

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	17
4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული	18
5. ამონაგები	19
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	21
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები.....	22
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	22
9. ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან.....	22
10. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	22
11. მოგების გადასახადი.....	23
12. საინვესტიციო ქონება	23
13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	26
14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	27
15. ძირითადი საშუალებები.....	28
16. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	28
17. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	28
18. საკუთარი კაპიტალი.....	33
19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	35
20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	37
21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	38

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „საქართველო უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ჯგუფის 2022 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

2023 წლის 23 მაისი

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	274	783
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(711)	(688)
საერთო (ზარალი) მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		(437)	95
საიჯარო შემოსავალი	5	2,950	9,548
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(957)	(2,448)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		1,993	7,100
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	5	–	379
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	–	(726)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		–	(347)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	12	(49,099)	27,205
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	13	(24,223)	367
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან		(73,322)	27,572
სხვა შემოსავალი		232	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(932)	(1,397)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,815)	(2,781)
ცვეთა	15	(38)	(73)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(4)	(59)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		(2,200)	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო დავალიანების ამოღება (ზარალი)	5	398	(487)
ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან	9	–	(524)
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	10	–	(16,831)
საოპერაციო (ზარალი) მოგება		(76,125)	12,268
ფინანსური შემოსავალი		76	2,549
ფინანსური ხარჯი		(9,545)	(16,531)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		15,508	5,405
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(70,086)	3,691
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	–	–
წლის (ზარალი) მოგება		(70,086)	3,691
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანისას		–	(8,543)
სხვა სრული ზარალი, სულ		–	(8,543)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(70,086)	(4,852)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

დირექტორი ეკატერინე დუჩიძე
23 მაისი, 2023 წ.

5-38 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	12	112,012	121,175
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	13	34,989	104,993
ძირითადი საშუალებები	15	29	2,558
ავანსები და სხვა აქტივები	16	1,910	–
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	17	1,167	9,305
		150,107	238,031
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	503	260
ავანსები და სხვა აქტივები	16	1,858	3,688
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	17	–	202
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	–	40
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	305	1,712
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	17	3,899	3,422
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	17	5,048	15,431
		11,613	24,755
სულ აქტივები		161,720	262,786
საკუთარი კაპიტალი	18		
საწესდებო კაპიტალი		223,657	198,232
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		41,975	41,975
დაგროვილი ზარალი		(183,126)	(105,282)
სულ საკუთარი კაპიტალი		82,506	134,925
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	17	48,916	89,783
		48,916	89,783
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	17	26,553	31,304
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,890	3,008
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	17	–	330
სხვა ვალდებულებები	17	1,855	3,436
		30,298	38,078
სულ ვალდებულებები		79,214	127,861
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		161,720	262,786

5-38 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაანგა- რიშების და სხვა რეზერვები	დაგროვილი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერს	205,847	50,518	(123,577)	132,788
წლის წმინდა მოგება	–	–	3,691	3,691
წლის სხვა სრული ზარალი	–	(8,543)	–	(8,543)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	–	(8,543)	3,691	(4,852)
კაპიტალში სხვა წმინდა შენატანები (მე-18 შენიშვნა)	–	–	14,604	14,604
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-18 შენიშვნა)	(7,615)	–	–	(7,615)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	198,232	41,975	(105,282)	134,925
წლის ზარალი	–	–	(70,086)	(70,086)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)	–	–	(70,086)	(70,086)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-18 შენიშვნა)	240	–	–	240
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-18 შენიშვნა)	(2,727)	–	–	(2,727)
კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-18 შენიშვნა)	–	–	(7,202)	(7,202)
სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-18 შენიშვნა)	27,912	–	(556)	27,356
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	223,657	41,975	(183,126)	82,506

5-38 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		27	374
წმინდა შემოსულობა იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		3,791	10,454
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(1,702)	(5,650)
მიღებული პროცენტი		30	2,026
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(2,765)	(3,162)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		21	40
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(598)	4,082
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		7,772	146,146
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(3,782)	(5,417)
შემოსულობა სხვა აქტივების გაყიდვიდან		–	3
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		–	(46,575)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან		315	47,030
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(35)	(997)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		1,134	–
გაცემული სესხები		(7,561)	(9,432)
გაცემული სესხების დაფარვა		6,196	1,230
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა		(477)	(662)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		3,562	131,326
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	17	–	(92,906)
აღებული სესხები	17	34,851	5,342
ნასესხები სახსრების დაფარვა	17	(37,711)	(4,936)
გადახდილი პროცენტი	17	(6,554)	(21,242)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		(4)	–
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	18	240	–
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	18	(2,727)	(7,615)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(11,905)	(121,357)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1,442)	(978)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(10,383)	13,073
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		15,431	2,358
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	17	5,048	15,431

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2022 წელს ჯგუფმა გასწია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები ჯამში 10,616 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 18,749 ლარი), საიდანაც 1,071 ლარის (2021 წ.: 2,218 ლარი) კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 9,545 ლარი (2021 წ.: 16,531 ლარი) აღიარებული იქნა კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2022 წელს 43,199 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2021 წ.: 36,100 ლარი) გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში (მე-12 შენიშვნა).

