
	30,913,078	13,045,147

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 10,066,827 ლარი (2020: 8,028,853 ლარი), საიდანაც 5,580,862 ლარი (2020: 4,230,712 ლარი) წარმოადგენდა ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებულ შემოსავალს, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(*ქართულ ლარში*)

5. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება დამოუკიდებელი შემფასებლების, შპს „Moore ABC“-ის ანგარიშს, რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარება და პროფესიული კვალიფიკაცია.

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები (ფსწე). ჯგუფმა მოახდინა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალური ღირებულების შეფასება განცალკევებულად:

შპს მპ დეველოპმენტი

ფსწე	დასახელება	ფსწე-ის ტიპი
ფსწე 1	გლდანის მოლი, თბილისი	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 2	ავტო გაზ გასამართი სადგური გლდანში	ავტო გაზ გასამართი
ფსწე 3	სავაჭრო ცენტრი თბილისში, ვაზისუბნის მეორე მიკრო რაიონში	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 4	სავაჭრო ცენტრი თბილისში, ცინცაძის 37	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 5	სავაჭრო ცენტრი თბილისში, წყნეთი, რუსთაველის ქუჩაზე	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 6	გასაქირავებელი ფართები ქუთაისში, რუსთაველის გამზ. 5	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 7	გასაქირავებელი ფართები მარნეულში, 26 მაისის ქუჩა	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 8	გასაქირავებელი ფართები თბილისში, ახვლედიანის ქუჩა # 25	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 9	სავაჭრო ცენტრი გორში, სოფელი ტინისხიდი	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 10	ავტო გაზ გასამართი სადგური გორში, სოფელი ტინისხიდი	ავტო გაზ გასამართი
ფსწე 11	გასაქირავებელი ფართები გორში, ცხინვალის გზატკეცილი #12	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები

შპს მპ ფროფერტი

ფსწე	დასახელება	ფსწე-ის ტიპი
ფსწე 1	ბათუმი მოლი	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 2	სავაჭრო ცენტრი ზესტაფონში, სოფელი არგვეთა	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 3	ავტო გაზ გასამართი სადგური არგვეთა	ავტო გაზ გასამართი
ფსწე 4	გასაქირავებელი ფართები თბილისში, აღმაშენებლის გამზირი მე-13 კილომეტრი	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 5	ავტო გაზ გასამართი სადგური აღმაშენებლის გამზირი მე-13 კილომეტრი	ავტო გაზ გასამართი
ფსწე 6	მიწა თბილისში, ჩანტლაძის ქუჩა #25ა	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 7	მიწა გორში, ცხინვალის გზატკეცილი #14	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები

შპს რუსთავი მოლი

ფსწე	დასახელება	ფსწე-ის ტიპი
ფსწე 1	რუსთავი მოლი	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფსწე 2	ფოთი მოლი	სავაჭრო მოლოები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები

ფსწე-ს რეალური ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულების გამოთვლებით.

5. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე.

ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- **დატვირთულობის განაკვეთი** - დატვირთულობის განაკვეთი სავაჭრო მოცულობაში, სავაჭრო ცენტრებში და გასაქირავებელ ფართებში შეფასების თარიღისთვის გამოყენებული იქნა 80%-ის მოცულობით, იმის გათვალისწინებით, რომ COVID 19-თან დაკავშირებული ბიზნეს შეზღუდვები შემსუბუქდა და საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა დადებითი დინამიკა პანდემიის დასრულების შემდეგ.
- **საიჯარო შემოსავლები** - საიჯარო შემოსავლების პროგნოზები გაკეთდა საბაზრო მონაცემების საფუძველზე. 2021 წლის ფაქტობრივი შემოსავლები გამოყენებულ იქნა 2022 წლის შემოსავლების პროგნოზისთვის. ჯგუფმა 2021 წელს დააგეგმირა 136% შემოსავალი წინა პერიოდთან შედარებით. ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო COVID 19-ის პანდემიის შემსუბუქებით და ახალი სავაჭრო ობიექტების გახსნით რუსთავსა და ფოთში.
- **შემოსავალი საწვავის რეალიზაციიდან** - საწვავის რეალიზაციის პროგნოზები დაფუძნებულია 2021 წლის ფაქტიურ შედეგებზე, რომელიც დაკორექტირებულია მოცემული სექტორის ბაზრის კვლევის შედეგებით. 2021 წლის ფაქტიური შემოსავლები გამოყენებულ იქნა 2022 წლის შემოსავლების პროგნოზისთვის. სამომავლო პერიოდებისთვის მიჩნეულია ფაქტი, რომ COVID 19-თან დაკავშირებული ბიზნეს შეზღუდვები შემსუბუქდა და საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა დადებითი დინამიკა პანდემიის დასრულებისთვის.
- **დისკონტირების განაკვეთი** - საშუალო დისკონტირების განაკვეთი რომელიც გამოყენებულ იქნა საპროგნოზო ფულადი ნაკადების დისკონტირებისთვის იყო 12.99%. ეს დისკონტირების განაკვეთები რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება იქნება 7,820,000 ლარით ნაკლები / 9,921,000 ლარით მეტი.

6. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მოწყობილობები და დანადგარები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სხვა	სულ
01.01.2020	2,280,617	411,041	4,689	2,696,347
შემოსვლა	247,254	-	-	247,254
31.12.2020	2,527,871	411,041	4,689	2,943,601
შემოსვლა	852,117	-	25,427	877,544
31.12.2021	3,379,988	411,041	30,116	3,821,145
დაგროვილი ცვეთა				
01.01.2020	(602,290)	(230,666)	(1,133)	(834,089)
ცვეთა	(290,108)	(27,056)	(688)	(317,852)
31.12.2020	(892,398)	(257,722)	(1,821)	(1,151,941)
ცვეთა	(207,270)	(22,998)	(1,859)	(232,127)
31.12.2021	(1,099,668)	(280,720)	(3,680)	(1,384,068)
ნეტო საბალანსო ღირებულება				
01.01.2020	1,678,327	180,375	3,556	1,862,258
31.12.2020	1,635,473	153,319	2,868	1,791,660
31.12.2021	2,280,320	130,321	26,436	2,437,077

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სს თიბისი ბანკიდან მიღებული საკრედიტო პროდუქტები უზრუნველყოფილია ჯგუფის ძირითადი საშუალებებით, ჯამური ღირებულებით 759,527 ლარით (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 952,700 ლარი) (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 12).

7. გაცემული სესხები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები სრულა იყო დაკავშირებულ მხარეებზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი დოლარის სესხებზე მერყეობდა 7.67% - 8.47% შუალედში, ხოლო ლარის სესხებზე 12.2%- 15% შუალედში. 2021 წლის 31 დეკემბერს არსებული სესხის დაფარვის ვადაა 2022 წლის 31 მარტი. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 21.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები აღრიცხული იყო ამორტიზებული ღირებულებით.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები გაუფასურებაზე შეფასებული იყო ინდივიდუალურად, რომლებიც არ იყო ვადაგადაცილებული და გაუფასურებული.

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

	2021	2020
1 იანვარი	2,112,096	1,144,184
სესხის გაცემა	1,689,500	1,263,287
გაცემული სესხის მიღება	(3,618,797)	(509,918)
პროცენტის მიღება	(44,166)	(133,157)
საპროცენტო შემოსავლის დარიცხვა	63,786	146,568
საკურსო სხვაობა	13,819	201,132
31 დეკემბერი	216,238	2,112,096

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო მოთხოვნები	4,336,706	2,446,516	1,601,772
გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი	(130,733)	(135,263)	(175,183)
	4,205,973	2,311,253	1,426,589
ავანსები	32,873	62,521	105,162
	4,238,846	2,373,774	1,531,751

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

კომპანიის ხელმძღვანელობა ახდენს მოთხოვნების საკრედიტო რისკის ანალიზს, რომელიც პერიოდულად გადაიხედება. კომპანია ფინანსური აქტივების გაუფასურების მეთოდოლოგიისთვის იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს, რათა განსაზღვროს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი.

იმისათვის, რათა განისაზღვროს მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი ჯგუფურად, მოთხოვნები დაჯგუფდა მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს აქვს მსგავსი რისკიანობის მახასიათებელი. კომპანია აკეთებს სპეციფიკურ ანალიზს თითოეული მოთხოვნის დაფარვიანობაზე, მოთხოვნის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაფარვიანობის ისტორიის და სხვა ცნობილი ინფორმაციის მიხედვით. ჯგუფი ასევე მონიტორინგს უწევს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებს და პროგნოზებს და იყენებს მოსალოდნელ მომავალ ინფორმაციას შექმნილი ანარიცხების შემდგომ შეფასებასთან დაკავშირებით. კომპანია ქმნის ანარიცხებს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლებიც ინდივიდუალურად შეფასებულია, როგორც საეჭვო.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2020 წლის 31 დეკემბრამდე 12 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვად, რომელსაც გავლენა აქვს

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოადგენს მოკლევადიან მოთხოვნებს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

მოთხოვნები არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის ზრდით საწყისი აღიარების შემდგომ. ახალი მომხმარებლის მიღების წინ კომპანია აფასებს პოტენციური მომხმარებლის საკრედიტო შესაძლებლობებს.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები	საბალანსო ღირებულება	ზარალების ალბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	1,066,757	1%	10,668
ვადაგადაცილებული 31-60	56,205	3%	1,686
ვადაგადაცილებული 61-120	61,413	10%	6,141
ვადაგადაცილებული 121-180	38,343	25%	9,586
ვადაგადაცილებული 181-360	10,082	50%	5,041
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	97,611	100%	97,611
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	1,330,411		130,733
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები	3,006,295		-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,336,706		130,733

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები	საბალანსო ღირებულება	ზარალების ალბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	744,208	1%	7,442
ვადაგადაცილებული 31-60	67,008	3%	2,010
ვადაგადაცილებული 61-120	145,236	10%	14,524
ვადაგადაცილებული 121-180	38,864	25%	9,716
ვადაგადაცილებული 181-360	57,280	50%	28,640
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	72,931	100%	72,931
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	1,125,527		135,263
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები	1,320,989		-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,446,516		135,263

2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები	საბალანსო ღირებულება	ზარალების ალბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	587,849	1%	5,878
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	169,305	100%	169,305
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	757,154		175,183
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები	844,618		-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,601,772		175,183

შპს მკ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2021	2020
1 იანვარი	(135,263)	(175,183)
გაუფასურების რეზერვის ცვლილება	4,530	39,920
31 დეკემბერი	(130,733)	(135,263)

9. გადასახადები

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიას და მის შვილობილ საწარმოებს საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ურთიერთ გადახურვით.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ერთი სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო აქტივები, იმ შემთხვევაში, და მხოლოდ მაშინ, ნეტდება მეორე სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებებთან, თუ აქვთ კანონიერი აღსრულების უფლება ერთიანად მოახდინონ გადასახადების გადახდა.

