

შპს „ოპტიმა“

ფინანსური ანგარიშგება

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

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	6
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	16
4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული.....	19
5. ამონაგები.....	20
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	21
7. მოგების გადასახადი.....	22
8. საინვესტიციო ქონება.....	22
9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.....	23
10. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	24
11. ფინანსური ინსტრუმენტები	24
12. საკუთარი კაპიტალი.....	28
13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	29
14. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	31
15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	32

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ოპტიმას“ მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

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

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

მოსაზრების საფუძველი

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



**Building a better
working world**

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

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

კომპანიის 2022 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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



**Building a better
working world**

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

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



**Building a better
working world**

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

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

დმიტრო იურგელევიჩი
შპს „იუაის“ სახელით
თბილისი, საქართველო
2023 წლის 31 მარტი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	77,696	47,716
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(66,467)	(41,665)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		11,229	6,051
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	8	(291)	(414)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		-	(250)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(45)	(139)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(55)	(59)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(604)	(579)
მოკლევადიანი საიჯარო ხარჯი		(69)	(79)
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურება		(179)	(483)
სხვა ხარჯები		(56)	(19)
საოპერაციო მოგება		9,930	4,029
ფინანსური შემოსავალი	11	453	419
გადახდილი ავანსების და სხვა აქტივების ჩამოწერა		-	(1,461)
ფინანსური ხარჯი		(4,100)	(1,244)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		436	292
მოგება გადასახადით დაბეგვრამდე		6,719	2,035
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	-	-
წლის წმინდა მოგება		6,719	2,035
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		-	(347)
სხვა სრული ზარალი, სულ		-	(347)
წლის სრული შემოსავალი		6,719	1,688

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

დირექტორი




ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

2023 წლის 31 მარტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	31,163	53,299
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	11	11,634	9,450
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	15,146	14,994
საინვესტიციო ქონება	8	1,351	1,642
აქტივის გამოყენების უფლება		29	60
		59,323	79,445
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	19,136	–
სასაქონლო-მატერიალური მარაგებში გადახდილი ავანსები და სხვა გადახდილი ავანსები	10	19,809	4,826
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	11	7,580	3,604
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	15,031	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	8,058	3,326
		69,614	11,756
		128,937	91,201
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		5,705	3,105
საკუროს სხვაობის რეზერვი		244	244
სხვა რეზერვები		(118)	1,181
გაუნაწილებელი მოგება		11,181	4,462
		17,012	8,992
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	51,698	53,402
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	–	10,066
მიღებული სესხები	11	3,829	2,057
სხვა ვალდებულებები	11	5,388	9,031
		60,915	74,556
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	19,685	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	7,241	5,263
მიღებული სესხები	11	18,220	133
სხვა ვალდებულებები	11	5,864	2,257
		51,010	7,653
სულ ვალდებულებები		111,925	82,209
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		128,937	91,201

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საკუთრო სხვაობის რეზერვი	სხვა რეზერვები	გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერს	3,105	591	–	2,427	6,123
წლის წმინდა მოგება	–	–	–	2,035	2,035
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	(347)	–	–	(347)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(347)	–	2,035	1,688
ნუცუბიდის პროექტის გადაცემა (3.1 შენიშვნა)	–	–	1,181	–	1,181
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,105	244	1,181	4,462	8,992
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	2,600	–	–	–	2,600
წლის წმინდა მოგება	–	–	–	6,719	6,719
წლის მთლიანი სრული ზარალი	2,600	–	–	6,719	9,319
ნუცუბიდის პროექტის გადაცემა (3.1 შენიშვნა)	–	–	(1,299)	–	(1,299)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,705	244	(118)	11,181	17,012

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ფულადი სახსრების შემოღინება მარაგებად			
კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		77,036	55,458
ფულადი სახსრების გადინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვითარებასთან დაკავშირებით		(83,783)	(46,182)
სხვა საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(381)	(598)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯებზე გასული ფულადი ნაკადები		(431)	(353)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები		–	(707)
გადახდილი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		(2,434)	(4,291)
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,993)	3,327
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი	11	453	324
წმინდა გადატანები ვადიან ანაზღაურებზე		(3,036)	(4,172)
გაცემული სესხები	11	–	(190)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,583)	(4,038)
ფინანსური გასაქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
აღებული სესხები	11	29,660	2,000
ნასესხები სახსრების დაფარვა	11	(8,402)	–
გადახდილი პროცენტი	11	(874)	(327)
ლიზინგთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	11	(64)	(157)
ნუცუბიდის პროექტთან დაკავშირებული ვადიანი ანაზღაურების გადატანა		(3,124)	–
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	12	2,600	–
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		19,796	1,516
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,488)	(434)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		4,732	371
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	11	3,326	2,955
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	11	8,058	3,326

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მ2 ვაკეში“ („კომპანია“, სარეგისტრაციო ნომრით 405160819) დაფუძნდა 2016 წლის 3 აგვისტოს. 2019 წელს კომპანიის იურიდიული სახელწოდება შეიცვალა და დაერქვა შპს „ოპტიმა“. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო (2021 წ.: ყაზბეგის გამ. 15, 0160, თბილისი, საქართველო).