2022 წელს ჯგუფის მშობელმა საწარმომ ჯგუფზე გაცემული თავისი სესხები 20,154 ლარის ოდენობით გადაიტანა ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით (მე-18 შენიშვნა).

5-38 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო (2021 წ.: ყაზბეგის გამ. 15, 0160, თბილისი, საქართველო). კომპანია, შეიქმნა საწარმოებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საინვესტიციო ქონების მართვა და საიჯარო საქმიანობა.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმო არის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“, რომელიც, თავის მხრივ, კონტროლდება თავისი 100%-იანი წილის მფლობელის, სს „საქართველოს კაპიტალის“, მიერ. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „M2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს აეტოპალსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 მაისი, 2017 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 მაისი, 2017 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისტეითი“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	100.00%	საქართველო	11 თებერვალი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაწვალა“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აპრილი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ემბერ გრუპი“	0.00%	100.00%	საქართველო	10 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“	0.00%	100.00%	საქართველო	16 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 დეკემბერი, 2020 წ.	23 დეკემბერი, 2020 წ.	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 თებერვალი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	0.00%	საქართველო	15 დეკემბერი, 2022 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი

* საანგარიშგებო პერიოდში 2022 წელს: შპს „ამბერ ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“. 2022 წელს კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი საწარმო – შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

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

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

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ასახა გადახდილი შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შეფასებისას (მე-12 და მე-13 შენიშვნები), ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალებს (მე-5 შენიშვნა) და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

უკრაინაში ომის გავლენა

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

ფუნქციონირებადი საწარმო

კოვიდ-19-ის პანდემიის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის კომერციულ და მასპინძლობის სეგმენტებზე. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ჯგუფმა განიცადა 70,086 ლარის წმინდა ზარალი, საიდანაც 73,322 ლარის ზარალი უკავშირდებოდა, ძირითადად, მასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები და მშენებარე სასტუმროები) დაკავშირებული საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებას და გასხვებისას. 2022 და 2021 წლებში მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებულმა აქტივებმა მეტწილად ვერ გამოიმუშავეს დადებითი ფულადი ნაკადები ჯგუფისთვის, თუმცა 2021 წლის დეკემბრიდან და 2022 წლის ივნისიდან ჯგუფის ორი სასტუმრო ხელახლა გაიხსნა და დაიწყო ხელმძღვანელობის თავდაპირველი მოლოდინის შესაბამისი ოდენობის ან უფრო მეტი თავისუფალი ფულადი სახსრების წარმოქმნა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებები მის მოკლევადიან აქტივებს 18,685 ლარით აღემატებოდა.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

ჯგუფი კონცენტრირებულია თავისი მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებული აქტივების მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და დაფინანსების წილის შემცირებაზე. ჯგუფმა ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა 2021 წლის განმავლობაში თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მასთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით, 2022 წელს ჯგუფმა გაასხვისა მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებული გარკვეული აქტივები (მე-12 და მე-13 შენიშვნები). საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ჯგუფმა გაასხვისა ორი სასტუმრო, რომელთა საბალანსო ღირებულება იყო 59,444 ლარი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 53,876 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ და მიწის ნაკვეთი, რომლის საბალანსო ღირებულება იყო 17,563 ლარი, 17,959 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ. გაყიდვიდან ამონაგები თანხის უმეტესი ნაწილი გამოყენებული იქნა ჯგუფის ნასესხები სახსრების დასაფარად.

ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან, სს „საქართველოს კაპიტალისგან“, მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ საწარმოს განზრახული აქვს ჯგუფისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა ჯგუფს საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ საწარმოს საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ ჯგუფს ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

ჯგუფის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფუნქციონირებადობის პრინციპის დაშვება ამ კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადებისთვის მართებულია.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

ჯგუფის თითოეული კონსოლიდირებული საწარმოს სამუშაო ვალუტაა იმ ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, რომელშიც ეს საწარმო საქმიანობს. კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი („ლარი“).

საანგარიშგებო პერიოდამდე ჯგუფის შემადგენლობაში შესული საწარმოების სამუშაო ვალუტა აშშ დოლარი იყო. ხელმძღვანელობის ხელახალი შეფასების შედეგად, კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების 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 ჯგუფის საერთო შემადგენლობაში მეტწილად დოლარიზებული კომერციული და მასპინძლობის ბიზნესების წილის შემდგომ შემცირებას, 2021 წელს მათი გასხვისების შემდეგ, და საერთო ცვლილებს ბაზარზე და საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის კონკურენტულ გარემოში ქართული ლარის მიმართულებით. 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 ჯგუფმა ყველა მუხლი გადაიყვანა ახალ სამუშაო ვალუტაში ცვლილების დღეს არსებული გაცვლითი კურსის გამოყენებით. გადაყვანის შედეგად არაფულადი მუხლებისთვის მიღებული თანხები აღირიცხება, როგორც მათი პირვანდელი ღირებულება.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა (გაგრძელება)

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი 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 ჯგუფის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2022 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

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

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი საწარმოები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტირებული საწარმოსგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტირებულ საწარმოზე ზემოქმედებით. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ აქვს ინვესტირებულ საწარმოზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტირებული საწარმოს რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტირებულ საწარმოში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტირებულ საწარმოზე თავისი გავლენის გამო.