10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
ფული სალაროში	2,659	2,224	12,832
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	41,462	48,881	41,659
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	62	-	-
	44,183	51,105	54,491

ფულისა და ფულის ეკვივალენტების დაყოფა ვალუტების მიხედვით განმარტებულია მე-4 შენიშვნაში.

11. მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

გარდა ამისა, 2017 წლის 19 დეკემბერს შპს „მკ დეველოპმენტმა“, როგორც მეიჯარემ და სს „საქართველოს ბანკმა“ როგორც მოიჯარემ, გააფორმეს 10 წლიანი საიჯარო ხელშეკრულება ქუთაისში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე - ჯამური ფართი 683,88 კვ.მ. მოიჯარემ მომავალი 120 თვის (10 წლის) კუთვნილი საიჯარო ქირა სრულად გადაიხადა ავანსად ხელშეკრულების გაფორმების დღეს. ხელშეკრულების შესაბამისად მიღებული ავანსის გამოქვითვა დაიწყო 2018 წლის 1 აპრილიდან (თარიღი, საიდანაც იწყება იჯარის პერიოდის ათვლა) ყოველთვიურ ბაზაზე. საანგარიშგებო პერიოდიდან მომდევნო თორმეტი თვის შემდეგ პერიოდებში ასაღიარებელი ხარჯი წარდგენილია მიღებული ავანსების გრძელვადიან ნაწილში - 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2,155,971 ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 2,566,632 ლარის, ხოლო 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 2,977,293 ლარის ოდენობით)

12. მიღებული სესხები

გრძელვადიანი მიღებული სესხები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
მიღებული სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	-	-	13,396,584
მიღებული სესხები დამფუძნებლებისგან	94,239,701	92,008,509	65,695,409
საიჯარო ვალდებულებები	2,431,280	2,947,156	2,905,096
	96,670,981	94,955,665	81,997,089

12. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

მოკლევადიანი მიღებული სესხები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
მიღებული სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	30,271,390	21,354,489	3,620,296
მიღებული სესხები დამფუძნებლებისგან	629,127	2,254	-
საიჯარო ვალდებულებები	391,616	382,074	149,714
	31,292,133	21,738,817	3,770,010

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

ჯგუფმა სს თიბისი ბანკისგან მიღებულ სესხთან დაკავშირებით უნდა დააკმაყოფილოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული კოვენანტები, დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებს კოვენანტების მნიშვნელოვან ნაწილს, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური გარემოებები, მათ შორის „ხელშეკრულების პირობების დარღვევა“, რომელიც თავის მხრივ ხელშეკრულების შეწყვეტის, მიღებული სესხის ნებისმიერი ნაწილის ან მთლიანი სესხის ძირისა და მასზე დარიცხული პროცენტის და სხვა გადასახდელების დაუყოვნებლივ მოთხოვნის მიზეზი შესაძლოა გახდეს. ამ გარემოების გამო, მიღებული სესხი მთლიანად, მათ შორის ის ნაწილი, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო როგორც გრძელვადიანი ვალდებულება, 20,270,616 ლარის საბალანსო ღირებულებით (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 7,664,337 ლარის, ხოლო 1 იანვრის მდგომარეობით: 752,597 ლარის ოდენობით) წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულება.

2021 წლის 31 დეკემბრის, 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით სს თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

- საწარმოო ფართი: შპს რუსთავი მთლიან და შპს მპ ფროფერტი
- ძირითადი საშუალებები: შპს მპ ფროფერტი
- წილები: შპს მპ დეველოპმენტის წილი შპს რუსთავი მთლში

მიღებულ სესხებში განხორციელებული ფულადი და არაფულადი ცვლილებები, რომლებიც მიღებულია ფინანსური აქტივობების შედეგად, შესაძლოა წარმოდგენილი იქნეს შემდეგნაირად:

	2021	2020
1 იანვარი	116,694,482	85,767,099
ფულადი ნაკადები:		
სესხის მიღება	13,046,450	7,763,740
სესხის გადახდა	(4,380,000)	(1,090,420)
პროცენტის გადახდა	(3,951,777)	(5,226,581)
არაფულადი ოპერაციები:		
საიჯარო ვალდებულების საწყისი აღიარება	-	151,503
ოფსეტი	-	5,670,000
საწყისი აღიარების ეფექტი ¹	-	830,953
შეფასების ცვლილება ²	2,950,174	6,822,771
სესხის ვალდებულების გადახდის შემცირების შემოსავალი ³	(2,023,627)	(6,481,056)
იჯარის შეღავათი ⁴	(20,012)	(42,403)
საპროცენტო ხარჯი	9,706,720	9,646,964
სხვა ცვლილება	-	(143,333)
კურსთაშორის სხვაობა წმინდა	(4,059,296)	13,025,245
31 დეკემბერი	127,963,114	116,694,482

(*) - ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული შენობები და მიწის ნაკვეთები. ყველა აქტივის საიჯარო გადასახდელი არის ფიქსირებული. საიჯარო გადასახდელები წარმოდგენილია როგორც ლარში, ისე აშშ დოლარში.

ხელშეკრულების განახლების უფლება გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკით. ხელმძღვანელობა გონივრულად ვარაუდობს რომ გამოიყენებს საიჯარო ხელშეკრულებებით განსაზღვრული საიჯარო ვადების გაგრძელების უფლებას.

12. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

იჯარების ხელშეკრულება განსაზღვრავს ფიქსირებულ საიჯარო გადასახდელს არაგაუქმებადი პერიოდისთვის, რამდენადაც გაგრძელების უფლება გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად, კომპანია ამგვარი საიჯარო პერიოდისთვის იყენებს არაგაუქმებადი პერიოდისთვის განსაზღვრულ ფიქსირებულ გადასახდელს.

საიჯარო ვალდებულება აღიარებულია მომავალი საიჯარო გადასახდელების ზღვრული სასესხო განაკვეთით დისკონტირებული ღირებულებით. ზღვრული სასესხო განაკვეთი არის საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც მსგავს ეკონომიკურ გარემოში მოუწევდა მოიჯარეს აქტივის გამოყენების უფლების ღირებულების მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად საჭირო სესხით სარგებლობისთვის, რომელსაც მსგავსი ვადა და უზრუნველყოფა ექნებოდა. ზღვრული სასესხო განაკვეთი დოლარის კონტრაქტების შემთხვევაში განსაზღვრულია 8.4%, ხოლო ლარის კონტრაქტებისთვის -11.5% ოდენობით.

¹ - 2020 წელს ჯგუფმა მიიღო გრძელვადიანი შეღავათიანი სესხები დამფუძნებლისგან (შპს ველაჯიო) 6,000,000 ლარის ნომინალური ღირებულებით. მიღებული სესხების რეალური ღირებულებით საწყისი აღიარების ეფექტი აისახა კაპიტალის განყოფილებაში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და შეადგენს 830,953 ლარს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხების ამორტიზაციის ეფექტი აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

² - 2020 და 2021 წლებში მხარეებმა შეცვალეს გადახდის განრიგი ჯგუფის აქციონერებისგან მიღებული რამდენიმე სესხისთვის (შპს ველაჯიო და შპს G Star). სესხები ამორტიზებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასების ცვლილებების ეფექტი აღიარებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების კაპიტალის ნაწილში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და 2021 წლისთვის შეადგენს 2,950,174 ლარს. (2020 წლისთვის: 6 822 770 ლარი).

³ - 2018 წლის 30 ოქტომბერს შპს მპ დეველოპმენტი და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (შემდგომში EBRD) შეთანხმდნენ, რომ 5,000,000 აშშ დოლარის ოდენობის წინასწარი გადასახდელისა და შემდგომში 9,000,000 აშშ დოლარის შეთანხმებული გრაფიკით დაფარვის შემთხვევაში 2012 წელს გაფორმებული თავდაპირველი სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე დარჩენილი და ვადადამდგარი ძირი თანხა და ნებისმიერი პროცენტი და გადაუხდელობის ჯარიმა ჩაითვლება სრულად გადახდილად. წინასწარი გადასახდელი თანხა ექვემდებარებოდა დაფარვას შეთანხმების გაფორმებიდან 60 კალენდარულ დღეში, ხოლო დანარჩენი ნაწილი უნდა დაფარულიყო შემდეგი გრაფიკით - 2019 წლის 30 სექტემბრიდან და 2027 წლის 30 სექტემბრამდე პერიოდში, ყოველწლიურად 1,000,000 აშშ დოლარის ოდენობებით. 2019 წელს ჯგუფმა გადაიხადა შეთანხმებული წინასწარ გადასახდელი 5,000,000 აშშ დოლარი და გრაფიკით გათვალისწინებული პირველი გადასახდელი - 1,000,000 აშშ დოლარი.

2020 წლის 15 დეკემბერს, ჯგუფსა და EBRD-ს შორის კვლავ გაფორმდა მორიგი აქტი, რომლის საფუძველზეც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 500,000 აშშ დოლარის ოდენობის წინასწარი გადასახდელისა და შემდგომში 4,000,000 აშშ დოლარის (საბოლოო გადახდა) დაფარვის შემთხვევაში, 2018 წლის 30 ოქტომბერს გაფორმებული შეთანხმების აქტის საფუძველზე განსაზღვრული ვალდებულებიდან დარჩენილი თანხა ჩაითვლება სრულად დაფარულად. 2020 წლის 15 დეკემბრის შეთანხმებით გათვალისწინებული წინასწარი გადასახდელი ჯგუფმა დაფარა შეთანხმებულ ვადაში მისი ხელმოწერიდან 60 დღის განმავლობაში, რაც შეეხება საბოლოო გადახდას მისი დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2021 წლის 15 დეკემბერი. რესტრუქტურისაციის შედეგად სასესხო ვალდებულების პატიების შედეგი, რომელიც კომპანიამ მიიღო 2020 წლის საანგარიშგებო პერიოდში ასახულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სხვა შემოსავლების ნაწილში, როგორც „სასესხო ვალდებულების გადახდისგან გათავისუფლებით მიღებული შემოსავალი“ კლასიფიკაციით, ჯამური ოდენობით 6,481,056 ლარი.