მშობელი საწარმო, რომელიც კომპანიას უშუალოდ აკონტროლებს, არის შპს „მ2 ჯგუფი“, სს „საქართველო უძრავი ქონების“ (ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“) შვილობილი საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმო არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ („ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

2020 წელს კომპანიამ გააფორმა მთელი რიგი ხელშეკრულებები თბილისის მუნიციპალიტეტთან და „სვეტის“ კომპანიების ჯგუფის გარკვეულ სამეურნეო სუბიექტებთან („სვეტი“), პრობლემურ საბინაო დეველოპერთან, რომელიც თბილისში ეწევა საქმიანობას და ვერ შეასრულა წინა პერიოდებში მომხმარებლებისა და მომწოდებლების წინაშე აღებული ვალდებულებები. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საბინაო მშენებლობის განვითარება, რაც უკავშირდება სვეტის გარიგების ფარგლებში ნაკისრ გარკვეულ განვითარების პროექტებს.

2. მომზადების საფუძველი

შესაბამისობის დეკლარაცია

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

ზოგადი ინფორმაცია

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების შეფასებისა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარში („ლარი“), თუ სხვა ვალუტა არ არის მითითებული.

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

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

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

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

კომპანია აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ ასახა მოსალოდნელ სამომავლო ფულადი ნაკადების გადახდილი შეფასებები, ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების შეფასებისა და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე მომზადების შეფასება.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

უკრაინაში ომის გავლენა

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

ფუნქციონირებადი საწარმო

საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტს უკვე მესამე წელია, რაც რეკორდულად მაღალი მაჩვენებელი აქვს დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან კომპანიის მიერ გადმოზარებული სეგმენტის პროექტის ფარგლებში ბინების დიდი რაოდენობით გაყიდვის გამო. კომპანიამ დააგროვა 27,272 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (2021 წ.: 16,380 ლარი) საიდანაც 19,214 ლარი (2021 წ.: 13,054 ლარი) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. კომპანიის მოლოდინით, იგი წვდომას მოიპოვებს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე 2023-2024 წლებში. პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში, რომელიც ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვეს გრძელდება, კომპანიის ლიკვიდური პროგნოზი ისეთია, რომ მისი არსებული ვალისა და მისი მიმდინარე ხარჯების დაფარვის საშუალებას იძლევა. 2021 წლის ოქტომბერში კომპანიამ და აზიის განვითარების ბანკმა გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც აზიის განვითარების ბანკი თანახმაა კომპანიისთვის გამოყოს სესხი 10 მილიონი აშშ დოლარის მთლიანი ძირითადი თანხის ოდენობით მიმდინარე სამშენებლო ხარჯების დასაფინანსებლად. 2022 წლის იანვარში აზიის განვითარების ბანკმა 6,000 აშშ დოლარის პირველი ტრანში გასცა (18,504 ლარი), 2022 წლის აგვისტოში კი 4,000 აშშ დოლარის (11,156 ლარი) მეორე ტრანში. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მოკლევადიანი აქტივები მის მოკლევადიან ვალდებულებებს 18,604 ლარით აღემატებოდა და კომპანიამ 6,719 ლარის წლის წმინდა მოგება აჩვენა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე ანგარიშგების მომზადება მართებულია.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა (გაგრძელება)

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიყვანება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ანგარიშგების შესაბამისი პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და, სეზონის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში გადაყვანისას საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

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

ამონაგების აღიარება

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

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან კომპანიამ დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს კომპანიის მიერ ნაკისრ ხარჯებსა და მომხმარებლისთვის საქონლის გადაცემას შორის. დასრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიანი ღირებულების საფუძველზე, გამოიყენება ბინის გასაყიდ ფასზე (რომელიც, უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, გადაისინჯება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯერ მიუღებელ საზღაურთან მიმართებით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ სავალუტო კურსის გამოყენებით), რათა მოხდეს ბინის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითია გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (ამონაგების შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსური დანახარჯების ზრდა. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული კუმულაციური ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში, და არა დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების კრიტერიუმებს, ასევე მთლიანი პროექტის დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას პროექტის დასრულების პროცენტული წილის მიზნებისთვის, რაშიც, კომპანიას, სხვა კომპონენტებთან ერთად, შეაქვს მიწის ღირებულებაც. ამ განსჯის გაკეთებისას კომპანიამ გულდასმით გაითვალისწინა ხელშეკრულების პირობები, ასევე ყოველგვარი საკანონმდებლო ან იურიდიულ პრეცედენტს, რომელსაც შეუძლია შეავსოს ან გადაფაროს ეს ხელშეკრულების პირობები.

ფინანსური შემოსავალი

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

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც ანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოემოხაზება გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული საგადასახადო ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთს.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე

კომპანია იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. კომპანია საიჯარო ვალდებულებებს აღიარებს საიჯარო გადახდების და გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივებისთვის, რაც საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას წარმოადგენს.