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტირებულ საწარმოში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტირებულ საწარმოზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა რელევანტურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ ინვესტირებულ საწარმოში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელშეკრულებო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები.

შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირდება იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს და მათი კონსოლიდაცია წყდება იმ თარიღიდან, როდესაც წყდება კონტროლი. ყველა შიდაჯგუფური გარიგება, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ჯგუფის კომპანიებს შორის შემდგარი გარიგებებიდან სრულად გაიქვითება; ასევე გაიქვითება არარეალიზებული ზარალი ამ გარიგებებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გარიგება ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი საწარმოების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

შვილობილი საწარმოს საკუთარ კაპიტალში საკუთრების წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არამაკონტროლებელ წილს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე, ის ჩამოწერს შვილობილი საწარმოს აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და მოგებაში და ზარალში დეფიციტს ან მეტობას.

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შემენის მეთოდით. შესყიდვის ღირებულება გამოითვლება შემდეგი კომპონენტების დაჯგუფებით: შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით გადახდილი საფასური და შემენილი კომპანიის ნებისმიერი უმცირესობის წილის მოცულობა. საწარმოთა გაერთიანების თითოეულ შემთხვევაში, ჯგუფი შემენილი კომპანიის არამაკონტროლებელ წილს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ან იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილის შესაბამისად, ხოლო არამაკონტროლებელი წილის სხვა კომპონენტებს – მათი შემენის თარიღისთვის არსებული სამართლიანი ღირებულებით. შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯების აღიარება ხდება მათი გაწევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის მარწმუნებლის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

ამონაგების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

ჯგუფს აქვს არაარსებითი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, რაც წარმოდგენილია ავტოსადგომებით. ამ ქონების გაყიდვიდან ამონაგებს ჯგუფი აღიარებს დროის იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს, რაც, როგორც წესი, არის თარიღი, როდესაც ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

ფინანსური შემოსავალი

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

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

გადასახადები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები (გაგრძელება)

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

საწყისი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. 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.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი ზოგიერთი ობიექტების შემთხვევაში) სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში იგი ფასდება თვითღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

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 ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ჯგუფი 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 ჯგუფმა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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.

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (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);
- ▶ ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელმწიფო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელმწიფო 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.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)***ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (სავალო ინსტრუმენტები)*

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

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

საწყისი აღიარებისას ჯგუფს 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 ჯგუფი სარგებელს იღებს ამ შემოსულობიდან 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.

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მოიცავს სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ აქტივებს, ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა სამართლიანი ღირებულებით შეფასება სავალდებულოა. სავაჭროდ განკუთვნილ კატეგორიას ფინანსური აქტივები იმ შემთხვევაში მიეკუთვნება, თუ ისინი შესყიდულია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გამოსყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები, განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების ჩათვლით, ასევე კლასიფიცირდება, როგორც სავაჭროდ განკუთვნილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი კლასიფიცირებულია ჰეჯირების ეფექტურ ინსტრუმენტებად. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდას, 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში მომდარი 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

ჯგუფი 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 ჯგუფი 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.

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ ჯგუფმა 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) ჯგუფმა გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიცაა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო 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.

ჯგუფს 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.

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის 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.

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.

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

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

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის 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 ჯგუფი მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე აქციონერებისთვის

როდესაც ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები გარდაიქმნება საკუთარ კაპიტალად სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით მშობელ საწარმოსთან ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან, ჯგუფი შედეგად გამოშვებულ წილობრივ ინსტრუმენტებს აღრიცხავს დაფარული ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებით ისე, რომ არ მოხდეს მოგების ან ზარალის აღიარება.

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. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

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

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის 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.

მოსაზრებები, გარდა შეფასებებისა

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

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად.

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეული საქმიანობის პროცესში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება.

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, ეს აქტივები არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და შესაბამისად შეინარჩუნა აქტივების არსებული კლასიფიკაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებად. ამ შეფასებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ, რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ქონება არ გაყიდულა 2.5 წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში მათი თავდაპირველი შეთავაზებიდან 2020 წლის ზაფხულში.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

მოსაზრებები, გარდა შეფასებებისა (გაგრძელება)

იმის დასადგენად, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

ჯგუფი ახდენს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-12 და მე-13 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა ემპირიულ და არაემპირიულ ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი 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 ბასსს-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. ჯგუფი ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურზაციას.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

2021 წლის თებერვალში ბასსს-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.

