

შპს „მ² ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

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. ფონური ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	8
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	19
4. ახალი და გადასინჯული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული.....	19
5. ამონაგები	21
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	24
7. ხელფასი და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	24
8. სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	24
9. წმინდა არარეგულარული მუხლები.....	25
10. მოგების გადასახადი	25
11. საინვესტიციო ქონება	25
12. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება.....	27
13. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	28
14. ძირითადი საშუალებები	29
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	30
16. ფინანსური ინსტრუმენტები	30
17. საკუთარი კაპიტალი	35
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	35
19. იჯარა	37
20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია	38
21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში.....	40
22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	41

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ² ჯგუფის“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მ² ჯგუფის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა 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 შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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 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 გავცნოთ 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, კონსოლიდირებულ 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 საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხვო 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 პასუხისმგებელი 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 (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2023 წლის 16 ივნისი

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა	5	180,819	88,563
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	6	(152,113)	(80,462)
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		28,706	8,101
საიჯარო შემოსავალი	5	26	133
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯი	6	(1)	(3)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობებიდან		25	130
ამონაგები ქონების მართვიდან	5	2,236	1,506
ქონების მართვის თვითღირებულება	6	(2,821)	(3,513)
ქონების მართვით მიღებული ზარალი		(585)	(2,007)
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	11	(4,004)	326
წმინდა ზარალი დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	12	(291)	(414)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან მიღებული წმინდა ზარალი		(4,295)	(88)
სხვა ამონაგები	5	373	-
ადმინისტრაციულ დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	7	(6,977)	(1,717)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,984)	(1,316)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი		(4,161)	(3,286)
ცვეთა და ამორტიზაცია	14	(955)	(266)
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(6)	(62)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დარიცხვა		(139)	-
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი	9	-	8,494
საოპერაციო მოგება		7,002	7,983
ფინანსური შემოსავალი		1,745	4,003
ფინანსური ხარჯი		(11,030)	(4,214)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		2,784	1,176
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		501	8,948
მოგების გადასახადის ხარჯი	10	-	-
წლის მოგება განგრძობითი ოპერაციებიდან		501	8,948
ზარალი გადასახადით დაბეგვრამდე შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	21	-	(7,331)
წლის მოგება		501	1,617
- კომპანიის პარტნიორზე მიკუთვნებადი		501	674
- არასაკონტროლო წილებზე მიკუთვნებადი		-	943
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის რეკლასიფიცირებაც ხდება მომდევნო პერიოდების მოგებაში ან ზარალში			
წარსადგენ ვალუტად კონვერტაციის ოპერაციებზე მიღებული საკურსო სხვაობა		-	291
მთლიანი სხვა სრული შემოსავალი		-	291
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		501	1,908
- კომპანიის პარტნიორზე მიკუთვნებადი		501	965
- არასაკონტროლო წილებზე მიკუთვნებადი		-	943

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი




ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

2023 წლის 16 ივნისი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	8,956	12,960
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	12	1,351	1,642
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	13	107,169	132,013
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	42,483	46,033
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო აქტივები	5	43,592	25,185
მომხმარებელბთან			
ძირითადი საშუალებები	14	2,819	–
აქტივის გამოყენების უფლება	19	1,615	959
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	19,277	–
		227,262	218,792
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	13	23,146	9,577
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15	48,973	21,629
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	1,137	1,568
მოკლევადიანი სახელშეკრულებო აქტივები			
მომხმარებელბთან	5	13,223	3,812
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	2,025	378
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	16	7,580	4,381
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	15,407	7,713
		111,491	49,058
სულ აქტივები		338,753	267,850
საკუთარი კაპიტალი	17		
საწესდებო კაპიტალი		123,737	41,002
დამატებით შეტანილი კაპიტალი		19,243	19,243
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		33,959	33,959
დაგროვილი ზარალი		(76,455)	(83,749)
სულ საკუთარი კაპიტალი		100,484	10,455
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	141,825	131,980
მიღებული სესხები	16	8,268	52,331
საიჯარო ვალდებულებები	19	1,466	482
გენერალური შემსრულებლისთვის გადასახდელი			
დაკავებული თანხები		809	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	16	–	10,066
სხვა ვალდებულებები	16	5,388	9,031
		157,756	203,890
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	22,249	13,825
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	20,745	26,418
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	16	22,548	10,196
საიჯარო ვალდებულებები	19	595	595
დასაქმებულთა ანაზღაურების დარიცხვები		2,475	2,323
გენერალური შემსრულებლისთვის გადასახდელი			
დაკავებული თანხები		883	22
სხვა ვალდებულებები	16	11,018	126
		80,513	53,505
სულ ვალდებულებები		238,269	257,395
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		338,753	267,850

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	გადაანგარიშე- ბის და სხვა რეზერვები	(დაგროვილი დეფიციტი) / გაუნაწილებელი მოგება	კომპანიის პარტნიორთან დაკავშირებული მთლიანი საკუთარი კაპიტალი	არამაკონტრო- ლებელი წილი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2021 წლის 1 იანვარს	42,472	19,243	33,668	7,775	103,158	(1,683)	101,475
წლის მოგება	–	–	–	674	674	943	1,617
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	291	–	291	–	291
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	291	674	965	943	1,908
შვილობილი საწარმოებს გასვლა (21-ე შენიშვნა)	–	–	–	–	–	740	740
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-17 შენიშვნა)	1,336	–	–	–	1,336	–	1,336
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-17 შენიშვნა)	(2,806)	–	–	–	(2,806)	–	(2,806)
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილებები (მე-17 შენიშვნა)	–	–	–	(92,198)	(92,198)	–	(92,198)
2021 წლის 31 დეკემბერს	41,002	19,243	33,959	(83,749)	10,455	–	10,455
წლის მოგება	–	–	–	501	501	–	501
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	501	501	–	501
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-17 შენიშვნა)	23,861	–	–	–	23,861	–	23,861
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-17 შენიშვნა)	(645)	–	–	–	(645)	–	(645)
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილებები (მე-17 შენიშვნა)	–	–	–	8,100	8,100	–	8,100
სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-17 შენიშვნა)	59,519	–	–	(1,307)	58,212	–	58,212
2022 წლის 31 დეკემბერს	123,737	19,243	33,959	(76,455)	100,484	–	100,484

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა ბიზნესის გაყიდვიდან		184,960	109,580
ფულადი სახსრების გასვლა ბიზნესის განვითარებაზე		(170,303)	(92,275)
წმინდა გასვლა ქონების მართვიდან		(859)	(2,168)
მიღებული პროცენტი		831	918
საოპერაციო ხარჯებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(16,417)	(5,173)
გადახდილი გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა		(4,726)	(5,528)
სხვა შემოსვლა საოპერაციო საქმიანობიდან		511	8
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(6,003)	5,362
განგრძობითი ოპერაციებიდან			
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		–	179
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		–	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(6,003)	5,541
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		–	258
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		(2,829)	(32)
გაცემული სესხები		(23,570)	(3,486)
გაცემული სესხების დაფარვა		5,611	–
გადატანები ვადიანი ანაზღაურებიდან/ანაზღაურებზე		341	(19,522)
შვილობილი საწარმოს გასხვისება, გაცემული თანხის გამოკლებით	21	–	(46)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შეძენა		–	(104)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან		(20,447)	(22,932)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		–	428
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		–	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(20,447)	(22,504)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	16	44,328	14,260
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(23,950)	–
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	16	(2,312)	(1,135)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	16	(1,070)	(786)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(132)	(111)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	17	23,861	1,336
საწესდებო კაპიტალის კლება	17	(645)	(2,806)
წმინდა ფულადი ნაკადები განგრძობითი ოპერაციებიდან წარმოქმნილი საფინანსო საქმიანობებიდან		40,080	10,758
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან წარმოქმნილი საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		–	(747)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		40,080	10,011
განგრძობითი ოპერაციებიდან მიღებულ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		(5,936)	(1,794)
წმინდა ზრდა (შემცირება) განგრძობითი ოპერაციებიდან წარმოქმნილ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		7,694	(8,606)
წმინდა შემცირება შეწყვეტილი ოპერაციებიდან წარმოქმნილ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		–	(140)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		7,694	(8,746)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16	7,713	16,459
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	16	15,407	7,713

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2022 წელს ჯგუფის მშობელმა საწარმომ განახორციელა 66,312 ლარის ოდენობით მისი სესხების შენატანი ჯგუფის სააქციო კაპიტალში სესხების კაპიტალში გარდაქმნის ოპერაციის ფარგლებში (მე-17 შენიშვნა).