აქტივის გამოყენების უფლება

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

საიჯარო ვალდებულებები

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა (გაგრძელება)

მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარები

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

ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება

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

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

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

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სამართლებრივი პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები, თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

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

გადახდილი ავანსები

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

სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალის ცვლილებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, საწარმოთა გაერთიანების ხარჯების გარდა, აღირიცხება საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ის ნებისმიერი ოდენობა, რომელიც აღემატება საწესდებო კაპიტალის ზრდის ნომინალურ ღირებულებას, აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. კომპანიის მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

ვინაიდან კომპანია სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ ნასესხებ სახსრებთან ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი კლასიფიცირდება მიმდინარედ, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

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

პრობლემურ დეველოპერებთან გარიგებების აღრიცხვა („სვეტის“ გარიგება)

2020 წლის მეორე კვარტალში კომპანიამ გააფორმა მთელი რიგი ხელშეკრულებები თბილისის მუნიციპალიტეტთან და „სვეტის“ კომპანიების ჯგუფის გარკვეულ სამეურნეო სუბიექტებთან („სვეტი“), პრობლემურ საბინაო დეველოპერთან, რომელიც თბილისში ეწევა საქმიანობას და ვერ შეასრულა წინა პერიოდებში მომხმარებლებისა და მომწოდებლების წინაშე აღებული ვალდებულებები. „სვეტის“ გარიგების პირობების თანახმად, კომპანიამ იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება, რომელიც გულისხმობს ბინების მშენებლობის დასრულებას, ბინების გადაცემას „სვეტის“ თავდაპირველი მომხმარებლებისთვის, რომლებმაც არჩიეს კომპანიასთან ახალი ხელშეკრულების დადება (მათ შორის, ხელშეკრულებები იმ მიწის ნაკვეთების მფლობელებთან, რომლებზეც მიმდინარეობს „სვეტის“ დეველოპერული საქმიანობა) და სვეტის ვალდებულებების დაფარვა მომწოდებლებთან და საგადასახადო ორგანოებთან. კომპანია ვალდებულია „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს, რომლებმაც გადაწყვიტეს, რომ კომპანიასთან ხელშეკრულებას არ გააფორმებდნენ, მათ მიერ „სვეტისთვის“ თავდაპირველად გადახდილი სახელშეკრულებო თანხები დაუბრუნოს.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

პრობლემურ დეველოპერებთან გარიგებების აღრიცხვა („სვეტის“ გარიგება) (გაგრძელება)

ამ ვალდებულებების აღების სანაცვლოდ, კომპანიამ შემდეგი სარგებელი მიიღო:

- ▶ უფლება, მოითხოვოს „სვეტის“ მომხმარებლებისგან, რომლებმაც კომპანიასთან ხელშეკრულებები გააფორმეს, „სვეტთან“ გაფორმებული თავდაპირველი ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობებით გათვალისწინებული დარჩენილი თანხის გადახდა;
- ▶ არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და შესაბამისი მიწის ნაკვეთები „სვეტის“ შეჩერებული პროექტებიდან; და
- ▶ დამატებითი მიწის ნაკვეთები, რომელთა განვითარება შეიძლება კომპანიის საკუთარი ბრენდით და თბილისის მერიის მიერ გაცემული შესაბამისი სამშენებლო ნებართვები.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა „სვეტის“ გარიგების სააღრიცხვო შედეგები და დაასკვნა, რომ:

- ▶ „სვეტის“ გარიგება არ წარმოადგენს საწარმოთა გაერთიანებას ფასს 3-ის განმარტების თანახმად, არამედ აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის შესყიდვას;
- ▶ საწყისი აღიარებისას „სვეტის“ გარიგება ბუღალტრულად აღირიცხა და კომპანიის 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის, ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ, ფინანსურ ანგარიშგებებში აისახა, როგორც თანადროული აღიარება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისა, რომლებიც წარმოადგენს სვეტის კონტრაქტორების მიმართ ნაკისრ ვალდებულებებს და სვეტის იმ კლიენტებისთვის ანაზღაურების ვალდებულებას, რომლებმაც გადაწყვიტეს არ გაეფორმებინათ ხელშეკრულება კომპანიასთან, ასევე საგადასახადო ვალდებულებას, გადავადებული შემოსავლისა, რაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს თავდაპირველი სვეტის კლიენტების მიმართ და მარაგებად კლასიფიცირებულ აქტივებს, რომლებიც ჯამში ერთმანეთის ტოლია, შესაბამისად, პირველ დღეს კომპანიამ აღიარა შემოსულობა ან ზარალი.
- ▶ იმ ბიზნისის გადაცემის ბუღალტრული აღრიცხვა, რომლებიც „სვეტის“ დაზარალებულ მომხმარებლებთან და მიწათმფლობელებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების ფარგლებშია შემდგომში განვითარებული „სვეტის“ გარიგების პროცესში, ექვევს ფასს 15-ის მოქმედების არეალში, რა დროსაც ხდება ხელშეკრულებით ნაკისრი შესრულების ვალდებულების დაკმაყოფილება და მშენებლობის პროგრესის კვადაკვალ ამონაგების თანდათანობითი აღიარება, ხოლო შესაბამისი გაყიდული საქონლის თვითღირებულების აღიარება ხდება თითოეული ერთეულის ფარდობითი გაყიდვის ღირებულების საფუძველზე. სვეტის მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების შეწყვეტა აღირიცხა, როგორც დაბრუნების ვალდებულების და შესაბამისი მარაგებად კლასიფიცირებული აქტივების ერთდროული აღიარება, რამაც 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგინა 10,507 ლარი (2021 წ.: 23,549 ლარი).