(ათას ლარში)

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

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 ჯგუფზე.

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

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსაზღვრა“, 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 შეახებ, 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.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული და რომლებსაც, სავარაუდოდ, ან არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფზე, ან ჯგუფი 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: შემოსულობა 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	274	783
ავტოსადგომი	274	783
საიჯარო შემოსავალი	2,950	9,548
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	–	379
სულ ამონაგები	3,224	10,710
- აქედან ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	274	1,162
- აქედან სხვა ამონაგები	2,950	9,548

(ათას ლარში)

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

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2022	2021
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	144	473
სახელშეკრულებო აქტივები	–	40

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	2022	2021
გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	139	473
საიჯარო მოთხოვნები	161	924
სხვა მოთხოვნები	5	315
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	305	1,712

საიჯარო მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 2,522 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 2,920 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2022 წ.	ვადაგადაცილებული 91-180 დღით	ვადაგადაცილებული 180-ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	161	2,522	2,683
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	0.12%	100%	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(2,522)	(2,522)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	161	–	161

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 91-180 დღით ვადაგადაცილებული 161 ლარის მოთხოვნები უკავშირდება სასტუმროს იჯარის ხელშეკრულებას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან. 2021 წლის დეკემბერში სასტუმროს ოპერაციების განახლების შემდეგ ხელმძღვანელობა 2023 წელს დაუფარავი მოთხოვნების სრულად ამოღებას მოელოდა.

31 დეკემბერი, 2021 წ.	ვადაგადაცილებული 91-180 დღით	ვადაგადაცილებული 180-ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება ლარში	803	3,041	3,844
რეზერვი, %	0.12%	96%	
გაუფასურება ლარში	(1)	(2,919)	(2,920)
წმინდა საბალანსო ღირებულება ლარში	802	122	924

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 91-180 დღით ვადაგადაცილებული 803 ლარის მოთხოვნები უკავშირდება სასტუმროს იჯარის ხელშეკრულებას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან.

(ათას ლარში)

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

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

	<i>მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</i>			<i>საიჯარო მოთხოვნები</i>	<i>სულ</i>
1 იანვარი, 2021 წ.	915	4,094	5,009		
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	1	486	487		
ჩამოწერილი თანხა	(865)	(1,434)	(2,299)		
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანა	(50)	(226)	(276)		
31 დეკემბერი, 2021 წ.	1	2,920	2,921		
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაუქმება	–	(398)	(398)		
31 დეკემბერი, 2022 წ.	1	2,522	2,523		

საიჯარო მოთხოვნებში შესულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან, შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპისგან“ მისაღები თანხები 2,683 ლარის მთლიანი (ბრუტო) ოდენობით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2021 წ.: 3,844 ლარი) და 2,522 ლარის დაგროვილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (2021 წ.: 2,920).

ჯგუფის მელიქიშვილის პროექტისთვის შექმნილი შვილობილი საწარმოა მოპასუხე სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. მთლიანი სადავო თანხა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,025 ლარია. 2022 წელს ჯგუფმა ფულადი სახით დააკმაყოფილა სარჩელი და 893 ლარის შესაბამისი ზარალი აღიარა სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	711	688
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	711	688
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	–	726
მართვის მომსახურების ხარჯი	–	566
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	–	105
კომუნალური მომსახურება	–	55
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	957	2,448
ქონების გადასახადი	711	1,349
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	135	313
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	12	273
დაზღვევა	47	100
კომუნალური მომსახურება	52	413
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	1,668	3,862

(ათას ლარში)

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2022	2021
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	1,006	1,362
პრემია ფულადი სახით	61	348
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ	1,067	1,710
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	932	1,397
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	135	313
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ	1,067	1,710

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
სასამართლო დავის გადაჭრა (მე-5 შენიშვნა)	893	–
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	347	2,102
მართვის ჰონორარი	253	–
კომუნალური მომსახურება	130	71
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	66	46
კომუნიკაციები	36	58
აუდიტის გასამრჯელო	20	30
საიჯარო ხარჯი	18	4
საბანკო მომსახურება	12	77
საოპერაციო გადასახადები	10	23
დაზღვევა	2	81
საოფისე მარაგები	1	24
სხვა	27	265
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	1,815	2,781

იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურების ღირებულება 2021 წელს ძირითადად მოიცავს გაყიდვების აგენტებისთვის გადახდილ საკომისიოებს საინვესტიციო ქონების გასხვისების ოპერაციისთვის.

9. ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან

2021 წელს ჯგუფმა განიცადა ზარალი იმ ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო დაკავშირებული მხარეებისგან მისაღები 524 ლარის ოდენობის სასესხო დავალიანებით (მე-17 შენიშვნა).

10. წმინდა არარეგულარული მუხლები

ჯგუფის მიერ 2021 წელს აღიარებული არარეგულარული ხარჯები შედგებოდა 16,831 ლარისგან ვადაგადაცილებული აქტივების ჩამოწერის შედეგად.