2021 წელს 22,103 ლარი საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში გადავიდა (მე-11 შენიშვნა).

5-41 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ფონური ინფორმაცია

შპს „მ² ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. #10, 0177 თბილისი, საქართველო (2021 წ.: ალ. ყაზბეგის გამზ. #15, 0160, თბილისი, საქართველო). კომპანია, მის შვილობილ საწარმოებთან ერთად „ჯგუფად“ მოიხსენიება. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმოა სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ² უძრავი ქონება“. უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმოს 100%-ის მფლობელია სს „საქართველოს კაპიტალი“. ჯგუფის საბოლოო მფლობელი და მაკონტროლებელი მხარეა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „Georgia Capital“ (შემდგომში „GCAP“), გაერთიანებულ სამეფოში კოტირებული სუბიექტი.

ჯგუფში შემავალი შვილობილი საწარმოებია:

შვილობილი საწარმო	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „ემკვადრატის იზოდრომთან“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 6 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 15 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 15 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	2014 წლის 3 ოქტომბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	2016 წლის 3 აგვისტო	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² ნუბუბიძე 2“	100.00%	100.00%	საქართველო	2020 წლის 24 იანვარი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² მუხომანაძის“	100.00%	100.00%	საქართველო	2021 წლის 20 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² მთაწმინდის პარკთან“	100.00%	100.00%	საქართველო	2021 წლის 31 დეკემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100.00%	0.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100.00%	0.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100.00%	0.00%	საქართველო	2022 წლის 23 ივნისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „თამარაშვილის 13“	0.00%	100.00%	საქართველო	2011 წლის 3 ნოემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² ყაზბეგზე“	0.00%	100.00%	საქართველო	2013 წლის 21 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² ნუცუბიძეზე“	0.00%	100.00%	საქართველო	2013 წლის 21 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² თამარაშვილზე“	0.00%	100.00%	საქართველო	2013 წლის 21 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² სქილაინი“	0.00%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 24 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	0.00%	100.00%	საქართველო	2014 წლის 25 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² ჭავჭავაძეზე“	0.00%	100.00%	საქართველო	2016 წლის 5 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² დეველოფმენტ“	0.00%	100.00%	საქართველო	2019 წლის 12 დეკემბერი	n/a	უძრავი ქონება

* 2022 წელს, შპს „ოპტიმა ისანი“, შპს „მ² სქილაინი“, შპს „თამარაშვილის 13“, შპს „მ² ყაზბეგზე“, შპს „მ² თამარაშვილზე“, შპს „მ² ნუცუბიძეზე“, შპს „მ² ჭავჭავაძეზე“ გაერთიანდა შპს „შპს ემკვადრატის იზოდრომთან“, შპს „მ² დეველოფმენტ“ გაერთიანდა შპს „მ² ჯგუფთან“. 2022 წელს ჯგუფმა შექმნა შპს „ემკვადრატის პარკი 3“, შპს „ემკვადრატის პარკი 4“ და შპს „ემკვადრატის პარკი X“.

ცვლილებები ჯგუფს სტრუქტურაში 2022 და 2021 წლების განმავლობაში განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების და დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების გარდა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში (ლ) და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კოვიდ-19-ის პანდემიის ეფექტი

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის ეპიდემია გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით, საქართველოს უწყებებმა სხვადასხვა ღონისძიებები გაატარეს კოვიდ-19-ის გავრცელების და მისი გავლენის შეჩერების მიზნით, რაც მოიცავდა მგზავრობის აკრძალვას და შეზღუდვას, კარანტინს და ბიზნეს-საქმიანობის შეზღუდვას, მათ შორის დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოთ მითითებული ღონისძიება შემდგომში შემსუბუქდა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გლობალური ინფექციის დონე სტაბილურ დონეზე შენარჩუნდა, ვაქცინირების მაჩვენებელი შედარებით ნორმის ფარგლებშია და არსებობს დაბალი რისკი იმისა, რომ ქართული უწყებები დამატებით შეზღუდვებს დააწესებენ უახლოეს მომავალში.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკამ დადებითი დინამიკა უჩვენა პანდემიისგან აღდგენის მხრივ. ამ ტენდენციას ასევე მხარს უჭერდა გლობალური ეკონომიკური აღდგენა და მაღალი ფასები გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე.

ჯგუფი აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელმისაწვდომი ინფორმაციის ფარგლებში, ჯგუფმა მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების შეცვლილი შეფასებები ასახა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

უკრაინაში მიმდინარე ომის ეფექტი

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული ფასიანი ქაღალდების ბაზრების და სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ აისახება საბოლოოდ ეს ჯგუფის საქმიანობაზე, ასევე გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ის ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში.

ფუნქციონირებადი საწარმო

2022 წელს საბინაო მშენებლობის სეგმენტმა ზედმიწევნით მესამე რეკორდულად მაღალი წელი უჩვენა ჯგუფის დიდი უმსხვილეს პროექტში ბინების გაყიდვის მაღალი მაჩვენებლით, ასევე სვეტის პროექტის გაყიდვებით, რომელიც ჯგუფმა დეფოლტირებული დეველოპერისგან გადმოიბარა. ჯგუფი აქტიურად იყო ჩართული იპოთეკურ პროგრამებში ადგილობრივ კომერციულ ბანკებთან, რადგან სახელმწიფომ მსესხებლებს გარკვეული სტიმული შეუქმნა პროცენტის სუბსიდირების სახით. შედეგად, ჯგუფმა დააგროვა 65,470 ლარი (2021 წ.: 58,127 ლარი) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში, საიდანაც 50,063 ლარი (2021 წ.: 50,414 ლარი) უკავშირდება მშენებლობის კონკრეტული პროგრესის დონესთან დაკავშირებულ შეზღუდულ ფულად ბალანსებს. ჯგუფი მოელის, რომ ის მიიღებს წვდომას შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთებზე 2023-2024 წლებში, რაც გამოყენებული იქნება მიმდინარე საბინაო მშენებლობის პროექტების დაფინანსებაზე. საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში, რომელი წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამოწმების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12 თვეს მოიცავს, საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ლიკვიდურობის პროგნოზი ამ საქმიანობის არსებული სესხის მომსახურების საშუალებას იძლევა და მოიცავს მის და ჰოლდინგური კომპანიის მიმდინარე დანახარჯებს. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სამუშაო და საანგარიშგებო ვალუტები და უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაცია

ჯგუფის ყველა კონსოლიდირებული საწარმოს სამუშაო ვალუტაა იმ უპირატესი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, რომელშიც ფუნქციონირებს საწარმო. კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (ლ).

საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებამდე ჯგუფში შემავალი საწარმოების სამუშაო ვალუტა აშშ დოლარი იყო. ხელმძღვანელობის ხელახალი შეფასების შედეგად, კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა ხელახლა შეფასდა და 2022 წლის 1 იანვრიდან განისაზღვრა ქართული ლარით. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კონკურენტული ძალების და რეგულაციების მთავარი გავლენის არსებობა, რომლებიც მეტწილად განსაზღვრავს მისი საქონლის და მომსახურებების გაყიდვის ფასებს, ასევე საქონლის და მომსახურების მიწოდებისთვის საჭირო შრომის, მასალების და სხვა დანახარჯებს. სამუშაო ვალუტის ცვლილების ხელშეწყობი ფაქტები და ვითარებები მოიცავდა ჯგუფის მნიშვნელოვან საბინაო მშენებლობის ბიზნესში შემსრულებლებთან მეტწილად ლარში გაფორმებული ხელშეკრულებებით და ზოგად ცვლილებას საქართველოს საბინაო ბაზარსა და კონკურენტულ გარემოში, რომელშიც ბაზრის მოთამაშეთა მხარდი რაოდენობა გაყიდვის ხელშეკრულებებს (მათ შორის გრძელვადიანი განვადების გეგმების ჩათვლით) ქართული ლარით ასწორებენ. ხელმძღვანელობამ შესაბამისი სამუშაო ვალუტის განსაზღვრასა და იმის შეფასებაში, საბაზისო ოპერაციებში, ასევე იმ მოვლენებისა და პირობების შეფასებაში, რომლებმაც სამუშაო ვალუტის ცვლილება გამოიწვია, მნიშვნელოვანი განსჯა გამოიყენა.

სამუშაო ვალუტის ცვლილება პროაქტიურად განხორციელდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. ცვლილების თარიღში ჯგუფმა ყველა მუხლი ახალ სამუშაო ვალუტაში გადაყვანა. ამ თარიღში მოქმედი გაცვლითი კურსის გამოყენებით. შედეგად გადაცემული თანხები არაფულადი მუხლებისთვის მათი პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტად კონვერტირდება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში საქართველოს ეროვნული ზანკის („სებ“) მიერ გამოცხადებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით. საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი, რომელიც ოპერაციებზე ანგარიშსწორების შედეგად და ფულადი აქტივების და ვალდებულებების საწარმოს სამუშაო ვალუტად კონვერტირებიდან მიიღება სებ-ის მიერ წლის ბოლოსთვის გამოცხადებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში. სხვაობები გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ზანკის („სებ“) გაცვლით 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 იყო 1 აშშ დოლარი 2.702 და 3.0976 ლარი, შესაბამისად.

ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ჯგუფის საქმიანობის შესაბამის ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში 2022 წელს შევიდა, გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე:

- ▶ „წამგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი“ - ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება
- ▶ ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება „კონცეპტუალური მიდგომა“
- ▶ „ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე“ - ბასს (IAS) 16-ის („იჯარა“) ცვლილება
- ▶ ფასს (IFRS) 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება - შვილობილი საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს სტანდარტებს“
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები - ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები“
- ▶ ბასს (IAS) 41 - „სოფლის მეურნეობა - დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებაში“

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

- ▶ ჯგუფს აქვს ინვესტირებულ საწარმოზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს ინვესტირებული საწარმოს რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ ის 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 გასამყარებლად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში ფლობს ხმის ან სხვა მსგავსი უფლების უმრავლეს ნაწილზე ნაკლებს, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

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

შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირდება ჯგუფის კონტროლის უფლების წარმოშობიდან და აღარ გააჩნია აღნიშნული სტატუსი კონტროლის შეწყვეტისას. ჯგუფის ყველა შიდა გარიგების, მის შვილობილ საწარმოებს შორის არსებული ნაშთისა და არარეალიზებული შემოსულობის სრულად გაქვითვა ხდება, ასევე ხდება არარეალიზებული დანაკარგების გაქვითვაც, თუ გარიგება არ წარმოადგენს გადაცემული აქტივის გაუფასურების მტკიცებულებას. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი საწარმოების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი საწარმოს საკუთრების წილის ცვლილება, კონტროლის ცვლილების გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არასაკონტროლო პაკეტს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი შვილობილ საწარმოზე კონტროლს დაკარგავს, იგი წყვეტს შვილობილი საწარმოს აქტივების (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებების, ნებისმიერი არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულების აღიარებას; აღიარებს მიღებული საზღაურის, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის და მოგებაში ან ზარალში ნებისმიერ ნამეტს თუ დეფიციტს.

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (გაგრძელება)

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

გუდვილი თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და წარმოადგენს გადაცემული საზღაურის და არასაკონტროლო წილებისთვის აღიარებული თანხის აგრეგირების ნამეტ ოდენობას, ასევე ადრე ფლობილ ნებისმიერ პროცენტს, წმინდა იდენტიფიცირებად შეძენილ აქტივებზე და ნაკისრ ვალდებულებებზე. თუ შეძენილი წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მთლიანად გადახდილ საზღაურზე მეტია, ჯგუფი ხელახლა აფასებს, სწორად ამოიწნო თუ არა ყველა შეძენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შეძენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

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

როდესაც გუდვილი მიეკუთვნება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ 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 სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შენარჩუნებული წილის მიხედვით.

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების მომხმარებლებისთვის მიწოდების აღწერისთვის იმ საზღაურის ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს კონტროლს ამგვარ აქტივზე. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასწარმოების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

ქვემოთ აღწერილი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმებიც ასევე უნდა იყოს დაკმაყოფილებული ამონაგების აღიარებამდე:

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ არის პირდაპირი დამოკიდებულება ჯგუფის მიერ გაწეულ ხარჯებსა და საქონლის მომხმარებლისთვის გადაცემას შორის. ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის გასაყიდი ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღსარიცხად. აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გადავადებული ამონაგების სახით. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ ამონაგებში (ამონაგებში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ დანახარჯებში ნამატის სახით. როდესაც ხელშეკრულებაში აღიარებული დაგროვილი ამონაგები აჭარბებს კონკრეტულ თარიღში მიღებული ავანსების თანხას, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივებს.

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

ამონაგები ქონების მართვიდან

ამონაგები ქონების მართვიდან (როგორც არის დასრულებული საცხოვრებელი ქონების ტექნომსახურება) აღიარდება პერიოდის განმავლობაში, მომხმარებლებისთვის მომსახურების გაწევისას.

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავალი აღიარდება დარიცხვის მომენტში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც მომავალში მოსალოდნელი გადახდილი ან მისაღები ფულადი სახსრების ზუსტ დისკონტირებას ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების ვადაზე ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ამგვარი შემოსავალი მოგება-ზარალის ფინანსურ შემოსავალშია შესული.

ფინანსური შემოსავალი ასევე მოიცავს წმინდა შემოსულობას (როგორც არის პირობითი პროცენტი) მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ სესხებზე.

დაბეგვრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკების, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-10 შენიშვნა). დივიდენდებზე გადაიხდება მოგების გადასახადი და ის დაირიცხება იმ აქციონერებზე დივიდენდებზე განაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები არიან საქართველოში. გადასახადი დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი დაირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით, იმ პერიოდში, როდესაც ხდება დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად გადახდის ფაქტური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაბეგვრა (გაგრძელება)

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

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც ფასდება ჯგუფის საქმიანობის საფუძველზე. ეს გადასახადები შესულია საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით ფლობილ შენობას და განუსაზღვრელი სამომავლო დანიშნულების მქონე ან საინვესტიციო ქონების სახით მომავალში კეთილმოწყობის მიზნით ფლობილ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი საოპერაციო დანახარჯებსაც მოიცავს. საოპერაციო დანახარჯები მოიცავს გადაცემის გადასახადებს, პროფესიულ გასამრჯელოს სამართლებრივი სერვისებისა და საწყისი საიჯარო საკომისიო გადასახადისთვის, რომლებიც გამოიყენება ქონების საექსპლუატაციოდ საჭირო მდგომარეობაში შესაყვანად. საბალანსო ღირებულება ასევე მოიცავს არსებული საინვესტიციო ქონების ჩანაცვლების ნაწილის თვითღირებულებას ხარჯის გაწევის მომენტში აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილების შემთხვევაში და ასევე ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

საწყისი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი მოგება-ზარალში აღირიცხება მათი წარმოშობის თარიღში.