2021 წლის 15 დეკემბერს მხარეებს შორის კვლავ გაფორმდა ახალი შეთანხმება, სადაც ბანკი და ჯგუფი შეთანხმდნენ, რომ 2020 წლის 15 დეკემბერს განსაზღვრული საბოლოო გადასახდელის დაფარვა გადაევადებინათ 2022 წლის 15 დეკემბრამდე, ნაცვლად 2021 წლის 15 დეკემბრისა. რესტრუქტურისაციის შედეგად სასესხო ვალდებულების პატიების შედეგი, რომელიც კომპანიამ მიიღო 2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდში ასახულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სხვა შემოსავლების ნაწილში, როგორც „სასესხო ვალდებულების გადახდისგან გათავისუფლებით მიღებული შემოსავალი“ კლასიფიკაციით, ჯამური ოდენობით 2,023,627 ლარი. სხვა დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

12. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

⁴ - ჯგუფმა 2021 და 2020 წლის საანგარიშგებო პერიოდში მიიღო გარკვეული ხასიათის შეღავათები მეიჯარეებისგან, რაც გამოწვეული იყო კოვიდ 19-ის პანდემიის შედეგად შექმნილი რთული ეკონომიკური მდგომარეობით. აღნიშნული შეღავათი მოიცავდა 2021 და 2020 წლის საანგარიშგებო პერიოდში სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისი გარკვეული საიჯარო გადახდების პატიებას.

კომპანიამ, 2021 და 2020 წლის პერიოდში მიღებული იმ საიჯარო გადახდების პატიებებისთვის, რომლებიც შესაბამის მოთხოვნებს აკმაყოფილებდა, გამოიყენა ფასს 16-ის მიხედვით პრაქტიკული ხასიათის შეღავათი. პრაქტიკული ხასიათის შეღავათის გამოყენების შედეგად ჯგუფის მთლიანი საიჯარო ვალდებულებები შემცირდა 209 ათასი ლარის ოდენობით. აღნიშნული შემცირების ეფექტი ასახულია იმ პერიოდის სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში, რომელსაც გადახდები მიეკუთვნებოდა 2021 წელს - 20,012 ლარის, ხოლო 2020 წელს: 42,403 ლარის ოდენობით.

13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	434,815	155,681	155,506
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობიდან	447,058	875,758	-
	881,873	1,031,439	155,506

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

14. ამონაგები

	2021	2020
საიჯარო შემოსავლები საინვესტიციო ქონებიდან	10,066,827	8,028,853
შემოსავალი სხვა მომსახურებებიდან (დროის გარკვეულ მომენტში)	1,803,793	703,167
	11,870,620	8,732,020

ჯგუფის მიერ მიღებული ამონაგები დროის კონკრეტულ მომენტში ლოკაციების მიხედვით არის შემდეგი სახით:

	2021	2020
თბილისი	576,026	299,044
გორი	558,824	136,574
ზესტაფონი	276,054	149,150
ფოთი	206,116	-
რუსთავი	106,338	35,378
მარნეული	78,357	83,021
ბათუმი	2,078	-
დროის გარკვეულ მომენტში	1,803,793	703,167

ჯგუფის მიერ მიღებული საიჯარო შემოსავლები ლოკაციების მიხედვით არის შემდეგი სახით:

	2021	2020
თბილისი	3,774,392	3,541,655
ბათუმი	2,867,945	2,378,127
გორი	1,416,917	938,886
ზესტაფონი	535,197	414,178
ქუთაისი	494,690	442,658
ფოთი	449,718	-
რუსთავი	360,289	-
მარნეული	167,679	313,349
	10,066,827	8,028,853

15. სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2021	2020
კომუნალური ხარჯები	(1,638,015)	(757,677)
ქონების გადასახადი	(424,958)	(436,617)
რემონტი და შეკეთება	(204,849)	(66,553)
საინფორმაციო და საკონსულტაციო მომსახურება	(76,013)	(28,107)
დაცვის ხარჯი	(55,560)	(19,470)
ჯარიმები და საურავები	(36,337)	(49,000)
რეკლამის ხარჯები	(25,867)	(4,214)
დაზღვევა	(9,917)	(33,384)
სხვა	(237,329)	(152,415)
	(2,708,845)	(1,547,437)

16. ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი), ნეტო

	2021	2020
ფინანსური ხარჯი		
ფინანსური ხარჯი მიღებულ სესხებზე	(9,439,596)	(9,362,337)
ფინანსური ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	(267,124)	(284,627)
საკურსო ზარალი მიღებულ სესხებზე	-	(12,619,504)
საკურსო ზარალი საიჯარო ვალდებულებებზე	-	(405,741)
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	63,791	146,769
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე	26,529	-
საკურსო მოგება მიღებულ სესხებზე	3,901,684	-
საკურსო მოგება გაცემულ სესხებზე	13,819	201,132
საკურსო მოგება საიჯარო ვალდებულებებზე	157,612	-
გამოკლებული განსაკუთრებულ აქტივზე პროცენტის კაპიტალიზაცია	1,200,695	280,213
	(4,342,590)	(22,044,095)

2021 და 2020 წლებში ჯგუფის მიერ დაკაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯები მიეკუთვნა საინვესტიციო ქონებას, რომლისთვისაც იყო დაფინანსება მიღებული.

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან ბასს 24 „დაკავშირებული მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ მიხედვით, არის, როდესაც:

- მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს საწარმოს, კონტროლდება საწარმოს მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ საწარმოებს); საწარმოში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს საწარმოს;
- მხარე არის საწარმოს, ან მისი სათავო საწარმოს, უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრი;
- მხარე არის (ა) და (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;
- მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (დ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პიროვნებას, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პიროვნებები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს ოპერაციის ეკონომიკურ შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე. ჯგუფის და მისი დაკავშირებული მხარეების არსებითი ურთიერთობის დეტალები მოცემულია ქვემოთ.

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული ოპერაციების შედეგები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31.12.2021	
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	
მიღებული სესხები	94,868,828
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-
გაცემული სესხები	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-
2021	
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	
ამონაგები	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	21,586
ფინანსური შემოსავალი	-
ფინანსური ხარჯი	(6,837,000)
31.12.2020	
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	
მიღებული სესხები	92,010,763
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-
გაცემული სესხები	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-
2020	
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	
ამონაგები	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	63
ფინანსური შემოსავალი	-
ფინანსური ხარჯი	(7,518,835)
01.01.2020	
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	
მიღებული სესხები	65,695,409
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-
გაცემული სესხები	414,528
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-

უმაღლესი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2021	2020
უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	(126,250)	(86,250)

ჯგუფმა 2020 წელს იყიდა საინვესტიციო ქონება დაკავშირებული მხარისგან, რომელიც მდებარეობს გორში სოფელ ტინისხილში, აღნიშნული ქონების შესყიდვის ღირებულება იყო 5,741,377 (დღგ-ს გარეშე). შესყიდვის დროს არსებული რეალური ღირებულებასა და შესყიდვის ღირებულებას შორის სხვაობა 2,262,880 ლარის ოდენობით აღიარდა პირდაპირ კაპიტალში, როგორც დამფუძნებელთან განხორციელებული ტრანზაქციის ეფექტი. დეტალურად იხილეთ შენიშვნა 5.

18. პირობითი ვალდებულებები

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, ჯგუფის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და ჯგუფს დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. ჯგუფს მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ ჯგუფის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ანარიცხები აღიარდება მაშინ, როდესაც თანხის გაზომვა საიმედოდ არის შესაძლებელი. სავარაუდო ვალდებულებაზე ანარიცხი არ აღიარდება, სანამ არ მოხდება შესაბამისი შეფასება. ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ადგილი არ ექნება რაიმე სახის დამატებითი ვალდებულების დარიცხვას, გარდა იმისა, რაც ჯგუფს თვითონ აქვს აღრიცხული შესაბამის პერიოდებში.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში დაგროვილი მოგება, რომლისთვის გადახდილია მოგების გადასახადი, არ ექვემდებარება განმეორებით დაბეგვრას.

საოპერაციო გარემო

საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

იურიდიული საკითხები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით.

კოვენანტებთან შესაბამისობა - სს თიბისი ბანკისგან მიღებულ საკრედიტო პროდუქტებთან დაკავშირებით შპს რუსთავი მოლი ვალდებულია დააკმაყოფილოს გარკვეული ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტები, მათ შორის:

ფინანსური კოვენანტები:

- ჯამურმა სასესხო ვალდებულებებმა არ უნდა შეადგინოს საოპერაციო მოგების (EBITDA) 550%-ზე მეტი. (EBITDA) - საოპერაციო მოგება საპროცენტო ხარჯებისა და ამორტიზაციის გარეშე.
- სესხის მიმდინარეობისას შენარჩუნებული უნდა იყოს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR მინიმუმ 1,2 დონეზე [DSCR (P&L based) იანგარიშება: (EBITDA - CAPEX - დივიდენდი - მოგების გადასახადი)/(სესხებსა და გარანტიებზე გადასახდელი ძირი და პროცენტი)].

Free Cash-დან დათვლილი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი უნდა იყოს მინიმუმ 1.05 დონეზე.

[DSCR (CFADS) იანგარიშება: (EBITDA - ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში - CAPEX - დივიდენდი - მოგების გადასახადი)/(სესხებსა და გარანტიაზე გადასახდელი ძირი და პროცენტი)]

- კომპანია ვალდებულია სესხის მიმდინარეობისას უზრუნველყოს ICR კოეფიციენტის შენარჩუნება მინიმუმ 3.0 დონეზე ICR კოეფიციენტი იანგარიშება, როგორც კომპანიის საოპერაციო მოგება (EBIT) შეფარდებული კომპანიის მიერ პერიოდის მანძილზე გადასახდელ საპროცენტო ხარჯებთან.