ზემოაღნიშნული შეფასებისა და დასკვნის გაკეთებაში მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

ნუცუბიდის პროექტის გადაცემის აღრიცხვა

2021 წლის ოქტომბერში კომპანიამ აზიის განვითარების ბანკთან გააფორმა 10 მილიონი აშშ დოლარის გრძელვადიანი სესხის ხელშეკრულება აზიის განვითარების ბანკის ხელმისაწვდომი საბინაო მშენებლობის დაფინანსების პროგრამის ფარგლებში. სესხის ხელშეკრულებით კომპანია და აზიის განვითარების ბანკი შეთანხმდნენ, რომ ნუცუბიდის პროექტი კომპანიისგან გადაეცემოდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს სს „საქართველო უძრავი ქონების“ ჯგუფში, რადგან ნუცუბიდის პროექტი არ აკმაყოფილებს აზიის განვითარების ბანკის დაფინანსების პროგრამის კრიტერიუმებს. შესაბამისად, 2021 წლის დეკემბერში კომპანიამ სამმხრივი ხელშეკრულება გააფორმა სს „საქართველო უძრავი ქონებასთან“ („მშობელი საწარმო“) და „მ2 ნუცუბიდეზე 2-თან“ (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო „Newco“) და ნუცუბიდის პროექტის გადასაცემად შემდეგი ნაბიჯები გადადგა:

- ▶ კომპანიამ მიწის ნაკვეთის ფლობის უფლება და არსებული მარაგები Newco-ს გადასცა;
- ▶ კომპანიის ნუცუბიდის პროექტის მომხმარებლებმა ხელი მოაწერეს Newco-სთან შეთანხმებებს, რის მიხედვითაც Newco-მ მომხმარებლების წინაშე იკისრა ვალდებულება, ჩააბაროს ბიზნისი და სხვა გაყიდული უძრავი ქონება;
- ▶ Newco-მ კომპანიის წინაშე აიღო ნუცუბიდის პროექტის დასრულების და/ან კომპანიისთვის ნუცუბიდის პროექტის განვითარებასთან დაკავშირებული შემდგომი დანახარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ნუცუბიდის პროექტის გადაცემის აღრიცხვა (გაგრძელება)

- ▶ კომპანიამ აიღო ნუცუბიდის ხელშეკრულებიდან ყოველგვარი ფულადი სახსრების მიღებისთანავე, ასევე შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებისთვის მიკუთვნებადი დაგროვილ ნაშთზე შეზღუდვების მოხსნისთანავე Newco-სთვის გადაცემის ვალდებულება;
- ▶ კომპანიამ, Newco-მ და ნუცუბიდის პროექტის ფარგლებში კომპანიის კონტრაქტორებმა და მომწოდებლებმა (მაგალითად, გენერალური კონტრაქტორი, არქიტექტორები და სხვები) ხელი მოაწერეს შეთანხმებებს, კონტრაქტების წინაშე კომპანიის უფლება-მოვალეობების (მაგალითად გადახდილი ავანსები, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები) Newco-სთვის გადაცემის თაობაზე.

კომპანიამ ნუცუბიდის პროექტის გადაცემა თავის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში შემდეგნაირად აღრიცხა:

- ▶ იმდენად, რამდენადაც საკუთრების, უფლებების და მოვალეობების იურიდიული გადაცემა მოხდა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიამ შესაბამისი აქტივები და ვალდებულებები შემდეგნაირად ჩამოწერა:
 - ნუცუბიდის პროექტის მარაგები გადაცემული მიწის და გაუყიდავი უძრავი ქონების სახით – 11,957 ლარით (მე-9 შენიშვნა);
 - იმ მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადავადებული შემოსავალი და სახელშეკრულებო აქტივები, რომლებსაც ხელი აქვთ მოწერილი კომპანიისგან Newco-სთვის შესასრულებელი ვალდებულების გადაწერის შეთანხმებებზე – 16,489 ლარით და 1,778 ლარით, შესაბამისად;
 - Newco-ზე გადაწერილი ნუცუბიდის პროექტების ფარგლებში გენერალური კონტრაქტორისთვის გაცემული ავანსები და მომწოდებლების წინაშე სავაჭრო ვალდებულებები – 1,415 ლარით და 1,779 ლარით, შესაბამისად;
 - Newco-ზე გადაწერილი ნუცუბიდის მარაგებთან მიმართებით დარიცხვები და სხვა ვალდებულებები საგადასახადო ორგანოების მიმართ – 1,669 ლარით.
- ▶ იმდენად, რამდენადაც საკუთრების, უფლებების და მოვალეობების იურიდიული გადაცემა არ მომხდარა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:
 - დაგროვილი შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების და მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრების გადაცემის ვალდებულება სამხრეთი ხელშეკრულების თარიღიდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ნუცუბიდის პროექტთან დაკავშირებით 3,604 ლარის ოდენობით წარმოადგენილია ვალდებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (მე-11 შენიშვნა).
- ▶ კაპიტალის ზრდა 1,181 ლარით, რომელიც უდრის ზემოთ ჩამოწერილი და აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების წინა თანხას, რადგან კომპანიამ განსაზღვრა, რომ ნუცუბიდის პროექტის გადაცემა წარმოადგენს გარიგებას მფლობელთან, რომელიც მოქმედებს, როგორც მფლობელის უფლებამოსილებით (მე-12 შენიშვნა).