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

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

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

ძირითადი საშუალებები

შენობა-ნაგებობები და აღჭურვილობა ასახულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და ღირებულების ნებისმიერი გაუფასურება. ამგვარი ხარჯი მოიცავს ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების თვითღირებულებას, ამ ხარჯის გაწევისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება გადაიხდება გაუფასურების მიზნით, როცა მოვლენები ან ცვლილებები ვითარებებში მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ საბალანსო ღირებულება ვერ ანაზღაურდება. გაუფასურების ზარალი ხარჯის სახით აღიარდება კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

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

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

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და ისინი შედის საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი.

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

დაუმთავრებელი აქტივები მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეულ შესაბამისად განაწილებულ პირდაპირ მიკუთვნებად ცვლად ხარჯებს და ფიქსირებულ ზედნადებ ხარჯებს. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები გამოსაყენებლად იქნება მზად.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესება ამორტიზდება შესაბამისი საიჯარო აქტივის ან მოსალოდნელი იჯარის ვადის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფი იყენებს ერთი აღიარების და შეფასების მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარისა. ჯგუფი აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ განახორციელოს საიჯარო გადახდები და აანაზღაუროს აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საიჯარო აქტივების გამოყენების უფლებას.

აქტივის გამოყენების უფლება

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარა (გაგრძელება)

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნა, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის საფუძველზე. ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

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

მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის ოფციონს). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების კონკრეტული იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას, იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადახდები მოკლევადიან იჯარაზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღიარდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება

ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია საწყისი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფი პრაქტიკულ გამოცდილებას იყენებს, ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს მისი სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება გარიგების დანახარჯები იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო მოთხოვნა, რომელიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკულ გამოცდილებას მიმართა, ფასდება ფასს (IFRS) 15-ით განსაზღვრული გარიგების ფასით.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ (SPPI) დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

ამ შეფასებას ეწოდება SPPI-ტესტი, რომელიც ინსტრუმენტის დონეზე სრულდება.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი რეგულარული ყიდვა-გაყიდვა აღიარდება გარიგების თარიღში ე.ი. იმ დღეს, როდესაც ჯგუფი იყიდის ან გაყიდის აქტივს. 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 ინსტრუმენტი);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები დაგროვილი შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, დაგროვილი შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე (წილობრივი ინსტრუმენტი);
- ▶ მოგება-ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტი)

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

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდგომ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობა და ზარალი მოგება-ზარალში აღიარდება მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო მოთხოვნებს, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ და გაცემული სესხები, რომლებიც სხვა აქტივებშია შესული.

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

ჯგუფი სავალო ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით აფასებს სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ დაკმაყოფილებული იქნება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში აღრიცხული სავალო ინსტრუმენტები, საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური ვალუტის გადაფასება და გაუფასურების ზარალი ან გაუქმება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და იგივე წესით დაანგარიშდება, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები. დარჩენილი სამართლიანი ღირებულების ცვლილება სხვა სრულ შემოსავალში აღიარდება. აღიარების შეწყვეტისას, სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული დაგროვილი სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ბრუნდება მოგებაში ან ზარალში.

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

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

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

მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები

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

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

ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები, ფინანსური ვალდებულებით ან არაფინანსური ძირითადი ინსტრუმენტით, გაიმიჯნება ძირითადი ინსტრუმენტისგან და აღიარდება ცალკე წარმოებულ ინსტრუმენტად, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ არ არის დაკავშირებული ძირითად ინსტრუმენტთან; განცალკევებული ინსტრუმენტი იგივე პირობებით, რაც ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები დააკმაყოფილებს წარმოებული ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღიარების ცვლილებით. ხელახალი შეფასება 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 მოკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნებისა და სხვა სახელშეკრულებო აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 90 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ ჯგუფი 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. ადრე ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

3. მნიშვნელოვანი სამართლებრივი პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორც არის გასაყიდად არსებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამასთან ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება 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 ეყრდნობა იმ ვარაუდს, რომ ადგილი აქვს აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგებას:

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

ჯგუფს შეუძლია ჰქონდეს წვდომა ძირითად ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე შეფასების თარიღში.

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

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება, და რომლებშიც მაქსიმალურად გამოიყენება ემპირიული და მინიმალურად - მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები:

- ▶ 1-ლი დონე - იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიური ბაზრების კოტირებული ფასები (გაუკორექტირებელი).
- ▶ მე-2 დონე - შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ მე-3 დონე - 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 ემპირიული გარიგებები.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები

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

საწყისი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობა და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც წყდება ვალდებულებების აღიარება, ასევე ამორტიზაციის პროცესში.

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

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

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

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

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

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 ავანსი

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

სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალის ცვლილებასთან პირდაპირ მიკუთვნებადი გარე დანახარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია, როგორც გამოქვითვები ამონაგებიდან საკუთარ კაპიტალში. საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საზღაური აღირიცხება, როგორც დამატებითი შეტანილი კაპიტალი.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

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

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. ჯგუფის მიერ შემუშავებული მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებასთან დაკავშირებით, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები არ არის კაპიტალიზებული, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებამდე.

ვინაიდან ჩვეულებრივ ჯგუფი 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.

საოპერაციო ციკლი

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

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

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

შეფასებისგან განსხვავებული განსჯა

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

4. ახალი და გადასინჯული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ქვემოთ განსაზღვრულია ახალი და გადასინჯული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში არ არის შესული ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის. ჯგუფი ამ ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას გეგმავს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

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

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

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

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

ცვლილებები ძალაშია წლიური 2023 წლის 1 იანვარს დაწყებული ან მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდისთვის და მათი გამოყენება რეტროსპექტულად მოხდება. ჯგუფი აფასებს იმ გავლენას, რომელსაც შესაძლოა ამ ცვლილებებს ჰქონდეს მიმდინარე პრაქტიკაზე და არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს დასჭირდება თუ არა რესტრუქტურირება.

„სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება“ - ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება

2021 წლის თებერვალში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება, რომელშიც განსაზღვრულია ტერმინი „სააღრიცხვო შეფასება“. ეს ცვლილება განმარტავს სხვაობას სააღრიცხვო შეფასების ცვლილებასა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის, ასევე ხარვეზების გამოსწორებას. ამასთან, ცვლილებაში მოცემულია როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ტექნიკას და ამოსავას მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების განსახორციელებლად.

ცვლილება ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრით დაწყებული და შემდგომი წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და ვრცელდება ცვლილებაზე სააღრიცხვო პოლიტიკაში და ცვლილებაზე სააღრიცხვო შეფასებებში, რომლებიც ამ პერიოდის დასაწყისში ან შემდგომ პერიოდებში წარმოიშობა. ნებადართულია ცვლილებების ვადაზე ადრე გამოყენება, ამ ფაქტის გამჟღავნებამდე.

მოსალოდნელი არ არის, რომ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ ჯგუფზე.

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

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

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

ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილების გავლენას ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე მათი გავლენის შესაფასებლად.