არა-ფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებელს/მსესხებლებს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გააფორმოს ლიზინგი, აილოს სესხები ან რაიმე სხვა ფინანსური ვალდებულება, გარდა კონსიგნაციით შეძენილი სარეალიზაციო პროდუქციის ვალდებულებისა, რაც საფრთხეს უქმნის ბანკის ვალდებულებების შესრულებას;
- მსესხებელს/მსესხებლებს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს ფინანსური გარანტიები ან მოთხოვნის უფლებით დატვირთოს სხვა პირების მიმართ მის საკუთრებაში არსებული აქტივები, ასევე არ მოხდეს მსესხებლის ან მისი გარანტორი კომპანიების წილების მოთხოვნის უფლებით დატვირთვა მესამე პირების სასარგებლოდ;

18. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

- შპს „რუსთავი მოლი“-ს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე განახორციელოს ინვესტიციები სხვა კომპანიებში.
- შპს „რუსთავი მოლს“ არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე მოლის ფუნქციონირების დაწყების შემდეგ განახორციელოს წელიწადში 150,000 დოლარზე მეტი კაპიტალური დანახარჯები.
- შპს „მკ ფროფერტი“ უფლებამოსილია კომპანიიდან გასცეს იმ მოცულობის დივიდენდი და განახორციელოს იმ მოცულობის კაპიტალური დანახარჯი, რომ შპს „მკ ფროფერტისა“ და შპს „რუსთავი მოლის“ კონსოლიდირებული სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR მინიმუმ 1.2 დონეზე შენარჩუნდეს. [DSCR (P&L based) იანგარიშება: (EBITDA - CAPEX - დივიდენდი - მოგების გადასახადი)/(სესხებსა და გარანტიებზე გადასახდელი ძირი და პროცენტი)]. Free Cash-დან დათვლილი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი უნდა იყოს მინიმუმ 1.05 დონეზე. [DSCR (CFADS) იანგარიშება: (EBITDA - ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში - CAPEX - დივიდენდი - მოგების გადასახადი)/(სესხებსა და გარანტიაზე გადასახდელი ძირი და პროცენტი)]
- შპს „რუსთავი მოლს“ არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს დივიდენდები.
- შპს „რუსთავი მოლს“ არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს სესხები სესხის მოქმედების პერიოდში, სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერში საგადასახადო გირავნობის ან ინკასოს გაჩენის შემთხვევაში, შპს „რუსთავი მოლი“ და შპს „მკ ფროფერტი“ ვალდებული არიან, უზრუნველყოს მისი მოხსნა 45 კალენდარული დღის განმავლობაში.

შპს „რუსთავი მოლს“ ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აქვს უფლება, სესხის (საბანკო კრედიტის) ან/და გარანტიის მოქმედების პერიოდში, გააფორმოს რაიმე სახის ექსკლუზიური ხელშეკრულება, რომელიც დაკავშირებულია საბანკო ან სადაზღვევო მომსახურებასთან. ამასთან, მსესხებელი არ არის უფლებამოსილი, გააფორმოს ნებისმიერი სხვა სახის ექსკლუზიური ხელშეკრულება, რომლის მოქმედების ვადა აღემატება 36 თვეს.

- მსესხებლები ვალდებული არიან საბანკო ბრუნვების (მათ შორის საიჯარო შემოსავლები), ნაშთებისა და სახელფასო პროექტის 90% აწარმოოს თიბისი ბანკში მის არსებულ ანგარიშებზე.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებს კოვენანტების მნიშვნელოვან ნაწილს, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური გარემოებები, მათ შორის „ხელშეკრულების პირობების დარღვევა“, რომელიც თავის მხრივ ხელშეკრულების შეწყვეტის, მიღებული სესხის ნებისმიერი ნაწილის ან მთლიანი სესხის ძირისა და მასზე დარიცხული პროცენტის და სხვა გადასახდელების დაუყოვნებლივ მოთხოვნის მიზეზი შესაძლოა გახდეს. ამ გარემოების გამო, მიღებული სესხი მთლიანად, მათ შორის ის ნაწილი, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო როგორც გრძელვადიანი ვალდებულება, წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულება.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

სასესხო ხელშეკრულებების კოვენანტებთან შესაბამისობა

ჯგუფმა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოიპოვა ბანკის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ბანკი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მოთხოვნების დარღვევის შედეგად, არ გამოიყენებს მე-18 შენიშვნაში აღწერილ შეზღუდვებს კომპანიის მიმართ.

რუსეთ-უკრაინის ომი

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, 2022 წლის თებერვალში რუსეთის ფედერაციამ დაიწყო საომარი მოქმედებები უკრაინის ტერიტორიაზე, რომელიც ფართომასშტაბიან ომში გადაიზარდა. აღნიშნულმა მოვლენამ და მსოფლიოს პასუხმა რუსეთის ფედერაციის საომარ მოქმედებებზე შესაძლოა, მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მრავალ კომპანიაზე, რომლებიც საქმიანობენ რუსეთის ან უკრაინის ტერიტორიაზე.

ამ მოვლენებმა შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ისეთ კომპანიებზეც, რომელთაც აქვთ არაპირდაპირი ინტერესი (ჰყავთ მომხმარებლები, მომწოდებლები და დამფუძნებლები) რუსეთის ან უკრაინის ტერიტორიაზე. რუსეთის მთავრობისთვის, რუსული საწარმოებისთვის და რუსეთის მოქალაქე ფიზიკური პირების დაწესებულმა სანქციებმა შესაძლოა, გავლენა მოახდინოს მრავალ ფინანსურ რესურსზე წვდომაზე და ზოგადად სავაჭრო საქმიანობაზე.

ჯგუფს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის არ აქვს არსებითი ოპერაციები რუსეთისა და ბელორუსიის ზაზარზე მოქმედ პირებთან ან მოქალაქეებთან (აღნიშნულ ქვეყნებში რეგისტრირებულ პირებთან), რომელთაც შეეხოთ რუსეთ-უკრაინას შორის

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

არსებული სამხედრო კონფლიქტით გამოწვეული ფინანსური თუ სხვა შეზღუდვები. შესაბამისად ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე აღნიშნულ ფაქტს გავლენა არ ჰქონია.

მოცემული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯგუფი ვერ აფასებს ზემოთ აღნიშნული მოვლენების გავლენას (ან შესაძლო გავლენას) ჯგუფის საქმიანობაზე.

სესხები

- ჯგუფმა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ აიღო დამატებითი სესხები როგორც საფინანსო ინსტიტუტებისგან, ასევე დამფუძნებლებისგან. კერძოდ:

შპს „რუსთავი მოლმა“ სს თიბისი ბანკისთან გააფორმა ახალი სასესხო ხელშეკრულება 5.8 მილიონ ევროზე გორი მოლის მშენებლობისთვის დასაფინანსებლად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების მდგომარეობით ჯგუფს აღნიშნული სესხიდან უკვე ათვისებულია 6 მილიონი ლარი.

შპს მპ დეველოპმენტმა დამფუძნებლისგან - შპს ჯი სთარი აიღო დამატებით სესხი 2,9 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო სხვა დაკავშირებული მხარისგან შპს "რივერსაიდ ინვესტი" 2 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით.

შპს „ბათუტ ცენტრმა“ სს თიბისი ბანკებისგან აიღო 375,000 ლარის ოდენობის სესხი.

- ჯგუფმა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ სრულად დაფარა EBRD-ის წინაშე არსებული ვალდებულება 3,300,000 აშშ დოლარის ოდენობით.

კაპიტალის შემცირება

- ჯგუფმა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ შპს „მ პ ფროპერტი“-დან გაიტანა 6,090,300 ლარის ოდენობის კაპიტალი, რომელიც შემდგომ შეიტანა შპს „შპს მ პ დეველოპმენტის“ კაპიტალში.

საინვესტიციო ქონება

- საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ ჯგუფმა შპს ზინურუზე გაასხვისა შპს „მ პ დეველოპმენტის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ.თბილისში, ახვლედიანის ქ.25 კორპუსების N1 და კორპუსების N2 მდებარე მიწის ნაკვეთი, 495, 600 აშშ დოლარად, ხოლო შპს მ პ ფროფერტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - თბილისი, თენგიზ ჩანტლადის ქ.25ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, 150,000 აშშ დოლარად.
- საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ შპს „რუსთავი მოლმა“ შეისყიდა გორში მდებარე ორი მიწის ნაკვეთი 940,000 დოლარად ახალი გორი მოლის ასაშენებლად.
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სააგენტოს სისტემაში შემავალი საქართველოს ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გამართულ აუქციონში გაიმარჯვა შპს „მპ დეველოპმენტმა“ და 800,500 ლარად შეიძინა თელავში მდებარე მიწის ნაკვეთი.

ცვლილება დამფუძნებლებში

- 2022 წლის 22 სექტემბერს შპს ველაჯიომ მიყიდა შპს მ პ დეველოპმენტში ფლობილი წილიდან 1% შპს G Star-ს, რის შედეგადაც, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღისთვის ჯგუფის მფლობელებს შორის წილების გადანაწილება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შპს ველაჯიო	50%
შპს ჯი სთარი (ბულგარეთი)	50%
	100%

20. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა

კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მის კონტროლს დაქვემდებარებული შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს კონტროლი ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

კომპანია ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოაღნიშნული სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. როდესაც კომპანია ინვესტიციის ობიექტში უმრავლესობაზე ნაკლებ ხმებს ფლობს, მას გავლენა ექნება ინვესტიციის ობიექტზე, თუ ხმის უფლება საკმარისია, რომ მას ჰქონდეს პრაქტიკული უნარი ერთპიროვნულად წარმართოს ინვესტიციის ობიექტის შესაბამისი საქმიანობა.

იმის შეფასებისას, კომპანიის ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, კომპანია ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- კომპანიის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზიარებასთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელმწიფოებრივი გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და
- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანიას ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღება საჭიროა, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორობის კრებებზე;

შვილობილი საწარმოების კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც მშობელი კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც იგი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი საწარმოს შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

შიდაჯგუფური სამეურნეო ოპერაციების შედეგები და ნაშთები, ასევე შიდაჯგუფური ტრანზაქციებით წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგება ელიმინირდება კონსოლიდაციის მიზნებისთვის.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია იმ ქვეყნის ვალუტაში, სადაც ჯგუფი ფუნქციონირებს. ამგვარად, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. მონეტარული მუხლების კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო და მოგება-ზარალის გადაანგარიშებისთვის გამოყენებული საშუალო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 31.12.2021	3.0976	3.5040
გაცვლითი კურსი 31.12.2020	3.2766	4.0233
გაცვლითი კურსი 01.01.2020	2.8677	3.2095

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიხედვით ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად - „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული, ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ზიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან, ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით.