გარდა ამისა, 2022 წელს კომპანიამ იურიდიულად გააფორმა ნუცუბიდის გადაცემა 3,124 ლარის ფულადი ანგარიშსწორებით იმ ვალდებულებებთან მიმართებით, რომლებიც აღიარებული ჰქონდა Newco-ს მიმართ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიამ ნუცუბიდის პროექტთან დაკავშირებით 2022 წელს ხელახლა იკისრა 1,299 ლარის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები და შესაბამისად შეამცირა საკუთარი კაპიტალი (მე-12 შენიშვნა).

კომპანიამ არ მიიჩნია, რომ ნუცუბიდის გადაცემა აკმაყოფილებს შეწყვეტილი ოპერაციის განმარტებას, ვინაიდან ის არ წარმოადგენს ბიზნესის ცალკე მიმართულებას ან გეოგრაფიულ არეალს, ხოლო დანარჩენი კომპანიის პროექტები იმავე ხასიათისაა და მდებარეობს თბილისში, ნუცუბიდის პროექტის ანალოგიურად.

ზემოაღნიშნული შეფასებისა და დასკვნების გაკეთებაში მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

(ათას ლარში)

4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

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

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

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

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

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

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

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

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

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება კომპანიაზე.

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია

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

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

კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

(ათას ლარში)

4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

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

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

5. ამონაგები

	2022	2021
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	73,995	46,405
კომერციული ფართი	3,060	356
ავტოსადგომი	641	955
სულ ამონაგები	77,696	47,716

კომპანიამ აღიარა 6,521 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2021 წ: 7,754 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

31 დეკემბერი, 2022 წ.	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	29,651	16,961	6,627	1,804	55,043
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	21,457	17,342	10,857	4,892	54,548

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

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2022	2021
სახელშეკრულებო აქტივები	30,177	14,994
გადავადებული შემოსავალი	71,383	53,402

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 წლამდე ვადაში.

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	30,177	14,994
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	30,177	14,994
მოკლევადიანი	15,031	–
გრძელვადიანი	15,146	14,994

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო აქტივებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც გულისხმობს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას განვადებით, ასევე არსებულ ხელშეკრულებებზე არსებულ ამონაგებს მიღებული კუმულაციური გადახდების ზემოთ.

2021 წელს სახელშეკრულებო აქტივებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც გულისხმობს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვადებით გაყიდვას, როგორც ნუცუბიდის პროექტის გადაცემის ფარგლებში გასხვისებული 1,778 ლარის სახელშეკრულებო აქტივებიდან გამოქვითვა. (3.1 შენიშვნა).

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2022	2021
მირცხულავა	51,698	37,179
ჟყონდიდელი	19,685	16,223
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	71,383	53,402

წინა პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხებოდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, რომლებიც გადაიფარება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდეგ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარაგებად უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებად რეკლასიფიკაციით.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*		
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	63,288	40,520
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	2,631	311
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	548	834
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	66,467	41,665

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა პროექტის მართვის ღირებულება 2,646 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 1,361).

(ათას ლარში)

7. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე საგადასახადო ვალდებულებების ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით. 2022 და 2021 წლებში არ მომხდარა დივიდენდის განაწილება, რაც საფუძველს დაუდებდა მოგების გადასახადს.

ცვლილებების ამოქმედების მერე კომპანია თავის გადავადებულ საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს აფასებს ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოთხოვნის საფუძველზე 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით. შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის ასახული გადავადებული მოგების გადასახადის ხარჯი, აქტივები და ვალდებულებები.

8. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში:

	2022	2021
	შემოსავლიანი აქტივები	შემოსავლიანი აქტივები
1 იანვრის მდგომარეობით	1,642	-
შეძენა (არაფულადი)	-	2,290
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(291)	(414)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	-	(234)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,351	1,642

2021 წელს კომპანიამ მიიღო საინვესტიციო ქონება (შემოსავლიანი აქტივები) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემული სესხის არაფულადი დაფარვის სახით.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2022 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	1,351	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	6.5 – 8 (7.9) 11%
სულ	1,351			

(ათას ლარში)

8. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

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

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

საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ ჩაატარა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2021 წ.: შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში.) გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2022	2021
მირცხულავა	31,163	33,469
ჭყონდიდელი	–	19,830
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	31,163	53,299
ჭყონდიდელი	19,136	–
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	19,136	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	50,299	53,299

(ათას ლარში)

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	2022	2021
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	53,299	53,960
მარაგების აღიარება შეწყვეტილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით (3.1 შენიშვნა)	10,507	23,549
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	52,960	37,741
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(66,467)	(41,665)
ნუცუბიძის პროექტის გადაცემა (3.1 შენიშვნა)	–	(11,957)
სხვა ცვლილებები	–	(8,329)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,299	53,299

10. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	19,448	4,468
წინასწარ გადახდილი დღგ	200	193
მარკეტინგი და რეკლამა	161	165
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	19,809	4,826
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	19,809	4,826

11. ფინანსური ინსტრუმენტები**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა***საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი ანაზრები და ვალდებულებები ნუცუბიძის პროექტის გადაცემასთან დაკავშირებით*

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 19,214 ლარის ვადიან ანაზრებს (2021 წ.: 13,054 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან კომპანიისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია კონკრეტულ საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში, 1-2 წლამდე ვადაში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზრებზე ამ პერიოდის განმავლობაში გამომუშავებულმა და ნაღდი ფულის სახით მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 453 ლარი (2021 წ.: 332 ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ აღიარა დაგროვილი შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების და მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრების გადაცემის 3,604 ლარის ვალდებულება სამმხრივი ხელშეკრულების თარიღიდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ნუცუბიძის პროექტთან დაკავშირებით (3.1 შენიშვნა). გარდა ამისა, 2022 წელს კომპანიამ იურიდიულად გააფორმა ნუცუბიძის გადაცემა 3,124 ლარის ფულადი ანგარიშსწორებით იმ ვალდებულებებთან მიმართებით, რომლებიც აღიარებული ჰქონდა Newco-ს მიმართ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. დარჩენილი თანხა სხვა რეზერვებში გადავიდა.

2021 წელს კომპანიის მსესხებელმა დაფარა სესხი 2,290 ლარის საინვესტიციო ქონების სანაცვლოდ (მე-8 შენიშვნა) და დარჩენილი სხვაობა სესხის საბალანსო ღირებულებასა და საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას შორის აისახა, როგორც სხვა აქტივების ჩამოწერის თანხა.

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

მიღებული სესხები

	ვალუტა	კადა	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	2023 წლის თებერვალი – 2023 წლის დეკემბერი	2,502	2,190
საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვარი, 2024 წ.	19,547	–
ნასესხები სახსრები, სულ			22,049	2,190
მოკლევადიანი ნაწილი			18,220	133
გრძელვადიანი ნაწილი			3,829	2,057

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში 2022 წლის განმავლობაში:

	1 იანვარი, 2022 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი ნაკადების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2022 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	2,190	29,660	(9,616)	(2,216)	2,031	22,049
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	2,190	29,660	(9,616)	(2,216)	2,031	22,049

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში 2021 წლის განმავლობაში:

	1 იანვარი, 2021 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2021 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	127	2,000	(150)	213	2,190
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	127	2,000	(150)	213	2,190

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე, მათ შორის სვეტის გარიგების ფარგლებში აღებულ პროექტებზე (3.1 შენიშვნა) და შემდგომში განვითარების პროცესში ნაკისრი გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარავ საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტისას დავალიანების გადახდა უნდა მოხდეს 3-დან 5 თვემდე ვადაში შეთანხმებული დაფარვის გრაფიკების მიხედვით. სავაჭრო ვალდებულებების გრძელვადიანი ნაწილი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ნულ ლარს შეადგენს (2021 წ.: 10,066 ლარი).

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადასახდელი თანხები	3,550	680
პროექტის მართვაზე გადასახდელი თანხები	2,553	976
ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით გადასახდელი თანხები	1,079	10,066
მარკეტინგი და რეკლამა	58	3
ნუცუბიძის პროექტის გადაცემასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	–	3,604
სხვა	1	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,241	15,329

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა ვალდებულებები

კომპანიის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვიდან 3 წლამდე ვადაში.

	2022	2021
არამოგების საგადასახადო დავალიანება	11,182	11,178
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	51	22
აუდიტის გასამრჯელოს დარიცხვა	19	27
საიჯარო ვალდებულებები	–	61
სხვა ვალდებულებები	11,252	11,288
მოკლევადიანი ნაწილი	5,864	2,257
გრძელვადიანი ნაწილი	5,388	9,031

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას მეთვალყურეობს კომპანიის და მისი მშობელი საწარმოს, სს „საქართველოს უძრავი ქონების“, ხელმძღვანელობა.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიადგება. 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი დეპოზიტები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 8,058 (2021 წ.: 3,326 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ “Ba2” (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და “BB-” Fitch Ratings-ისგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც, კერძოდ, აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე, 2022 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 19,214 ლარის ვადიანი ანაზრები (2021 წ.: 13,054) საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ “Ba2” (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და “BB-” Fitch Ratings-ისგან. ბანკებში კომპანიის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაზრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

სახელშეკრულებო აქტივები

სახელშეკრულებო აქტივებს არ აქვს შიდა საკრედიტო სარეიტინგო სისტემა. კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას.