(ათას ლარში)

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

ამასთან, მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს და ცვლილებებს, რომლებიც გამოცემულია, მაგრამ ძალაში არ არის შესული, არსებითი გავლენა ექნება ჯგუფზე ან ჯგუფი კვლავ აფასებს მათი მიღების გავლენას:

- ▶ ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება: „კონცეპტუალური მიდგომა“
- ▶ ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება: გადავადებული გადასახადები იჯარებზე და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები
- ▶ ბასს (IAS) 16-ის ცვლილება: შემოსულობა დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე
- ▶ ფასს (IFRS) 17: სადაზღვევო ხელშეკრულებები
- ▶ წლიური განახლებების 2018-2020 წლების ციკლი (გამოცემული 2020 წლის მაისის თვეში).

5. ამონაგები

	2022	2021
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	180,819	88,563
საცხოვრებელი ფართი	166,203	85,930
კომერციული ფართი	11,313	1,316
ავტოსადგომი	3,303	1,317
ამონაგები ქონების მართვიდან	2,236	1,506
სხვა ამონაგები	373	–
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	183,428	90,069
საიჯარო შემოსავალი	26	133
მთლიანი ამონაგები	183,454	90,202
დროთა განმავლობაში აღიარებული	180,819	88,563
კონკრეტულ მომენტში აღიარებული	2,635	1,639

ჯგუფმა აღიარა 20,020 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2021 წ.: 12,768 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესული სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას.

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებებზე გადანაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომავალში, შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, რომლებიც არ არის დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში:

	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-დან 5 წლამდე	სულ
2022 წლის 31 დეკემბერი					
ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	65,186	8,796	13,857	3,963	91,802
2021 წლის 31 დეკემბერი					
ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	40,598	37,191	29,944	8,795	116,528

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

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

ჯგუფმა აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2022	2021
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,025	378
სახელშეკრულებო აქტივები	56,815	28,997
გადავადებული შემოსავალი	164,074	145,805

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მოიცავს:

	2022	2021
მოთხოვნებს ქონების მართვისთვის	793	378
მოთხოვნებს პროექტის მართვისთვის	1,231	–
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,024	378
საიჯარო მოთხოვნები	1	–
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,025	378

მოთხოვნები ბინების გაყიდვიდან სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ წილთან მიმართებით აღიარებულია იმ მომენტში, როდესაც ბინის საკუთრების უფლება მომხმარებელზე დარეგისტრირდება. ან მომენტამდე დაგროვილი ამონაგების ნებისმიერი ზედმეტობა, რომელიც ავანსად მიღებული საზღაურის სახით აღიარდება, სახელშეკრულებო აქტივში აღირიცხება. მოთხოვნები ქონების მართვიდან და პროექტის მართვიდან დაიფარება მოთხოვნისთანავე ან საანგარიშგებო თარიღიდან 3 თვემდე ვადაში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან წარმოქმნილ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში შესულმა მოსალოდნელმა საკრედიტო ზარალის რეზერვმა 139 ლარი (2021 წ.: ნული ლარი) შეადგინა.

ქონების მართვიდან მოთხოვნების ვადა გადაგადაცილებული დღეების და შესაბამისი რეზერვის მიხედვით 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	91-დან 180 დღემდე გადაგადაცილება	სულ
2022 წლის 31 დეკემბერი		
მოთხოვნი საბალანსო ღირებულება, ლარი	932	932
რეზერვი, %	14.91%	
გაუფასურება, ლარი	(139)	(139)
წმინდა საბალანსო ღირებულება, ლარი	793	793
	91-დან 180 დღემდე გადაგადაცილება	სულ
2021 წლის 31 დეკემბერი		
მოთხოვნი საბალანსო ღირებულება, ლარი	378	378
რეზერვი, %	0.12%	
გაუფასურება, ლარი	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება, ლარი	378	378

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ცვლილებები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე (რომლებიც ფასდება გამარტივებული მეთოდის გამოყენებით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2022 წლისა და 2021 წლით დასრულებული პერიოდებისთვის, იყო შემდეგი:

	<i>მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებიდან ან წარმოქმნილი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</i>		<i>სულ</i>
2021 წლის 1 იანვარი	4,726		4,726
ჩამოწერილი თანხა	(4,466)		(4,466)
სხვა ვალუტაში გადაყვანა	(260)		(260)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–		–
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დარიცხვა	139		139
2022 წლის 31 დეკემბერი	139		139

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა	56,815	28,997
მთლიანი სახელშეკრულებო აქტივები	56,815	28,997
მიმდინარე	13,223	3,812
გრძელვადიანი	43,592	25,185

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 9 თვიდან 3 წლამდეა.

მნიშვნელოვანი ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების ახალ ხელშეკრულებებს პირობითი განვადების პირობებით, ასევე არსებულ ხელშეკრულებებზე აღიარებულ ამონაგებს მიღებული დაგროვილი გადახდების მეტი ოდენობით.

გადავადებული ამონაგები მოიცავს:

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
დილომი მე-2 ეტაპი	39,183	41,300
დილომი მე-3 ეტაპი	29,390	18,919
დილომი მე-4 ეტაპი	289	–
მირცხულავა და ნუცუბიძე	72,963	71,761
გადავადებული ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	141,825	131,980
გრძელვადიანი გადავადებული ამონაგები	141,825	131,980
დილომი 1-ლი ეტაპი	–	13,825
ჭყონდიდელი	22,249	–
მოკლევადიანი გადავადებული ამონაგები	22,249	13,825
გადავადებული ამონაგები	164,074	145,805

ჯგუფის გადავადებული ამონაგები შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების შესყიდვისას მიღებული ავანსებისგან, დღგ-ის გამოკლებით. მნიშვნელოვანი ცვლილება გადავადებულ ამონაგებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარებას მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულების ფარგლებში მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებით, კლასიფიკაციის აღდგენის ურთიერთგაქვითვის სახით მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარებას კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, დროის გასვლასთან ერთად შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემდეგ.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების თვითღირებულება	152,113	80,462
გაყიდული საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	138,997	76,992
გაყიდული კომერციული ფართების თვითღირებულება	9,317	1,239
გაყიდული ავტოსადგომების თვითღირებულება	3,799	2,231
ქონების მართვის თვითღირებულება	2,821	3,513
ტექნომოსახურება	816	454
ხელფასი	808	571
უზრუნველყოფა	682	405
კომუნალური მომსახურება	515	388
ქონების მართვის საფასური	–	1,695
საოპერაციო იჯარების თვითღირებულება	1	3
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	154,935	83,978

* მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების თვითღირებულებაში შესული იყო დასაქმებულთა გასამრჯელოები 1,851 ლარის (2021 წ.: 847 ლარის) ოდენობით.

7. ხელფასი და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი

	2022	2021
ხელფასი და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	7,734	3,634
ფულადი ბონუსი	2,551	127
სულ დასაქმებულთა გასამრჯელოები	10,285	3,761
ადმინისტრაციულ დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	6,977	1,717
მარაგებად კაპიტალიზებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	446	472
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,405	375
ქონების მართვის თვითღირებულებაში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,457	1,197
სულ დასაქმებულთა გასამრჯელოები	10,285	3,761

8. სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
მართვის საფასური (მე-20 შენიშვნა)	2,687	–
IT მომსახურებები	459	31
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურება	408	584
კორპორაციული მასპინძლობა და გართობა	291	128
კომუნალური ხარჯი	230	183
ქველმოქმედება	201	11
საოფისე მარაგები	171	68
ტრანსპორტირების ხარჯი	108	–
იჯარა	96	88
საბანკო მომსახურება	95	73
კომუნიკაციის ხარჯი	69	51
დასაქმებულ პირთა სწავლება და დასაქმება	59	–
საოპერაციო გადასახადები	14	8
დაზღვევა	9	1
სამივლინებო ხარჯი	9	–
რემონტი და ტექნომოსახურება	–	1
სხვა	78	89
მთლიანი სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,984	1,316

9. წმინდა არარეგულარული მუხლები

2021 წელს ჯგუფმა მიიღო შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან, რომელიც წარმოდგენილია დაკავშირებული მხარეების სესხებით 8,494 ლარის ოდენობით (მე-17 შენიშვნა).