მიმდინარე და გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი.

სავაჭრო მოთხოვნები აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპონდენციით. გაუფასურების რეზერვის ცვლილება აღიარებულია ხარჯად სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

ფინანსური აქტივები შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით მოიცავს გაცემულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, საიჯარო მოთხოვნებსა და ფული და ფულის ეკვივალენტებს.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც: ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის ან იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (i) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (ii) ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

ოპერაციის მიზნიდან გამომდინარე ჯგუფი ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. ჯგუფს ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, საიჯარო ვალდებულებებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს გარიგების საწყის ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ანეტებს მაშინ, როდესაც ურთიერთჩათვლა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და ჯგუფი გეგმავს ანგარიშსწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად და სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს სალაროში, ფულს ბანკში, ფულს გზაში, დეპოზიტებს და ფასიან ქაღალდებს, რომელთა თავდაპირველი ვადაც მაქსიმუმ 90 დღეა და თავისუფალია ყოველგვარი სახელშეკრულებო დატვირთვებისგან. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით ექვეტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფული და ფულის ეკვივალენტები, რომელთა გამოყენება საანგარიშგებო პერიოდიდან მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში შეზღუდულია სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების საგარანტიოდ, კლასიფიცირდება როგორც სხვა გრძელვადიანი აქტივი.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნება აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი. კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) ჯგუფი ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება. ჯგუფი ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე. კაპიტალიზებული სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის საშუალო დაფინანსების დანახარჯის (შეწონილი საშუალო საპროცენტო განაკვეთი მრავლდება კვალიფიციურ აქტივებზე დანახარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც თანხები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიციური აქტივის შეძენისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონებას ცვეთა ერიცხება მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, წრფივი დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე. საინვესტიციო ქონებისთვის სასარგებლო გამოყენების პერიოდი განსაზღვრულია 50 წელი.

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოდიდება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება. გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასს და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებების არსებით ნაწილს შეიძლება ძირითადი საშუალებისგან განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ცვეთის მეთოდები ჰქონდეს. ამგვარი ნაწილები აღირიცხება ცალკე.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. ჯგუფი იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფისათვის.

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
ავეჯი და მოწყობილობები	3-7
სხვა	3-7
იჯარით აღებული შენობის კეთილმოწყობა	იჯარის პერიოდზე

აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა გადაიხედება ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და კორექტირდება თუ ამის საჭიროება არსებობს.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა ამოწმებს ძირითად საშუალებებს გაუფასურებაზე. თუ არსებობს ამის ნიშნები ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც აქტივის რეალურ ღირებულებასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით.

ნარჩენი ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

აქტივის გაუფასურების ზარალის კომპენსირება დაუყოვნებლივ აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ მოცემული აქტივი აღრიცხული არ არის გადაფასებული ღირებულებით ბუღალტრული აღრიცხვის სხვა საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან ან გასვლიდან აღიარდება შესაბამისი პერიოდის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ამორტიზაციასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ჯგუფი ფლობს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივებს და ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, სისტემატურ საფუძველზე, წრფივი მეთოდით. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა გადაიხედება ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და კორექტირდება თუ ამის საჭიროება არსებობს.

20. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, გარდა მარაგებისა

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს ჯგუფი გადახედავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რომ განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რომ განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი.

ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დასაბეგრი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივების დამახასიათებელ რისკებს, რომლისთვისაც არ დაკორექტირებულა სამომავლოდ პროგნოზირებული ფულადი ნაკადები.

თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია, როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად, მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც ჯგუფი გამოაცხადებს დივიდენდს. მოგების გადასახადით დაბეგვრა ხდება

მოგების განაწილების დროს. საგადასახადო განაკვეთი წარმოადგენს 15%-ს. მოგების გადასახადით ხდება არა წლიური შედეგების, არამედ ყოველთვიური შედეგის დაბეგვრა.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის საგანს წარმოადგენს:

- დივიდენდების გაცემა
- სხვაობა ხელშეკრულების თანხასა და რეალურ ღირებულებას შორის
- ხარჯები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლოდ გადაცემები და საჩუქრები
- ლიმიტს ზემოთ გაწეული წარმომადგენლობითი ხარჯები
- ფიზიკურ პირზე ან არარეზიდენტზე სესხის გაცემა

საქართველოს საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2017 წლის 31 დეკემბერს, საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში დაგროვილი მოგება, რომლისთვის გადახდილია მოგების გადასახადი, არ ექვემდებარება განმეორებით დაბეგვრას.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თუ მოხდა გაცემული სესხის/გადახდილი ავანსის თანხის დაბრუნება ან გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ საქონლის/მომსახურების მიღება, პირი უფლებამოსილია სესხის/ავანსის თანხის დაბრუნების ან საქონლის/მომსახურების ფაქტობრივად მიღების საანგარიშო პერიოდში დაბრუნებული თანხის ან მიღებული საქონლის/მომსახურების საკომპენსაციო თანხის შესაბამისად გამოანგარიშებული მოგების გადასახადის ოდენობით ჩაითვალოს და კოდექსით დადგენილი წესით დაიბრუნოს ადრე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხა.

გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად, ჯგუფს საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ურთიერთგადახურვით. გადასახადები აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

საწესდებო კაპიტალი

ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება, როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

ამონაგები

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, საქონლის დაბრუნების და დღგ-ის გარეშე.

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისიერად იღებს და მოიხმარს.

ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი ფიქსირებულ თანხას იხდის გადახდის განრიგის საფუძველზე. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება გადააჭარბებს გადახდას, მაშინ სახელშეკრულებო აქტივი აღიარდება. თუ გადახდები გადააჭარბებს გაწეულ მომსახურებას, მაშინ სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება.

თუ ხელშეკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მაღალი ალბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანულისრებას.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ მოელის ისეთი ხელშეკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად არ აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს.

გამოყენებული გათავისუფლება

ჯგუფმა გამოიყენა ქვემოთ მოცემული გათავისუფლება:

- არ განიხილავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, როდესაც აქტივზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღსა და მიღებული ანაზღაურების თარიღებს შორის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და
- ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი დანახარჯები ხარჯებში აღიარდება მათი გაწევისას, თუ აქტივის ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა ერთ წელს არ აღემატება.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ ჯგუფი განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება

მოგება–ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება, თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება.

ხარჯები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, თუ აღარ მოიტანს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან თუ ეკონომიკური სარგებელი არ აკმაყოფილებს ან შეწყვიტა დაკმაყოფილება აქტივის აღიარების კრიტერიუმების ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ხელფასები და ხელფასთან დაკავშირებული განაცემები

ხელფასები, ბონუსები და არამონეტარული სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი მომსახურება მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან.

ჯგუფი როგორც მოიჯარე

ფასს 16-ის სავალდებულო გამოყენება სტანდარტით განსაზღვრულია 2019 წლის 1 იანვრიდან. ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკა ჯგუფისთვის რელევანტურია 2020 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული საანგარიშო პერიოდებისთვის.

იჯარის იდენტიფიკაცია

ხელშეკრულების დაწყებისას ჯგუფი აფასებს, მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ხელშეკრულება არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. იმის დასადგენად, ესა თუ ის ხელშეკრულება გადასცემს თუ არა მომხმარებელს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფი აფასებს, გამოყენების პერიოდის განმავლობაში მომხმარებელს გააჩნია თუ არა შემდეგი ორივე უფლება:

- ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან პრაქტიკულად მთლიანი სარგებლის მიღების უფლება და
- იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება

საწყისი აღიარება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფი აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას, გარდა:

- იჯარისა, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს და
- იჯარისა, რომლის ვადა 12 თვეზე ნაკლებია.

იჯარა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება როგორც:

- აქტივი, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ვადის განმავლობაში, იჯარის ობიექტის გამოყენების უფლებას და
- ვალდებულება საიჯარო გადასახდელების ანაზღაურებისთვის.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება ხორციელდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად არის შესაძლებელი. თუ ეს შეუძლებელია, გამოიყენება იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის

განსაზღვრული მოიჯარის ზღვრული სასესხო განაკვეთი. საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში ცვლადი საიჯარო გადახდები მონაწილეობს იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე. ცვლადი საიჯარო გადახდები თავდაპირველად ფასდება იჯარის ვადის დაწყების თარიღის მდგომარეობით ამ ინდექსის ან განაკვეთის გამოყენებით. სხვა ცვლადი საიჯარო გადახდები აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, რომელსაც ისინი მიეკუთვნება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფის ვალდებულება საიჯარო გადასახდელების ანაზღაურებისთვის მოიცავს:

- თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით;
- შესყიდვის არჩევანის უფლების ფასს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას;

20. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის ჯარიმებს, თუ იჯარის ვადა ასახავს მოიჯარის მიერ იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლების გამოყენებას;

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფმა აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულებით. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას,
- საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით;
- მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; და
- იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით.

შემდგომი შეფასება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ საიჯარო ვალდებულება იზრდება პროცენტის ასახვით და მცირდება განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. აქტივის გამოყენების უფლება მცირდება დაგროვილი ცვეთით და დაგროვილი გაუფასურების გამოკლებით. თუ საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად საიჯარო აქტივზე საკუთრების უფლება იჯარის ვადის დასრულებისას მოიჯარეს გადაეცემა, ან აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება ასახავს მოიჯარის განზრახვას, რომ ის გამოიყენებს აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლებას, აქტივს ცვეთა უნდა დაერიცხოს იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე. სხვა შემთხვევაში, აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ ჯგუფი ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებას, საიჯარო გადახდების ცვლილებების ასახვის მიზნით. საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირება. თუმცა, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება მცირდება ნულამდე და ამავე დროს მცირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაც, ხელახალი შეფასების თანხის დარჩენილი ნაწილი აღიარდება მოგება/ზარალში. საიჯარო ვალდებულება ხელახლა ფასდება გადასინჯული საიჯარო გადახდების და გადასინჯული დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, ნებისმიერ შემდეგ შემთხვევაში, თუ: შეიცვალა იჯარის ვადა, ან შეიცვალა საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლების შეფასება.