(ათას ლარში)

11. მოგების გადასახადი

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

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

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

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

12. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლის განმავლობაში:

	2022			
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	4,349	39,851	76,975	121,175
გასვლები	(3,643)	(3,122)	–	(6,765)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(307)	(15,919)	(32,138)	(48,364)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	6	265	2,496	2,767
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან (მე-13 შენიშვნა)	–	–	43,199	43,199
31 დეკემბრის მდგომარეობით	405	21,075	90,532	112,012

წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან რეალიზებულ შემოსულობას 735 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 19,581 ლარის რეალიზებული შემოსულობა).

2022 წელს ჯგუფმა მოახდინა 43,199 ლარის ღირებულების სასტუმროს რეკლასიფიკაცია მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში.

(ათას ლარში)

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	2021			
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	122,685	45,869	40,557	209,111
გასვლები	(132,872)	(4,947)	–	(137,819)
წმინდა შემოსულობა გადაფასებიდან და გასვლიდან	6,328	905	374	7,607
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	121	698	1,727	2,546
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან / (ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	–	–	36,100	36,100
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	8,087	(2,674)	(1,783)	3,630
31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,349	39,851	76,975	121,175

2021 წელს 36,100 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე სასტუმრო მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან გადავიდა საინვესტიციო ქონებაში.

შემოსავლიან აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 90,517 ლარის საინვესტიციო ქონება (2021 წ.: 76,975 ლარი) და 29,047 ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2021 წ.: 87,043 ლარი) დაგირავდა ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და აუთოვისებელი საკრედიტო ხაზის უზრუნველსაყოფად (მე-17 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

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

შემოსავლის მეთოდი

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.

(ათას ლარში)

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

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა და სასტუმრო. ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2022 წლისა და 2021 წლისთვის:

<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
შემოსავლიანი აქტივები	405	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	7.6–12.6 (10.2)
ვაკანტური მიწა	21,075	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	24–998 (306)
სასტუმრო	90,532	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.2%–10.2% (10%) 56–105 (88) 50%–70% (61%)
სულ	112,012			
<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
შემოსავლიანი აქტივები	4,349	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	7.6–12.6 (10.2)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	9% – 11% (10%)
ვაკანტური მიწა	39,851	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	39–1,156 (398)
სასტუმროები	76,975	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.2%–10.2% (10%) 73–100 (87) 65%
სულ	121,175			

1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება), კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის და დატვირთვის მაჩვენებლის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

(ათას ლარში)

13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები სასტუმროს განვითარების დანიშნულებით	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	104,993	104,993
გასვლები	(6,972)	(6,972)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(21,638)	(21,638)
კაპიტალური დანახარჯები	734	734
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში (მე-12 შენიშვნა)	(43,199)	(43,199)
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	1,071	1,071
31 დეკემბრის მდგომარეობით	34,989	34,989

2022 წელს წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს სასტუმროს განვითარებისთვის ფლობილი სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად რეალიზებულ ზარალს 2,585 ლარის ოდენობით (2021 წ.: ნული).

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები სასტუმროს განვითარების დანიშნულებით	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	142,397	142,397
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	367	367
კაპიტალური დანახარჯები	5,226	5,226
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	2,218	2,218
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებაში) (მე-13 შენიშვნა)	(36,100)	(36,100)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	(9,115)	(9,115)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	104,993	104,993

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)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	2,702	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	75
	32,288	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9–10%
			საშუალო დღიური განაკვეთი	72–260 (118)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	40%–70% (57%)
სულ	34,990			

(ათას ლარში)

13. მშენებარე 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)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	8,038	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	75
	96,955	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.2%-10.2% (10%)
			საშუალო დღიური განაკვეთი	78-218 (112)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	60%-70% (65%)
სულ	104,993			

14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება ძირითადად წარმოდგენილია გასაყიდად დარჩენილი ავტოსადგომებით დასრულებულ საბინაო მშენებლობის პროექტებში.

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	2022	2021
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	260	686
სხვა ცვლილებები	954	244
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(711)	(688)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	–	18
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	503	260

(ათას ლარში)

15. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	შენიშვნები და სხვა უძრავი ქონება	სულ
მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება		
1 იანვარი, 2021 წ.	3,539	3,539
შემოსვლები	(637)	(637)
გადაანგარიშების ეფექტი	(193)	(193)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2,709	2,709
შემოსვლები	29	29
გასვლები	(2,709)	(2,709)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	29	29
დაგროვილი ცვეთა		
1 იანვარი, 2020 წ.	99	99
ცვეთის ხარჯი	53	53
გადაანგარიშების ეფექტი	(1)	(1)
31 დეკემბერი, 2021 წ.	151	151
ცვეთის ხარჯი	38	38
გასვლები	(189)	(189)
31 დეკემბერი, 2022 წ.	–	–
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება		
1 იანვარი, 2021 წ.	3,440	3,440
31 დეკემბერი, 2021 წ.	2,558	2,558
31 დეკემბერი, 2022 წ.	29	29

16. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2022	2021
წინასწარ გადახდილი დღგ	1,783	309
სხვა	75	3,379
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	1,858	3,688
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	1,910	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	1,910	–
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	3,768	3,688

17. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 3,899 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2021 წ.: 3,422 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია ერთ წლამდე ვადაში, კონკრეტულ პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში.