10. მოგების გადასახადი

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

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

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

11. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოძრაობები საინვესტიციო ქონებაში 2022 წლის განმავლობაში:

	2022			
	მომგებიანი აქტივები	თავისუფალი მიწა	სხვა	სულ
1 იანვარს	94	12,595	271	12,960
წმინდა შემოსულობა გადაფასებიდან და გასხვისებიდან	–	(3,933)	(71)	(4,004)
გადატანა ქონებებს შორის	(94)	213	(119)	–
31 დეკემბერს	–	8,875	81	8,956

წმინდა შემოსულობა გადაფასებიდან და გასხვისებიდან მოიცავს რეალიზებულ შემოსულობას მომგებიანი აქტივების გაყიდვიდან ნული ლარის ოდენობით (2021 წ.: 218 ლარის ოდენობით რეალიზებული ზარალი), წარმოდგენილი სხვა შემოსავალში.

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოძრაობები საინვესტიციო ქონებაში 2021 წლის განმავლობაში:

	2021			
	მომგებიანი აქტივები	თავისუფალი მიწა	სხვა	სულ
1 იანვარს	99	36,709	287	37,095
წმინდა შემოსულობა გადაფასებიდან და გასხვისებიდან		108	–	108
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გადატანა (მე-13 შენიშვნა)	–	(22,103)	–	(22,103)
სხვა ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	(5)	(2,119)	(16)	(2,140)
31 დეკემბრს	94	12,595	271	12,960

ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2021 წელს ჯგუფმა განახორციელა 22,103 ლარის თავისუფალი მიწის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში, ამ ნაკვეთებზე საბინაო მშენებლობის დაწყების შემდეგ.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში შეფასების თარიღისთვის. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჩაატარა (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 (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შეფასებაში გამოყენებული იყოს ბაზრის შედარებადი მიდგომა.

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

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

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2022	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
თავისუფალი მიწა	8,875	საბაზრო მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	202–213 (205)
სხვა	81	საბაზრო მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	2,320–2,400 (2,320)
სულ	8,956			

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2021	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
თავისუფალი მიწა	12,808	საბაზრო მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	202–213 (205)
სხვა	152	საბაზრო მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	2,320–2,400 (2,320)
სულ	12,960			

ერთი კვადრატული მეტრის საიჯარო განაკვეთის ზრდა (კლება) გამოიწვევს სამართლიანი ღირებულების ზრდას (კლებას).

12. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

2022 წლის განმავლობაში დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების მოძრაობის შეჯამება:

	დაუმთავრებელი მომგებიანი აქტივები	სულ
1 იანვარს	1,642	1,642
სხვა ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	(291)	(291)
31 დეკემბერს	1,351	1,351

2021 წლის განმავლობაში დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონების მოძრაობის შეჯამება:

	დაუმთავრებელი მომგებიანი აქტივები	სულ
1 იანვარს	–	–
შესყიდვები (არაფულადი)	2,290	2,290
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(414)	(414)
სხვა ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	(234)	(234)
31 დეკემბერს	1,642	1,642

მომგებიანი აქტივები წარმოადგენს მშენებლობის პროცესში მყოფ საოფისე, საცალო და სხვა კომერციულ შენობებს, მათ შორის ქვემდებარე მიწის ნაკვეთს, რომლის ფლობის მიზანია იჯარის გამომუშავება.

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

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება 2022	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
დაუმთავრებელი მომგებიანი აქტივები	1,351	შემოსავლის მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის ღირებულება, აშშ დოლარი	6.5 – 8.0 (7.9)
სულ	1,351		კაპიტალიზაციის განაკვეთი	11%

12. დაუმთავრებელი 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	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
დაუმთავრებელი მომგებიანი აქტივები	1,642	შემოსავლის მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის ღირებულება, აშშ დოლარი კაპიტალიზაციის ნორმა	6.5–8 (7.9) 11%
სულ	1,642			

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

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

13. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების საბალანსო ღირებულება ჯგუფის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად გადანაწილდება:

	2022	2021
დილომი მე-2 ეტაპი	13,568	12,306
დილომი მე-3 ეტაპი	51,269	55,640
დილომი მე-4 ეტაპი	2,434	–
სვეტი	39,898	64,067
გრძელვადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	107,169	132,013
დილომი 1-ლი ეტაპი	–	3,589
სვეტი	17,705	–
ახალი იპოდრომი	5,081	5,988
სხვა	–	–
მოკლევადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	23,146	9,577
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	130,315	141,590

(ათას ლარში)

13. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება (გაგრძელება)

მარაგებში მოძრაობის მიმოხილვა მოცემულია ქვემოთ:

	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	141,590	119,181
სვეტის მარაგების აღიარება (3.1 შენიშვნა)	11,860	23,549
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	127,127	76,973
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული საფასური	–	2,817
დასაქმებულთა კაპიტალიზებული გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	1,851	847
საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებად) რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	–	22,103
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(152,113)	(80,462)
შვილობილი საწარმოებს გასვლები (21-ე შენიშვნა)	–	(6,483)
სხვა ცვლილებები	–	(16,935)
ნაშთი 31 დეკემბრს	130,315	141,590

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 294,627 ლარის ვალდებულება (2021 წ.: 413,338 ლარი), რომელიც შვიდი (2021 წ.: ექვსი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას უკავშირდებოდა.

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთი იყო:

	სამშენებლო აღჭურვი- ლობა	მფლობელის მიერ დაკავებული ქონება	შენობები და საიჯარო გაუმჯობე- სებები	კომპიუტერ- ები, ავეჯი და აღჭურ- ვილობა	სატრან- სპორტო საშუალებები	სულ
მთლიანი საადრიცხო ღირებულება						
2021 წლის 1 იანვარი	14,178	341	–	–	–	14,519
გასვლები	(14,103)	(332)	–	–	–	(14,435)
გადაანგარიშების ეფექტი	(75)	(9)	–	–	–	(84)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–	–	–	–	–
შეძენა	–	–	2,191	381	324	2,896
გასვლა	–	–	–	–	(7)	(7)
2022 წლის 31 დეკემბერი	–	–	2,191	381	317	2,889
დაგროვილი ცვეთა						
2021 წლის 1 იანვარი	3,528	6	–	–	–	3,534
ცვეთის დანარიცხი	265	1	–	–	–	266
შვილობილი საწარმოებს გასვლები (21-ე შენიშვნა)	(2,232)	(4)	–	–	–	(2,236)
გადაანგარიშების ეფექტი	(1,561)	(3)	–	–	–	(1,564)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–	–	–	–	–
ცვეთის დანარიცხი	–	–	20	38	12	70
2022 წლის 31 დეკემბერი	–	–	20	38	12	70
წმინდა საადრიცხო ღირებულება						
2021 წლის 1 იანვარი	10,650	335	–	–	–	10,985
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–	–	–	–	–
2022 წლის 31 დეკემბერი	–	–	2,171	343	305	2,819

(ათას ლარში)

15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბერს გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონებისთვის გადახდილი ავანსები	39,343	19,160
ავანსად გადახდილი დღგ	8,920	2,098
სამშენებლო მასალების მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	–	371
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	710	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	48,973	21,629
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	48,973	21,629

16. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული ფულადი სახსრები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ვადიან ანაზრებს 50,063 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 50,414 ლარი) რომელიც ადგილობრივ კომერციულ ბანკშია განთავსებული, რომელთა სრულად გამოთხოვნა ან ჯგუფის მიერ გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია 1-დან 3 წლამდე პერიოდში, მითითებულ საბინაო მშენებლობის პროექტებთან დაკავშირებული კონკრეტული მიზნების შესრულებისთანავე. საკრედიტო დაწესებულებებში ვადიან ანაზრებზე დარიცხული პროცენტი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში 835 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 926 ლარი).