თუ შეიცვალა თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის პირობის ფარგლებში ან შეიცვალა მომავალი საიჯარო გადახდები იმის გამო, რომ შეიცვალა ამ გადახდების განსაზღვრისთვის გამოსაყენებელი ინდექსი ან განაკვეთი, საიჯარო ვალდებულება ხელახლა ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისში განსაზღვრული დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც საიჯარო გადახდების ცვლილება გამოწვეულია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებით.

როცა ჯგუფი ახდენს იჯარის სახელშეკრულებო პირობების მოდიფიკაციას, ამ შემთხვევაში, აღრიცხვა დამოკიდებულია მოდიფიკაციის შინაარსზე:

- იჯარის მოდიფიკაცია აისახება, როგორც განცალკევებული იჯარა, თუ მოდიფიკაციის შედეგად იზრდება იჯარის გამოყენების სფერო და იჯარის ანაზღაურება იზრდება გაზრდილი გამოყენების სფეროს შესაფერისი ანაზღაურებით.
- იჯარის ისეთი მოდიფიკაციის შემთხვევაში, რომელიც არ აღირიცხება, როგორც განცალკევებული იჯარა, იჯარის მოდიფიკაციის ძალაში შესვლის თარიღისთვის მოიჯარე ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებას გადასინჯული საიჯარო გადახდების დისკონტირებით გადასინჯული დისკონტირების განაკვეთის საფუძველზე.
- იჯარის ისეთი მოდიფიკაციის შემთხვევაში, რომლის შედეგად მცირდება იჯარის მოქმედების სფერო, მცირდება აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება იჯარის ნაწილობრივ ან სრულად შეწყვეტის ასახვის მიზნით, მოგება/ზარალში აღიარდება ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია იჯარის ნაწილობრივ ან მთლიანად შეწყვეტასთან; საიჯარო ვალდებულება შემდგომში კორექტირდება იმგვარად, რომ მისმა საბალანსო ღირებულებამ ასახოს მოდიფიცირებული საიჯარო გადასახდელები მოდიფიცირებული ვადის განმავლობაში, რომლებიც დადისკონტირებულია მოდიფიკაციის თარიღისთვის არსებული განაკვეთით. ასეთ დროს, აქტივის გამოყენების უფლებაც შესაბამისი თანხით კორექტირდება.

20. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი არასაიჯარო კომპონენტებს არ გამოაცალკევებს საიჯარო კომპონენტებისგან და ამის ნაცვლად თითოეული საიჯარო კომპონენტი და მასთან დაკავშირებული არასაიჯარო კომპონენტი აღირიცხება, როგორც ერთი საიჯარო კომპონენტი.

იჯარის ვადის განსაზღვრა

იჯარის ვადა არის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს აქვს საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლება, შემდეგ პერიოდებთან ერთად: ა) პერიოდები, რომლებსაც მოიცავს იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლება (მათ შორის მიღებული საქმიანი პრაქტიკით გამყარებული), თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას გამოიყენებს; და ბ) პერიოდები, რომლებსაც მოიცავს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლება, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას არ გამოიყენებს.

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას იჯარის ვადის დადგენისას. იმის შესაფასებლად, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლებას, ჯგუფი განიხილავს ყველა სათანადო ფაქტს და გარემოებას, რომელიც მოიჯარეს ეკონომიკურ სტიმულს უქმნის, გამოიყენოს იჯარის გაგრძელების უფლება, ან არ გამოიყენოს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლება. ჯგუფი ხელახლა აფასებს, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ ის გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლებას, იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა, ან მნიშვნელოვანდ შეიცვლება გარემოებები, რომლებიც: ა) მოიჯარის კონტროლს ექვემდებარება; და ბ) გავლენას ახდენს იმის შეფასებაზე, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს უფლებას, რომელიც ადრე გათვალისწინებული არ ჰქონდა იჯარის ვადის დადგენისას, ან არ გამოიყენებს ისეთ უფლებას, რომელიც ადრე გათვალისწინებული ჰქონდა იჯარის ვადის განსაზღვრისას.

ზღვრული სასესხო განაკვეთი

ზღვრული სასესხო განაკვეთი არის, საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც მსგავს ეკონომიკურ გარემოში მოუწევდა მოიჯარეს აქტივის გამოყენების უფლების ღირებულების მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად საჭირო სესხით სარგებლობისთვის, რომელსაც მსგავსი ვადა და უზრუნველყოფა ექნებოდა. ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას ზღვრული სასესხო განაკვეთის დადგენისთვის. დაკვირვებადი მონაცემების გამოყენებით განისაზღვრება

ძირითადი განაკვეთი, რომელიც კორექტირდება მოიჯარისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ფაქტორებით და უზრუნველყოფის (იჯარის ობიექტის) მახასიათებლებით.

საიჯარო გადახდების განსაზღვრა

საქართველოში ხშირად იჯარის ხელშეკრულება არ მოიცავს ჩანაწერს (ან მოიცავს არასრულ ჩანაწერს) იჯარის განახლების/ გაგრძელების შესახებ. ზემოთხსენებული უფლების არსებობა გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად. ჯგუფი ამგვარ მიღებულ საქმიან პრაქტიკას განიხილავს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილად. ასეთი შემთხვევებისთვის, საიჯარო ვალდებულების განსაზღვრისას შეფასებული საიჯარო გადახდები არის უცვლელი მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში განახლებადი პერიოდის ჩათვლით.

მოკლევადიანი იჯარა და გრძელვადიანი იჯარა, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს

ჯგუფმა გადაწყვიტა მოკლევადიან იჯარასთან და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებაში გამოიყენოს გათავისუფლება. ამ იჯარასთან დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღირიცხება ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით. სხვა სისტემატური საფუძველი იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ ეს საფუძველი უფრო ადეკვატურად ასახავს მოიჯარის მიერ სარგებლის მიღების სტრუქტურას/მოდელს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა ჯგუფის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან არ არის მოსალოდნელი.

20. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად და რომლის დაფარვა გამოიწვევს კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- (ა) გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- (ბ) კანონმდებლობიდან; ან
- (გ) სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან.

კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს ჯგუფის ქმედებიდან, სადაც:

- (ა) წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, ჯგუფის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, კომპანია მიაჩნის სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- (ბ) შედეგად, მესამე მხარეს ჯგუფთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

**შპს მ პ დეველოპმენტი და შვილობილი
კომპანიები**

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

**საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის
31 დეკემბერს**

შინაარსი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
---------------------------------------	---

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ზოგადი ინფორმაცია	4
2. ინფორმაცია ფილიალების შესახებ	5
3. განვითარების გეგმა	5
4. დასაქმება	6
5. ინფორმაცია საანგარიშგებო პერიოდში ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ.....	6
6. ჯგუფის მიერ წარმოებული კვლევებისა და განვითარების მიმოხილვა.....	6
7. საქმიანობის ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.....	6
8. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ	7
9. მაკროეკონომიკური გარემო, რისკები და კონკურენცია	8

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

შპს მ პ დეველოპმენტის აქციონერებს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ გამოვთქვით არამოდიფიცირებული მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 29 დეკემბერს. სხვა ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია თანდართულ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მივიღეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ და მასზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოხსენებულ სხვა ინფორმაციას.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2021 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2021 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით; და
- 2021 წლის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციასაც და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

30 დეკემბერი, 2022

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

შპს მ პ დეველოპმენტის აქციონერებს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ გამოვთქვით არამოდიფიცირებული მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 29 დეკემბერს. სხვა ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია თანდართულ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მივიღეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ და მასზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოხსენებულ სხვა ინფორმაციას.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2021 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხედრავს 2021 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით; და
- 2021 წლის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციასაც და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხედრობაზე და მოიცავს თუ არა იგი "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032)



შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

30 დეკემბერი, 2022

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს მ პ დეველოპმენტი დაარსდა 2014 წელს კომპანია ველაჯიოს მიერ, ამავე წელს კომპანიის 49%-იანი წილი შეიძინა ბულგარულმა საინვესტიციო კომპანია G-STAR-მა, ხოლო 51% დარჩა შპს ველაჯიოს მფლობელობაში. 2022 წელს მოხდა 1%-ის მფლობელობის წილის მიყიდვა შპს „ველაჯიოს“ მიერ G-Star-ზე. შედეგად წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგების გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის წილობრივი ფლობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

Velajio LLC	50%
G star LLC (Bulgaria)	50%
	100%

შპს მ პ დეველოპმენტის შვილობილი კომპანიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

კომპანიის დასახელება	მთავარი საქმიანობა	დაარსების / კონტროლის მოპოვების წელი	31.12.2021	31.12.2020
შპს მ ფროფერტი (ს/კ 405227268)	სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და მართვა	2017	100%	100%
შპს რუსთავი მოლი (ს/კ 405271450)	სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და მართვა	2019	100%	100%
შპს ბატუტ ცენტრი(ს/კ 405271566)	გასართობი ცენტრი	2019	100%	100%

შპს „მ პ დეველოპმენტი“ და შვილობილი კომპანიების საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და მართვა. საქმიანობის არეალი წარმოადგენს საქართველოს ტერიტორიას. ჯგუფი მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ობიექტებით წარმოდგენილია შემდეგ ქალაქებში:

თბილისი
ბათუმი
გორი
ზესტაფონი
ქუთაისი
ფოთი
რუსთავი
მარნეული

დღეის მდგომარეობით გახსნილი ობიექტების ჯამური რაოდენობა შეადგენს 14-ს, ხოლო მოიჯარეების რაოდენობა აღემატება 223-ს და ჯამური გასაქირავებელი კომერციული ფართი აღემატება 38 000 კვ.მ.-ს.

ჯგუფი დაარსების დღიდან ახორციელებს ფართების იჯარით გადაცემას როგორც ცნობად ბრენდებზე, ისე დამწყებ ინდივიდუალურ მეწარმეებზე. მოიჯარეების საქმიანობა ძირითადად არის საცალო ვაჭრობა და წარმოადგენს როგორც კვების, ისე საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო პროდუქციის რეალიზაციის ობიექტებს.