(ათას ლარში)

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)***გაცემული სესხები*

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	ვალუტა	ვადა	2022	2021
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებზე გაცემული სესხები	აშშ დოლარი	ივნისი, 2022 წ.	–	9,302
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებზე გაცემული სესხები	ლარი	მაისი-24 – ოქტ.-24	1,167	205
სულ გაცემული სესხები			1,167	9,507
მოკლევადიანი ნაწილი			–	202
გრძელვადიანი ნაწილი			1,167	9,305

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 49 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 13 ლარი).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	იანვ.-2023 წ. ივნ.– 2033 წ.	47,444	92,515
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვ.-2023 წ. ნოემბ.– 2032 წ.	15,604	–
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	მარტ.-2023 წ.	10,928	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	ოქტ.-2024 წ. ნოემბ.– 2024 წ.	1,493	–
მშობელი საწარმოსგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	ივნისი, 2022 წ.	–	28,572
ნასესხები სახსრები, სულ			75,469	121,087
მოკლევადიანი ნაწილი			26,553	31,304
გრძელვადიანი ნაწილი			48,916	89,783

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 119,564 ლარის საბალანსო ღირებულების (2021 წ.: 164,019 ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-12 შენიშვნა).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ ჰქონდა აუთვისებული საკრედიტო ხაზი (2021 წ.: 382 აშშ დოლარი (1,183 ლარი) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან).

(ათას ლარში)

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

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	სავალო ვალდებუ- ლებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუ- მენტებზე							31
	1 იანვარი, 2022 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	მენტიზება (მე-18 შენიშვნა)	სხვა ცვლილე- ბები	დეკემბერი, 2022 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	121,087	34,851	(44,265)	(17,640)	10,903	(20,154)	(9,313)	75,469
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულ- ბები	121,087	34,851	(44,265)	(17,640)	10,903	(20,154)	(9,313)	75,469

2022 წელს მშობელმა საწარმომ ჯგუფზე გაცემული თავისი სესხები გარდაქმნა საკუთარ კაპიტალად 20,154 ლარის მთლიანი ოდენობით (მე-18 შენიშვნა).

	1 იანვარი, 2021 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	ჩამოწერები	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2021 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	154,028	5,342	(18,672)	(14,302)	10,556	(16,500)	635	121,087
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	97,996	—	(100,096)	(5,443)	7,543	—	—	—
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულ- ბები	252,024	5,342	(118,768)	(19,745)	18,099	(16,500)	635	121,087

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განიცადა ზარალი 524 ლარის ოდენობის ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად (მე-9 შენიშვნა). 2021 წელს ჯგუფმა კაპიტალში 14,604 ლარის შენატანი აღიარა კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული 1,896 ლარის სესხების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული 16,500 ლარის სესხების ჩამოწერის წმინდა შედეგის სახით (მე-18 შენიშვნა).

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მიმდინარე ნაწილმა შეადგინა ნული ლარი (2021 წ.: 330 ლარი).

(ათას ლარში)

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

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2022	2021
მშობელი საწარმოსთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	1,273	1,600
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ავანსები	229	1,162
გადასახდელი საკომისიო მოსაკრებელი	355	–
სხვა ვალდებულებები	33	246
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,890	3,008

სხვა ვალდებულებები

	2022	2021
სასამართლოს მიერ დარიცხული ჯარიმა (მე-5 შენიშვნა)	893	–
საგადასახადო ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა	728	3,091
გასაცემი პრემია	193	310
აუდიტის გასამრჯელოს დარიცხვა	31	–
სხვა	10	35
სხვა ვალდებულებები, სულ	1,855	3,436

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

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

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კონტრაქტის ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღებდა.

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

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 5,047 ლარი (2021 წ.: 13,336 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „B+/BB-“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 1 ლარი (2021 წ.: 2,095 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. შესაბამის საბანკო ანგარიშებს პროცენტი არ ერიცხება.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 1 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 1 ლარი). საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი 2,522 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 2,920 ლარი) (მე-5 შენიშვნა). გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასდა, როგორც არაარსებითი.

(ათას ლარში)

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	19,094	7,945	45,459	38,905	111,404
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,890	–	–	–	1,890
სხვა ვალდებულებები	1,855	–	–	–	1,855
სულ	22,839	7,945	45,459	38,905	115,149

ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	3,272	42,337	80,613	45,882	172,104
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,008	–	–	–	3,008
სხვა ვალდებულებები	3,436	–	–	–	3,436
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	330	–	–	330
სულ	9,716	42,667	80,613	45,882	178,878

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან, საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით.