გაცემული სესხები

31 დეკემბერს გაცემული სესხები მოიცავდა:

	2022	2021
მშობლებზე გაცემულ სესხებს, სულ	18,933	1,568
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემულ სესხებს	1,481	–
სულ გაცემული სესხები	20,414	1,568
მოკლევადიანი წილი	1,137	1,568
გრძელვადიანი წილი	19,277	–

ცვლილებები გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული 12-თვიანი დეფოლტის ალბათობით, რადგან მოსალოდნელი არ იყო საკრედიტო რისკში მნიშვნელოვანი ზრდა), 2022 წლისა და 2021 წლით დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

	გაცემული სესხები	სულ
2021 წლის 1 იანვარი	(5,500)	(5,500)
ჩამოწერა	5,197	5,197
სხვა ვალუტაში გადაყვანა	303	303
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	–

2022 და 2021 წლებში კომპანიამ აღიარა ნული ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მის მშობელ საწარმოზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით.

გაცემულ სესხებზე გამომუშავებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 910 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 3,077 ლარი).

(ათას ლარში)

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

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადადობა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ადგილობრივი ბანკებისგან მიღებული ნასესხები	აშშ დოლარი	ივლ-2024	9,467	10,730
საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან მიღებული ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იან-2024	19,546	–
მშობელი საწარმოსგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	დეკ-2026	–	58,714
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	დეკ-2023	–	9,305
სულ ნასესხები სახსრები			29,013	78,749
მოკლევადიანი წილი			20,745	26,418
გრძელვადიანი წილი			8,268	52,331

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა დაუფარავი სასესხო ვალდებულება 72,954 ლარის ოდენობით ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან (2021 წ.: 10,000 აშშ დოლარი (30,981 ლარი) საერთაშორისო საფინანსო ორგანიზაციისგან).

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2022 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-17 შენიშვნა)	სხვა ცვლილე- ბები	2022 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	78,749	44,328	(26,633)	(8,263)	7,144	(58,212)	(8,100)	29,013
სულ ვალდებულებე ბი საფინანსო საქმიანობები- დან	78,749	44,328	(26,633)	(8,263)	7,144	(58,212)	(8,100)	29,013

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ ჯგუფზე გაცემული სესხები საკუთარ კაპიტალად გარდაქმნა მთლიანი ოდენობით 66,312 ლარი (მე-17 შენიშვნა).

	2021 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	შვილობილი საწარმოებს გასხვისება (21-ე შენიშვნა)	სხვა ცვლილე- ბები	2021 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	81,981	14,260	(1,135)	(4,157)	7,046	(14,780)	(4,466)	78,749
სულ ვალდებულებე ბი საფინანსო საქმიანობები- დან	81,981	14,260	(1,135)	(4,157)	7,046	(14,780)	(4,466)	78,749

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულება მეტწილად მოიცავდა „სვეტის“ მომხმარებლებთან შეწყვეტილ სავაჭრო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებას და საინვესტიციო ქონების შეძენის ვალდებულებას. ეს ვალდებულებები მეტწილად აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადაა საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვე. სავაჭრო ხელშეკრულებების შეწყვეტით წარმოშობილი ვალდებულებების ვადა 3-დან 5 თვემდეა შეთანხმებული დაფარვის გრაფიკების მიხედვით.

	2022	2021
მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონებისთვის	20,690	10,188
სავაჭრო ხელშეკრულებების შეწყვეტით წარმოშობილი ვალდებულებები	1,107	10,066
გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვით წარმოშობილი ვალდებულებები	374	–
მარკეტინგი და რეკლამა	273	8
სხვა	104	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	22,548	20,262

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სხვა ვალდებულებები მეტწილად საგადასახადო ვალდებულებებს მოიცავს. ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადაა საანგარიშგებო თარიღიდან 3 თვიდან 3 წლამდე.

	2022	2021
არა მოგების გადასახადის ვალდებულება	5,388	9,031
სულ სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	5,388	9,031
არა მოგების გადასახადის ვალდებულება	10,236	–
სხვა	782	126
სულ სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	11,018	126
სხვა ვალდებულებები	16,406	9,157

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფი გასწევს სავალუტო, საპროცენტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკებს. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ორგანიზაციას ფინანსური ზარალი მიადგება.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი არ ფლობს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვან ფინანსურ აქტივებს, გარდა შემდეგისა:

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში, ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული ფულადი სახსრები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 15,388 ლარი (2021 წ.: 7,689 ლარი) ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში იყო დაცული, რომლებსაც „Moody’s“-ს სარეიტინგო სააგენტოსგან მიღებული ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი, ხოლო „Fitch Ratings“-სგან – „BB-/B+“. დანარჩენი 19 ლარი (2021 წ.: 24 ლარი) ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკში საკრედიტო რეიტინგის გარეშე. შესაბამის საბანკო ანგარიშებზე პროცენტი არ ირიცხება, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც აშშ დოლარის ანგარიშებზე 2022 და 2021 წლებში დაირიცხა საპროცენტო განაკვეთი 1.00%-ის ოდენობით. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში სასწრაფო წესით ხდება ხელმისაწვდომი მოთხოვნისთანავე. ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები საკრედიტო დაწესებულებებში 50,063 ლარის (2021 წ.: 50,275 ლარი) ოდენობით ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც „Moody’s“-ს სარეიტინგო სააგენტოსგან მიღებული ჰქონდათ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი, ხოლო „Fitch Ratings“-სგან – „BB-/B+“. დანარჩენი ნული ლარი (2021 წ.: 139 ლარი) ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკში საკრედიტო რეიტინგის გარეშე. ჯგუფის ფულად სახსრებზე და ბანკებში განთავსებულ სხვა თანხებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული ქონების დასაკუთრება მომხმარებლის მიერ გადახდის ვალდებულებების გადაუხდელობის შემთხვევაში, მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების სავაჭრო მოთხოვნებთან და სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები უზრუნველყოფილი არ არის.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში შესული გაუფასურების რეზერვმა 139 ლარი შეადგინა (2021 წ.: ნული ლარი).

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა გაცემულ სესხებზე არსებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ აღიარებულა.

ლიკვიდობის რისკი

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული გადახდის ვალდებულებების საფუძველზე:

ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
მიღებული სესხები	5,764	16,755	10,843	33,362
საიჯარო ვალდებულებები	156	441	1,792	2,389
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	22,548	–	–	22,548
სულ	28,468	17,196	12,635	58,299

16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

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

ლიკვიდობის რისკის მართვისას, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების განკარგვიდან, ვადადამდგარი საკრედიტო ხაზების რეფინანსირებიდან და გადატანის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფულადი სახსრების შემოსვლის და ფინანსური ვალდებულებების რესტრუქტურისაციის გამოყენებით. ჯგუფი ფლობს 72,954 ლარის ოდენობით გამოუხმობ საკრედიტო ხაზს ლიკვიდობასთან დაკავშირებული მისი საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2021 წ.: 31,277 ლარი).