2. ინფორმაცია ფილიალების შესახებ

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრები, მოლები და ე.წ ავტო გაზ გასამართი სადგურები განთავსებულია შემდეგ ლოკაციებზე:

თბილისი:

დ. აღმაშენებლის მე-13 კილომეტრი

გლდანი, ი.ვეკუას N42

ვაზისუბნის მე-2მ/რ ნაკვეთი

სულხან ცინცაძის ქუჩა N 37

წყნეთი, რუსთაველის ქ.

ახვლედიანის ქუჩა N 25

რუსთავი - შარტავას გამზირისა და ლომოურის ქუჩის კვეთა

მარნეული - 26 მაისის ქუჩა

ბათუმი - ყოფილი მანქანათმშენებელი ქარხნის ტერიტორია

ფოთი - მშვიდობის ქუჩა N2

ქუთაისი - რუსთაველის გამ. N5

ზესტაფონი - სოფ. არგვეთა

გორი:

სოფელი ტინისხიდი

ცხინვალის გზატკეცილი N12

ფილიალების საქმიანობა ერთმნიშვნელოვნად მსგავსია.

რამდენიმე ობიექტი როგორცაა ბათუმის, გორი ტინისხიდისა და არგვეთას ობიექტები სხვა დანარჩენისგან განსხვავდება ცვლადი შემოსავლით. ამ ობიექტებზე სეზონის მიხედვით რეალიზაციები მნიშვნელოვნად განსხვავდება სხვა პერიოდებთან შედარებით. ყოველ ფილიალს ყავს თავისი მენეჯერი, რომელიც უზრუნველყოფს პრობლემის დროულ იდენტიფიცირებას და მათ აღმოფხვრას. ფილიალების საქმიანობა კონტროლდება სათავო ოფისიდან.

3. განვითარების გეგმა

ჯგუფი მუდმივად ორიენტირებულია განვითარებასა და კონკურენტული გარემოს შექმნაზე მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე. ჯგუფს მიზნად აქვს დასახული მოიცვას ქვეყნის მასშტაბით ყველა რეგიონი, შექმნას მომხმარებლის კომფორტზე მორგებული გარემო, მიაწოდოს მაქსიმალურად დივერსიფიცირებული პროდუქტი თუ სერვისი.

ჯგუფს ზრდის კუთხით გათვალისწინებული აქვს ახალი აქტივების შეძენა და მართვა. 2022 წელს მ პ დეველოპმენტმა ჯგუფის ჭრილში, გორსა და თელავში შეისყიდა მიწები, სამომავლოდ სავაჭრო ცენტრების ასაშენებლად. ჯგუფმა უშუალოდ გორის მიწაზე 2022 წელსვე დაიწყო საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა, რომელსაც ამ ეტაპზე გორში ანალოგი არ აქვს. მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2023 წელს. გარდა ზემოაღნიშნულისა, 5 წლიანი გეგმის მიხედვით ჯგუფი განაგრძობს აქტიურ განვითარებას რეგიონებში სადაც დაგეგმილია 5 ახალი პროექტის მშენებლობა, ხოლო თბილისში დაგეგმილია დამატებით 3 ახალი ობიექტის მშენებლობა. აღნიშნული სავაჭრო ცენტრების არსებობა მნიშვნელოვანია, არამარტო ბიზნესის განვითარების კუთხით, არამედ უშუალოდ რეგიონული განვითარებისთვის.

აღსანიშნავია, რომ სავაჭრო ცენტრების მიმდებარე ტერიტორიები საცხოვრებელ უძრავ ქონების სექტორში მომუშავე კომპანიების მხრიდან მეტ დაინტერესებას იწვევს, რაც შემდგომ მიმდებარე ტერიტორიის უფრო მეტად განვითარებას და ზრდას უწყობს ხელს.

ჯგუფის მხრიდან მუდმივად ხორციელდება უძრავი ქონების ბაზრის ანალიტიკა როგორც ქვეყნის ფარგლებში, ისე მის გარეთ და შემდგომ ხდება ახალი ტრენდების გათვალისწინება და ობიექტებში მათი დანერგვა. ასევე, აქტიურად ვთანამშრომლობთ კვლევით ორგანიზაცია ACT-სთან, რომელთან ერთადაც ვმუშაობთ ჯგუფის შიდა სტრუქტურისა და სამუშაო პროცესების გაუმჯობესებაზე. ტრენინგებმა და კვლევებმა მოგვცა საშუალება განგვესაზღვრა ის ძირითადი საოპერაციო ნიუანსები, სადაც შესაძლებელია გაუმჯობესება და საკვანძო ასპექტების გამოვლენა.

4. დასაქმება

თანამშრომელთა შერჩევა წარმოებს მკაცრად განსაზღვრული პროფესიული კრიტერიუმების მიხედვით და არ არის დაშვებული რაიმე ნიშნის მიხედვით მათი დისკრიმინაცია.

თანამშრომელთა შრომის ანაზღაურება შედგება შრომითი ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფიქსირებული ხელფასისა და გამომუშავებული ბონუსისგან.

ჯგუფის კომპანიები უზრუნველყოფენ თანამშრომელთა სამედიცინო დაზღვევას.

ჯგუფის კომპანიები ზრუნავენ თანამშრომელთა კვალიფიკაციის ამაღლებაზე მათი პროფესიული განვითარების მიზნით.

	სულ	ქალი	კაცი
შპს მ პ დეველოპმენტი	21	10	11
შპს მ პ ფროფერტი	7	1	6
შპს რუსთავი მოლი	18	7	11
შპს ბატუტ ცენტრი	13	11	2

5. ინფორმაცია საანგარიშგებო პერიოდში ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2021 და 2020 წლებში ადგილი არ ქონია აქციების შეძენას ჯგუფის კომპანიების მიერ.

6. ჯგუფის მიერ წარმოებული კვლევებისა და განვითარების მიმოხილვა

2021 და 2020 წლების განმავლობაში ჯგუფი არ ყოფილა ჩართული რაიმე კვლევის და განვითარების აქტივობაში.

7. საქმიანობის ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოყვანილია ჯგუფის 2021 და 2020 წლების ფინანსური მონაცემები:

	2021	2020
შემოსავალი	11,870,620	8,732,020
საოპერაციო მოგება	8,549,422	8,151,255
მთლიანი სრული შემოსავალი/ხარჯი	4,271,427	(13,893,409)
სულ აქტივები	95,110,303	82,821,610
სულ კაპიტალი	(37,488,565)	(38,809,818)

2021 წლის განმავლობაში ჯგუფმა, პოსტ კოვიდურ პერიოდში, შეძლო შემოსავლების 36%-იანი ზრდა 2020 წელთან შედარებით. აღსანიშნავია კორონავირუსის პანდემიის გავლენა ჯგუფზე, რომელმაც საკმაოდ დიდი ზიანი მიაყენა მის შემოსავლიანობასა და განვითარებას. პანდემიით გამოწვეული შეზღუდვები უარყოფითად აისახა, პირველ რიგში, ვიზიტორთა რაოდენობაზე სავაჭრო ცენტრებში, ამის შედეგად მოიჯარეების რეალიზაციები საკმაოდ შემცირდა. ამან გამოიწვია, არამარტო უშუალო შემოსავლის კლება იმ მოიჯარეების მხრიდან რომელთა საიჯარო გადასახადი რეალიზაციაზე იყო დამოკიდებული, არამედ გამოიწვია დებიტორული დავალიანების დაგროვება და სახელშეკრულებო პირობების გადახედვა, რომ ფასდაკლება გაკეთებულიყო საიჯარო განაკვეთზე. პანდემიის გამო რიგ შემთხვევებში ობიექტები იხურებოდა, ტრანსპორტირებაც შეზღუდული იყო და საერთო ჯამში გარკვეული პერიოდის განმავლობაში პარალიზებული იყო ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობა.

ჯგუფის ფინანსური კოეფიციენტები 2021 და 2020 წლების მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2021	2020
1 მიმდინარე ლიკვიდობა	14%	20%
2 ROE (ამონაგები კაპიტალზე)	-11%	36%
3 ROA (ამონაგები აქტივებზე)	4%	-17%
4 საოპერაციო მოგების მარჟა	55%	19%
5 წმინდა მოგების მარჟა	36%	-159%

კოეფიციენტების დაანგარიშების წესისთვის, ასევე გადახრების შესაბამისი ახსნებისთვის იხილეთ ქვემოთ:

მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტები განსაზღვრავენ რა დონის მიმდინარე აქტივები გააჩნია ჯგუფს მოკლევადიანი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად. ლიკვიდობის კოეფიციენტები პოტენციური ინვესტიორების და კრედიტორების, ასევე ჯგუფის მფლობელებისა და ხელმძღვანელობისთვის პირველხარისხოვან ინტერესს წარმოადგენენ.

მიმდინარე ლიკვიდობა დაიანგარშება მოკლევადიანი აქტივების შეფარდებით მოკლევადიან ვალდებულებებთან.

2021 წლის პერიოდში კოეფიციენტი შემცირებულია, რაც მნიშვნელოვნად გამოწვეული მოკლევადიანი სესხების ზრდით (31%), რაც თავის მხრივ განპირობებულია შპს რუსთავი მოლის მიერ თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხის ეფექტით. ბანკთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების მიხედვით, ჯგუფს მოეთხოვება სხვადასხვა ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების დაკმაყოფილება. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებდა აღნიშნულ მოთხოვნებს, რაც შესაძლებელია იგივე თარიღისთვის გამხდარიყო სესხის დაუყოვნებლივ მოთხოვნის საფუძველი. ამიტომ, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულების ნაშთი მთლიანად წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი, სხვა დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საკუთარი კაპიტალის რენტაბელობა, იგივე უკუგება საკუთარ კაპიტალზე, რომელიც გამოითვლება შემდეგი ფორმულით: უკუგება საკუთარ კაპიტალზე ტოლია წმინდა მოგება შეფარდებული საკუთარ კაპიტალთან.

2020 წელს დადებითი მაჩვენებელი განპირობებულია ჯგუფის მიერ მიღებული ზარალის დაგროვილ ზარალთან შეფარდებით - რაც მისაღები შეიძლება იყოს, რადგან თითქმის სრულად განპირობებული იყო სავალუტო ზარალით.

რაც შეეხება 2021 წელს მაჩვენებელი გაუმჯობესებულია - თუმცა დაგროვილი ზარალი კვლავ მის ნეგატიურობას იწვევს.