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 ჯგუფის სავალუტო კურსის მერყეობის რისკის მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის:

	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	2,977	(16,486)	(13,509)	12,477	(39,169)	(26,692)
ევრო	1,929	(47,463)	(45,534)	3,898	(81,918)	(78,020)
ლარი	4,041	(13,410)	(9,369)	2,478	–	2,478

(ათას ლარში)

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

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

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

	<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>
	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(2,702)	–
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	2,702	–
ევროს გამყარება 20%-ით	(9,107)	(15,604)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	9,107	15,604
ლარის გამყარება 20%-ით	–	496
ლარის გაუფასურება 20%-ით	–	(496)

18. საკუთარი კაპიტალი

2021 წლის იანვარში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 20 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის თებერვალში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 121 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის მარტში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 239 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის აპრილში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 3,156 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის მაისში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 255 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის ივნისში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 97 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის ივლისში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 407 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის ოქტომბერში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 3,145 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2021 წლის დეკემბერში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 176 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წლის აპრილში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 2,727 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

(ათას ლარში)

18. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

2022 წლის აპრილში მშობელმა საწარმომ 210 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში მშობელმა საწარმომ 30 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე და კაპიტალის სხვა მოძრაობა

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ თავისი 28,887 ლარის საბალანსო ღირებულების სესხები გადასცა ჯგუფს კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ.

2022 წელს ჯგუფმა აღიარა 7,202 ლარი, როგორც კაპიტალის განაწილება (2021 წ.: 14,604 ლარის წმინდა კაპიტალის შენატანი) კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული 9,152 ლარის სესხების პატიების (2021 წ.: 1,896 ლარი) და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული 975 ლარის (2021 წ.: 16,500 ლარი) მიღებული სესხების წმინდა შედეგის სახით.

დივიდენდები

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

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

ამ მიზნების მისაღწევად ჯგუფი 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, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

(ათას ლარში)

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებუ- ლება 2022	საბალანსო ღირებულება 2022	აუდიარებელ ი შემოსულობა / (ზარალი) 2022
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	34,989	34,989	34,989	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	112,012	112,012	112,012	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	300	–	300	300	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	3,899	–	3,899	3,899	–
გაცემული სესხები	–	–	1,167	1,167	1,167	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	5,048	–	5,048	5,048	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	69,177	69,177	75,469	(6,292)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	1,890	–	1,890	1,890	–
სხვა ვალდებულებები	–	1,855	–	1,855	1,855	–

(ათას ლარში)

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა / (ზარალი) 2021
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	104,993	104,993	104,993	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	121,175	121,175	121,175	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	1,712	–	1,712	1,712	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	3,422	–	3,422	3,422	–
გაცემული სესხები	–	–	9,507	9,507	9,507	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	15,431	–	15,431	15,431	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	124,241	124,241	121,087	3,154
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	3,008	–	3,008	3,008	–
სხვა ვალდებულებები	–	3,436	–	3,436	3,436	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	330	–	330	330	–

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)

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

	2022		
	საერთო კონტროლს		
	მშობელი საწარმო ¹	დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	305	–
- საერთო საბალანსო ღირებულება	–	2,827	–
- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(2,522)	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,330	298	–
გაცემული სესხები	–	1,167	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	296	–	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	–	49	–
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	–	47	–
მართვის ჰონორარი	251	–	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	300
საიჯარო შემოსავალი	–	2,559	–
	2021		
	საერთო კონტროლს		
	მშობელი საწარმო ¹	დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	924	–
საერთო საბალანსო ღირებულება	–	3,844	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(2,920)	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,600	2	–
გაცემული სესხები	–	9,504	–
მიღებული სესხები	28,572	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	1,124	–
კაპიტალიზებული ხარჯები	104	–	–
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	3,160	206	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	65	13	–
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	–	413	–
მართვის ჰონორარი	566	–	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	329
საიჯარო შემოსავალი	–	1,256	–

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

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.

³ სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოდგენილია უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით.

(ათას ლარში)

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

2022 წელსა და 2021 წელს მშობელმა საწარმომ ჯგუფთან განახორციელა მთელი რიგი წილობრივი და სასესხო ოპერაცია, მათ შორის სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-18 შენიშვნა).

ჯგუფმა სასტუმროების საოპერაციო იჯარა გააფორმა დაკავშირებულ მხარეებთან – საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს იჯარები განფასებულია აშშ დოლარში და აქვს 3 თვიდან 12 წლამდე ვადა (საშუალო ვადა: 5 წელი) (2021 წ.: საიჯარო ვადა მერყეობს 3 თვიდან 10 წლამდე, საშუალო ვადაა 5 წელი).

დაკავშირებულ მხარეებთან გაფორმებულ შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მისაღები მინიმალური სამომავლო საიჯარო ქირა:

	2022	2021
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღ-ის გარეშე (მეიჯარე)		
არაუგვიანეს 1 წლისა	3,989	347
1 წლიდან 2 წლამდე	275	315
2 წლიდან 3 წლამდე	275	315
3 წლიდან 4 წლამდე	275	315
4 წლიდან 5 წლამდე	275	315
5 წელზე გვიან	1,649	2,520
სულ	6,738	4,127

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები პერიოდის განმავლობაში, ძირითადად, ეხება გუდაურის და მელიქიშვილის სასტუმროების განახლებულ ხელშეკრულებებს.

უმალესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2022	2021
ხელფასი	200	329
პრემია ფულადი სახით	100	–
სულ	300	329

21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის იანვარში მშობელმა საწარმომ 50 ლარი შეიტანა ჯგუფში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის თებერვალში მშობელმა საწარმომ 190 ლარი შეიტანა ჯგუფში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში მშობელმა საწარმომ 500 ლარი შეიტანა ჯგუფში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში ჯგუფმა გააფორმა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება ორი სასტუმროს გასასხვისებლად, რომელთა საბალანსო ღირებულება იყო 59,444 ლარი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 53,876 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ და მიწის ნაკვეთი, რომლის საბალანსო ღირებულება იყო 17,563 ლარი, 17,959 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში ჯგუფმა 5,941 ლარის ოდენობის სესხი გასცა მშობელ საწარმოზე, რომელიც 2025 წელს უნდა დაიფაროს.

2023 წლის აპრილში ჯგუფმა გაასხვისა თავისი წილი შპს „მ2 მთაწმინდაზე“-ში (მშენებარე სასტუმროს მფლობელი, რომლის საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 23,643 ლარის) 8,400 აშშ დოლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ (22,597 ლარი).

2023 წლის აპრილში ჯგუფმა დაფარა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 38,194 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე ნასესხები სახსრები.

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის
ჯგუფი“-ს მმართველობითი ანგარიშგება

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

შპს „შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ აქციონერს და სამეთვალყურეო
საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2023 წლის 23 მაისს 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 ჩავვიტარებია წლიურ
ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ
აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 13 ივნისი

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა.....	1
1.1.	სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	1
1.2.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა.....	2
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში	2
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	3

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2015 წლის 17 აგვისტოს დაარსებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 405263101. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, თბილისი, საქართველო. კომპანია თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად მოიხსენება როგორც ჯგუფი. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნესი.

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

ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი პროდუქტია 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. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

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

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

კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს მშობელმა კომპანიამ მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ვინაიდან ეს მიმართულებები არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჯგუფისთვის ნაკლებად საინტერესო გახდა. 2021 წლის ბოლოს კომპანია ფლობდა 73 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებებს, რომლებიც 2022 წლის ბოლოსთვის შემცირდა 54 მილიონ დოლარამდე. შესაბამისად, 2022 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 448 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს, 3 დასრულებულ და 4 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 40 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში. 2023 წლის დასაწყისში ჯგუფმა წარმატებით გაასხვისა 28 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო უძრავი ქონება. კერძოდ 2 დასრულებული სასტუმრო და 7 ათასი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან გლობალური გამოწვევების საპასუხოდ მიღებულმა რეგულაციებმა გამოიწვია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების პრაქტიკულად სრული შეწყვეტა. 2020 წელს კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 126 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (99 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი. 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებით კომპანიამ 8 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა. მიმდინარე 2022

წლის გადაფასების ხარჯმა 70 მილიონი ლარი შეადგინა. პირველი 152-ოთახიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს ყაზბეგის გამზირზე, თბილისში, მასპინძლობს სტუმრებს 2018 წლის მარტიდან. ასევე 4 ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili ამოქმედდა 2022 წლიდან. აღნიშნული ორივე სასტუმრო არის 2023 წელს გასხვისებული საინვესტიციო უძრავი ქონების ნაწილი. მათი რეალიზება მოხდა 2020 წელს სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მიერ მიღებული სტრატეგიული გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომ ჯგუფმა დატოვოს კომერციული უძრავი ქონება და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი.

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

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

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	საერთო მოგების მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან	ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი"	68%	0.38	-42%

2022 წელს წინა წელთან შედარებით კომპანიის საერთო მოგების მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან 7%-ით შემცირდა და 68% შეადგინა, ხოლო შემოსავალი საიჯარო საქმიანობიდან 69%-ით შემცირდა, რაც განპირობებულია კომერციული აქტივების პორტფელის დიდი ნაწილის გასხვისებით.

2022 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა 0.38 შეადგინა (2021წ. 0.65). მიმდინარე კოეფიციენტის შემცირება გამოწვეულია ბანკებში განთავსებული ფულადი სახსრების მნიშვნელოვანი შემცირებით და ნასესხები ფულადი სახსრების მოკლევადიანი წილის ზრდით

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 20 ათასი ლარი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

კომპანია სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოს მიერ აღიარებულ კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს.

კომპანია მხარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქვეყნის, კორპორაციული მართვის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული

რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავეწინაუროთ 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.

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

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

გენდერული მრავალფეროვნება

მშობელი 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.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფზე“. 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:



გივი კობერიძე

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფზე“. 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 12 ივნისი

გივი კობერიძე