ლიკვიდობის რისკი

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

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**

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

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	6,790	12,389	3,904	23,083
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,241	–	–	7,241
სხვა ვალდებულებები	5,864	–	5,388	11,252
სულ	19,895	12,389	9,292	41,576

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	–	133	2,057	2,190
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,344	665	9,320	15,329
სხვა ვალდებულებები	2,257	–	9,031	11,288
სულ	7,601	798	20,408	28,807

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი ვალის აღებით.

სავალუტო რისკი

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

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

	<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>			<i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>		
	<i>ფულადი ფინანსური აქტივები</i>	<i>ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები</i>	<i>წმინდა საბალანსო პოზიცია</i>	<i>ფულადი ფინანსური აქტივები</i>	<i>ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები</i>	<i>წმინდა საბალანსო პოზიცია</i>
აშშ დოლარი	12,386	(26,310)	(13,924)	8,197	(14,444)	(6,247)
ევრო	717	–	717	584	(109)	475
ლარი	14,199	(3,012)	11,187	7,659	(3,027)	4,632
სულ	27,302	(29,322)	(2,020)	16,440	(17,580)	(1,140)

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

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

გაგლეწა მოგებასა და ზარალზე	2022	2021
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(2,785)	–
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	2,785	–
ევროს გამყარება 20%-ით	143	95
ევროს გაუფასურება 20%-ით	(143)	(95)
ლარის გამყარება 20%-ით	–	926
ლარის გაუფასურება 20%-ით	–	(926)

12. საკუთარი კაპიტალი

2021 წლის დეკემბერში კომპანიამ სხვა რეზერვებში ნუცუბიძის პროექტის გადაცემის შედეგად 1,181 ლარის ზრდა აღიარა (3.1 შენიშვნა).

2022 წლის დეკემბერში კომპანიამ სხვა რეზერვებში ნუცუბიძის პროექტის გადაცემის შედეგად 1,299 ლარის შემცირება აღიარა (3.1 შენიშვნა).

2022 წლის დეკემბერში მშობელმა საწარმომ 2,600 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

დივიდენდები

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

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

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

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

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

	სულ			აუღიარებელი	
	სამართლიანი ღირებულება			საბალანსო ღირებულება	შემოსულობა/ (ზარალი)
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	2022	2022
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები					
საინვესტიციო ქონება (მე-8 შენიშვნა)	–	–	1,351	1,351	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
სახელმწიფო აქტივები	–	30,177	–	30,177	–
ვადიანი დეპოზიტები					
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	19,214	–	19,214	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	8,058	–	8,058	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	7,241	–	7,241	–
მიღებული სესხები	–	21,912	–	21,912	137

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2021
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება (მე-8 შენიშვნა)	–	–	1,642	1,642	1,642	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სახელშეკრულებო აქტივები	–	14,994	–	14,994	14,994	–
ვადიანი დეპოზიტები						
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	13,054	–	13,054	13,054	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	3,326	–	3,326	3,326	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	15,329	–	15,329	15,329	–
მიღებული სესხები	–	2,190	–	2,190	2,190	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

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

(ათას ლარში)

14. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

2022

	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის მშობელი საწარმო ¹ საწარმოები ² ხელმძღვანელობა		
	მშობელი საწარმო ¹	საწარმოები ²	ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
ნასესხები სახსრები	–	2,502	–
გადახდილი ავანსები	–	984	–
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	–	–	20
გადავადებული შემოსავალი	–	–	34
ვალდებულებები	2,479	22	–
მიღებული სესხები	–	2,502	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	–	393	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	2,646	–	–

2021

	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის მშობელი საწარმო ¹ საწარმოები ² ხელმძღვანელობა		
	მშობელი საწარმო ¹	საწარმოები ²	ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
ნასესხები სახსრები	–	2,190	–
გადახდილი ავანსები	–	462	–
ვალდებულებები	976	11	–
ნუცუბიძის პროექტის გადაცემასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	–	3,604	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	–	213	–
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	7,319	–
ფინანსური შემოსავალი	–	65	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	48
საიჯარო შემოსავალი	–	39	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	38	–

¹ 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“, სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“, სააქციო საზოგადოება „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“ და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მ2 ჯგუფთან“.

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

დაკავშირებულ მხარეებთან სხვა გარიგებები მოიცავდა საწესდებო კაპიტალის ზრდას და შემცირებას და ნუცუბიძის პროექტის გადაცემის ოპერაციას (მე-12 შენიშვნა) და (2021 წელს) გაცემული სესხების არაფულად დაფარვას (მე-11 შენიშვნა).

კომპანიამ 19,546 ლარის ოდენობის ფინანსური გარანტია გასცა აზიის განვითარების ბანკისგან ნასესხების სახსრებისთვის.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ხელფასის სახით 2022 წელს წულს შეადგენდა (2021 წ.: 48 ლარი).