გადაფასების ეფექტები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში #1:

	2021	2020
მიღებული სესხების გადაფასების ეფექტი	3,901,684	(12,619,504)
საიჯარო ვალდებულებების გადაფასების ეფექტი	157,612	(405,741)
გაცემული სესხების გადაფასების ეფექტი	13,819	201,132
სხვა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გადაფასების	64,595	(569)
	4,137,710	(12,824,682)

უკუგება აქტივებზე (Return on assets- ROA)-ტოლია წმინდა მოგება შეფარდებული აქტივებთან.

2021 წელს ROA-ს მაჩვენებლები გაზრდილია, რაც გამოწვეულია კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტის შემცირების შემდგომ საოპერაციო საქმიანობის გაზრდით და საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენით, რაც ასევე დადებითად აისახა ჯგუფის პერიოდის შედეგებზე.

საოპერაციო მოგების მარჟა - ტოლია საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან და აჩვენებს ჯგუფის მიერ საოპერაციო ხარჯების დაფარვის შემდეგ დარჩენილი შემოსავლების ნაწილს. მისი გაუმჯობესება გამოწვეულია კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტის შემცირების შემდგომ საოპერაციო საქმიანობის გაზრდით.

წმინდა მოგების მარჟა - ტოლია წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან.

წმინდა მოგების მარჟაზე დიდი გავლენა აქვს სავალუტო გადაფასების ეფექტს, რომელიც 2021 წელს 2020 წლის საპირისპიროდ დადებითად აისახა ჯგუფის შედეგებზე. დეტალებისთვის იხილეთ ცხრილი #1.

რაც შეეხება 2020 პანდემიის გამო მისი ნეგატიურობა შეიძლება კვლავ მისაღებად ჩაითვალოს.

სხვა ფინანსური მაჩვენებლები იხილეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

8. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ

2021 წელს საინვესტიციო პროექტების დაფინანსებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები, ჯგუფის მიერ ძირითადად დაფინანსებული იყო კომერციული ბანკიდან და ჯგუფის დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხის საშუალებით. სესხის უმეტესი ნაწილი აღებული იყო რუსთავი მოლისა და ფოთი მოლის მშენებლობისთვის 12.7 მლნ ლარის ოდენობით.

გარდა ამისა, 2022 წელს მოხდა კომერციული ბანკისგან დამატებითი სახსრების მოპოვება გორი მოლის მშენებლობის დასაფინანსებლად.

9. მაკროეკონომიკური გარემო, რისკები და კონკურენცია

მიუხედავად ბოლო პერიოდში, მსოფლიოში გავრცელებული დისტანციური შესყიდვის, იგივე ონლაინ შოპინგის, მზარდი პოპულარიზაციისა, სავაჭრო ცენტრები თავის მიმზიდველობას არ კარგავს და წარმოადგენს ერთგვარ გასართობ სივრცეს. ის, რომ მრავალფეროვანი პროდუქტი და სერვისი თავმოყრილია ერთ სივრცეში, არის სავაჭრო ცენტრის უპირატესობა.

ქვეყანაში და რეგიონში არსებული არასტაბილური ეკონომიკური გარემო უარყოფითად მოქმედებს მომხმარებლების მსყიდველობითუნარიანობაზე, რაც პირდაპირ კავშირშია ჩვენი კვლევის განვითარებაზე. კურსის მერყეობა და არასტაბილური გარემო, მომხმარებლებს იძულებულს ხდის ნაკლები დახარჯონ საყოფაცხოვრებო, სასურსათო, სამომხმარებლო ნივთებზე თუ გასართობ სერვისებზე. ასევე აღსანიშნავია ენერგომატარებლების გაძვირება, რომელიც წარმოადგენს კვლევის საოპერაციო საქმიანობის ძირითად პირდაპირ დანახარჯებს და ეს მეტად დიდ ზიანს აყენებს მთლიანად ინდუსტრიას.

ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა**სავალუტო რისკი**

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს კვლევის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი სახსრების მოძრაობა. კვლევის გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. კვლევი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2021
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	216,238	-	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,205,973	-	4,205,973
ფული და ფულის ეკვივალენტები	44,121	62	44,183
	4,466,332	62	4,466,394
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	30,256,503	94,883,715	125,140,218
საიჯარო ვალდებულებები	172,869	2,650,027	2,822,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	881,873
	31,311,245	97,533,742	128,844,987
ღია სავალუტო პოზიცია	(26,844,913)	(97,533,680)	(124,378,593)
	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2020
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	477,413	1,634,683	2,112,096
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,311,253	-	2,311,253
ფული და ფულის ეკვივალენტები	51,105	-	51,105
	2,839,771	1,634,683	4,474,454
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	16,313,846	97,051,406	113,365,252
საიჯარო ვალდებულებები	173,138	3,156,092	3,329,230
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,031,439	-	1,031,439
	17,518,423	100,207,498	117,725,921
ღია სავალუტო პოზიცია	(14,678,652)	(98,572,815)	(113,251,467)

ვალუტის კურსის მგრძნობელობა

სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2021	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(19,506,736)	19,506,736
2020	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(19,714,563)	19,714,563

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ ჯგუფი შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2021
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	32,574,031	89,827,221	33,948,799	156,350,051
საიჯარო ვალდებულებები	582,407	2,329,631	1,157,339	4,069,377
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	933,357	-	-	933,357
	34,089,795	92,156,852	35,106,138	161,352,785
	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2020
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	22,411,291	95,705,283	38,449,535	156,566,109
საიჯარო ვალდებულებები	614,978	2,459,913	1,802,351	4,877,242
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,056,639	-	-	1,056,639
	24,082,908	98,165,196	40,251,886	162,499,990

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხი.

მაკროეკონომიკური გარემო

რუსეთ-უკრაინის ომი

2022 წლის 24 თებერვალს რუსეთის ფედერაციამ დაიწყო ფართომასშტაბიანი საომარი მოქმედებები უკრაინის ტერიტორიაზე, რომელიც მმართველობის ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობითაც მიმდინარეობს.

რუსეთის ფედერაციის უკრაინაში შეჭრამ და აღნიშნულ მოვლენაზე მსოფლიოს პასუხმა ამ საომარ მოქმედებებზე შესაძლოა, მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მრავალ კომპანიაზე, რომლებიც საქმიანობენ უკრაინის, რუსეთის, ან ბელორუსიის ტერიტორიაზე, ისევე იმათზე, რომელთაც აქვთ არაპირდაპირი ინტერესი (ჰყავთ მომხმარებლები, მომწოდებლები და დამფუძნებლები). რუსეთის მთავრობისთვის, რუსული საწარმოებისთვის და რუსეთის მოქალაქე ფიზიკური პირებისთვის დაწესებულმა სანქციებმა შესაძლოა, შემდეგი გავლენა მოახდინოს საწარმოებზე - შეზღუდოს წვდომა მრავალ ფინანსურ რესურსზე და ზოგადად სავაჭრო საქმიანობაზე, რადგან სანქციები იმოქმედებს გლობალურ ფასებზე (მაგ. ნავთობი, ბუნებრივი გაზი და სხვა ნავთობპროდუქტი).

ხელმძღვანელობისთვის შეუძლებელია ამ ეტაპზე შეაფასოს ამ ომის ეფექტი (შესაძლო ეფექტი) ჯგუფის ოპერაციებზე. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წინამდებარე მმართველობის ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯგუფს არ აქვს არსებითი ოპერაციები უკრაინის, რუსეთისა და ბელორუსიის ბაზარზე მოქმედ პირებთან ან მოქალაქეებთან, რომელთაც შეეხოთ რუსეთ-უკრაინას შორის არსებული სამხედრო კონფლიქტი.

ჯგუფის ფინანსური რისკების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია **2022 წლის 30 დეკემბრის** შემდეგი პირების მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი

პ.კაციტაძე

ფინანსური დირექტორი

დ.პაპაშვილი

მაკროეკონომიკრი გარემო

რუსეთ-უკრაინის ომი

2022 წლის 24 თებერვალს რუსეთის ფედერაციამ დაიწყო ფართომასშტაბიანი საომარი მოქმედებები უკრაინის ტერიტორიაზე, რომელიც მმართველობის ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობითაც მიმდინარეობს.

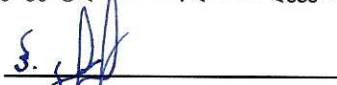
რუსეთის ფედერაციის უკრაინაში შეჭრამ და აღნიშნულ მოვლენაზე მსოფლიოს პასუხმა ამ საომარ მოქმედებებზე შესაძლოა, მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მრავალ კომპანიაზე, რომლებიც საქმიანობენ უკრაინის, რუსეთის, ან ბელორუსიის ტერიტორიაზე, ისევე იმათზე, რომელთაც აქვთ არაპირდაპირი ინტერესი (ჰყავთ მომხმარებლები, მომწოდებლები და დამფუძნებლები). რუსეთის მთავრობისთვის, რუსული საწარმოებისთვის და რუსეთის მოქალაქე ფიზიკური პირებისთვის დაწესებულმა სანქციებმა შესაძლოა, შემდეგი გავლენა მოახდინოს საწარმოებზე - შეზღუდოს წვდომა მრავალ ფინანსურ რესურსზე და ზოგადად სავაჭრო საქმიანობაზე, რადგან სანქციები იმოქმედებს გლობალურ ფასებზე (მაგ. ნავთობი, ბუნებრივი გაზი და სხვა ნავთობპროდუქტი).

ხელმძღვანელობისთვის შეუძლებელია ამ ეტაპზე შეაფასოს ამ ომის ეფექტი (შესაძლო ეფექტი) ჯგუფის ოპერაციებზე. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წინამდებარე მმართველობის ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯგუფს არ აქვს არსებითი ოპერაციები უკრაინის, რუსეთისა და ბელორუსიის ბაზარზე მოქმედ პირებთან ან მოქალაქეებთან, რომელთაც შეეხოთ რუსეთ-უკრაინას შორის არსებული სამხედრო კონფლიქტი.

ჯგუფის ფინანსური რისკების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

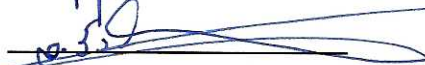
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 30 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი



პ.კაციტაძე

ფინანსური დირექტორი



დ.პაპაშვილი