(ათას ლარში)

15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის იანვარში კომპანიამ მიიღო ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 400 ლარის ოდენობით.

2023 წლის იანვარში მშობელმა საწარმომ 1,315 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის იანვარში კომპანიამ გადაიხადა საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებისგან თავისი ნასესხები სახსრების ძირითადი თანხის ნაწილი 3,799 ლარის ოდენობით.

შპს „ოპტიმა“-ს
მმართველობითი ანგარიშგება

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

შპს „ოპტიმა“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი
შპს „იუაის“ სახელით
თბილისი, საქართველო
2023 წლის 8 მაისი

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	3
1.1.	საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	3
1.2.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა	4
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში	5
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	6

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „მ2 ვაკეში“ („კომპანია“, სარეგისტრაციო ნომრით 405160819) დაფუძნდა 2016 წლის 3 აგვისტოს. 2019 წელს კომპანიის იურიდიული სახელწოდება შეიცვალა და დაერქვა შპს „ოპტიმა“ (შემდგომში „კომპანია“). მშობელი საწარმო, რომელიც კომპანიას უშუალოდ აკონტროლებს, არის შპს „მ2 ჯგუფი“, სს „საქართველო უძრავი ქონების“ (ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“) შვილობილი საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმო არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ („ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე. შპს „ოპტიმა“ სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო (2021 წ.: ყაზბეგის გამ. 15, 0160, თბილისი, საქართველო). კომპანიის მშობელი სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „ჯგუფი“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. 2019 წელს სს „მ2 უძრავი ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ2“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. ჯგუფი ფლობს 30 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნესი.

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება და სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება. შპს „ოპტიმა“ წარმოადგენს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარების მიმართულებას.

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

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

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

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

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

- ▶ **ფასწარმოქმნის უნარი** - m^2 -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m^2 -ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.

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

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს ჯგუფის მიმდინარე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
მიმდინარე პროექტები						
1	m^2 ნუცუბიძეზე II	28,170	412	20,417	310	75%
2	m^2 მირცხულავაზე	94,681	1,472	64,074	1,056	72%
3	m^2 ჭყონდიდელზე	50,416	813	38,474	651	80%
ჯამი		173,267	2,697	122,965	2,017	75%

2022 წელს კომპანიამ გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 51,490 კვ.მ.

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

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

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	საერთო მოგების მარჟა დეველოპ-მენტიდან	საერთო მოგების მარჟა საიჯარო შემოსავლიდან	საერთო მოგების მარჟა ქონების მართვიდან	მიმდინარე კოეფიციენტი
Optima LLC	14%	-	-	1.36

2022 წელს კომპანიის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან 13% დან 14%-მდე გაიზარდა, დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი კი გაიზარდა 63%-ით წინა წელთან შედარებით. აღნიშნული ზრდა ერთის მხრივ გამოწვეული იყო „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით, ასევე თბილისში უძრავ ქონებაზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აქვე უნდა ითქვას, რომ პირველად არსებობის ისტორიაში კომპანიამ დაიწყო მშენებარე კომპლექსებში კომერციული ფართების რეალიზაცია. 2021 წლიდან 2022 წლამდე შემოსავლებისა და საერთო მოგების მარჟის ზრდა ასევე განაპირობა 2021 წელს შემოსავლების შემცირებამ პროექტის ხარჯების შეფასების ცვლილების გამო. კერძოდ 2021 წელს კომპანიამ გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა. წინასწარი შეფასებების ცვლილება განაპირობა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების მიზნით გამოყენებული სავარაუდო დასრულების ტემპის შემცირებამ.

2022 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა კომპანიისთვის 1.36 შეადგინა (2021წ. 1.54). ლიკვიდურობის კოეფიციენტის შემცირება გამოწვეულია 2022 წელს კომპანიის მიერ ახალი სახესხო ვალდებულებების აღებით. 2022 წელს კომპანიამ მიმდინარე პროექტების დასაფინანსებლად მიიღო სახესხო ვალდებულება აზიის განვითარების ბანკისაგან.

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

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიას მართავს გენერალური დირექტორი, რომელსაც ნიშნავს მშობელი კომპანია. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს. შპს ოპტიმას ჯგუფთან გაფორმებული აქვს მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მშობელი კომპანია უზრუნველყოფს კომპანიის პროექტების განვითარებას და მართვას, ასევე მშენებლობისათვის და კომპანიის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი მასალების და მომსახურების შესყიდვასა და მარკეტინგულ აქტივობებთან დაკავშირებული სხვადასხვა ტიპის მასალებისა და მომსახურების შესყიდვას.

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

რისკის მართვა

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

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

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

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

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

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

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

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2021 წელს m²-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

ასევე, m²-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. m²-ის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

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

გარემოსდაცვითი საკითხები

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

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

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

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

2016 წლის ბოლოს m²-მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში. m²-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m²-მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად m²-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

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

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

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი
2023 წლის 8 მაისი

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი