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის დონის ლიმიტებს ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში ღამის და დღის პოზიციებზე, რომლებიც ყოველდღიურად კონტროლდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის რისკის ზომა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკზე საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში:

	2022 წლის 31 დეკემბრის			2021 წლის 31 დეკემბრის		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	35,652	(51,889)	(16,237)	40,185	(98,609)	(58,424)
ევრო	1,740	–	1,740	1,865	(109)	1,756
ლარი	29,693	(1,734)	27,959	17,036	(1,370)	15,666

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიცია არაფულად აქტივებში არ მიიჩნევა არსებითი სავალუტო რისკის წარმომქმნელად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულია მოგება-ზარალის და საკუთარი კაპიტალის მგრძნობელობა გაცვლით კურსებში გონივრული შესაძლო ცვლილებების მიმართ, რომლებიც გამოიყენება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, ლარი (2021 წ.: აშშ დოლარი) იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელად დარჩება:

გავლენა მოგებაზე (ზარალზე)

	2022	2021
აშშ დოლარის 20%-ით გამყარება	(3,247)	–
აშშ დოლარის 20%-ით გაუფასურება	3,247	–
ევროს 20%-ით გამყარება	348	351
ევროს 20%-ით გაუფასურება	(348)	(351)
ლარის 20%-ით გამყარება	–	3,133
ლარის 20%-ით გაუფასურება	–	(3,133)

17. საკუთარი კაპიტალი

2022 წელს მშობელმა საწარმომ კომპანიაში 23,861 ლარის შენატანი განახორციელა, მისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2022 წელს კომპანიამ მის მშობელ საწარმოზე გასცა 645 ლარის ოდენობით ნაღდი ფული მისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

სესხების კაპიტალში გარდაქმნა და საწესდებო კაპიტალის სხვა მოძრაობა

2022 წელს მშობელმა საწარმომ მისი სესხები საბალანსო ღირებულებით 59,519 ლარი ჯგუფს გადასცა კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ.

2022 წელს ჯგუფმა 8,100 ლარი აღიარა, როგორც წმინდა შენატანი საკუთარ კაპიტალში (2021 წ.: ნული) კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში საანგარიშგებო პერიოდისთვის, როგორც საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხების პატიების წმინდა შედეგი.

სხვა განაწილებები

2021 წელს ჯგუფმა საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებული 92,198 ლარი გაანაწილა მშობელ საწარმოზე გაცემული სესხების ჩამოწერის სახით.

დივიდენდები

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას (რომელსაც ის განსაზღვრავს, როგორც გაცხადებული წმინდა აქტივები მის ფასს ფინანსურ ანგარიშგებებში) კომპანიას შემდეგი მიზნები აქვს:

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

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანიამ ყოველი პოტენციური პროექტის დეტალური ანალიზი ჩაატარა, რომლის დროსაც განსაზღვრა ინდივიდუალური მინიმალური მოთხოვნები უკუგების შიდა განკვეთისთვის, ნასესხები სახსრების თვითღირებულების და ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალის დონის გათვალისწინებით. კომპანიას არ ეხებოდა კაპიტალთან დაკავშირებული რაიმე გარე მოთხოვნები 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, ჯგუფმა აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრა აქტივის ან ვალდებულების ხასიათის მიხედვით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში შეჯამებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივების და ვალდებულებების ან ისეთი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზი, რომელთა სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით. ის ასევე მოიცავს ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებისა და სამართლიანი ღირებულების შედარებას, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაშია აღრიცხული. ცხრილი არ მოიცავს თვითღირებულებით ასახული არაფინანსური აქტივების და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებას.

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

				სულ სამართლიანი ღირებულება 2022	საბალანსო ღირებულება 2022	აუღიარებელი შემოსულობა 2022
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე			
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	8,956	8,956	8,956	–
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	–	–	1,351	1,351	1,351	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	2,025	–	2,025	2,025	–
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	50,063	–	50,063	50,063	–
გაცემული სესხები	–	–	20,414	20,414	20,414	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	15,407	–	15,407	15,407	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
მიღებული სესხები	–	–	28,571	28,571	29,013	442
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	22,548	–	22,548	22,548	–
სხვა ვალდებულებები	–	16,406	–	16,406	16,406	–

				სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი ზარალი 2021
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე			
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	12,960	12,960	12,960	–
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	–	–	1,642	1,642	1,642	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	378	–	378	378	–
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	50,414	–	50,414	50,414	–
გაცემული სესხები	–	1,568	–	1,568	1,568	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	7,713	–	7,713	7,713	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
მიღებული სესხები	–	–	82,736	82,736	78,749	(3,987)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	10,196	–	10,196	10,196	–
სხვა ვალდებულებები	–	9,157	–	9,157	9,157	–

(ათას ლარში)

18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრების აღწერა იხილეთ მე-11, მე-12 და მე-16 შენიშვნებში.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება მის სამართლიან ღირებულებას არის მიახლოებული, მათი მოკლევადიანი ხასიათიდან გამომდინარე (ხელმისაწვდომია მოთხოვნისას).

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

- ▶ *აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება საბალანსო ღირებულებას უახლოვდება* - როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლე ვადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ასევე ვრცელდება ფინანსური ინსტრუმენტების ცვლად განაკვეთზე.
- ▶ *ფიქსირებულ განაკვეთიანი ფინანსური ინსტრუმენტები* - ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფიქსირებულ განაკვეთიანი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება ფასდება თავდაპირველი აღიარებისას ბაზრის საპროცენტო განაკვეთების მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის შეთავაზებულ მიმდინარე საბაზრო განაკვეთებთან შედარების გზით.

19. იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

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

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარებული საბალანსო ღირებულება (მეტწილად საოფისე და სხვა უძრავი ქონების იჯარასთან დაკავშირებით) და მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში მოიცავს შემდეგს:

	2022	2021
1 იანვარს	959	311
შესყიდვები	1,646	1,223
ცვეთის ხარჯი	(990)	(517)
სხვა ვალუტაში გადაყვანა	—	(58)
31 დეკემბერს	1,615	959

(ათას ლარში)

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

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და მოძრაობები პერიოდის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2022	2021
1 იანვარს	1,077	518
შესყიდვები	1,646	1,223
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	132	111
საიჯარო ვალდებულებების გადახდა	(965)	(632)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	171	(143)
	2,061	1,077
31 დეკემბრს		
მიმდინარე	595	595
გრძელვადიანი	1,466	482

ქვემოთ მოცემულია მოგება-ზარალში აღიარებული თანხები:

	2022	2021
აქტივის გამოყენების უფლების ხარჯის ცვეთა	990	517
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	132	111
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (ადმინისტრაციულ ხარჯებში შესული)	96	88
	1,218	716

სულ მოგება-ზარალში აღიარებული თანხა

მთლიანი საიჯარო გადახდებმა, მათ შორის დაბალი ღირებულების მქონე და მოკლევადიანმა იჯარებმა წლის განმავლობაში შეადგინა 1,202 ლარი (2021 წ.: 897 ლარი).

ჯგუფს რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება აქვს, რომლებიც გაგრძელების და შეწყვეტის შესაძლებლობას იძლევა. ეს შესაძლებლობები შეთანხმებულია საიჯარო აქტივის პორტფელის მართვის მოქნილობის და ჯგუფის ბიზნეს-საჭიროებებთან მორგების უზრუნველსაყოფად. ხელმძღვანელობა იყენებს მნიშვნელოვან მსჯელობას იმის განსასაზღვრად, გაგრძელების და შეწყვეტის ამგვარი შესაძლებლობები გონივრულ ფარგლებში გამოყენებადია თუ არა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 264 ლარის ოდენობით მომავალი საიჯარო გადახდები მოიცავდა იჯარის ვადას ხელშეკრულების შეწყვეტასთან მიმართებით (2021 წ.: 615).

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია

დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების მოცულობა, დაუფარავი ნაშთები წლის ბოლოსთვის და დაკავშირებული ხარჯები და წლის შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2022		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის მშობელი საწარმო ¹ საწარმოები ² ხელმძღვანელობა		
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული შემოსავალი	—	—	156
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	—	—	75
მართვის საფასური	(2,687)	—	—
ფინანსური შემოსავალი	893	33	—
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	—	—	515
სადაზღვევო ხარჯი	—	8	—
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	—	2	—

20. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია (გაგრძელება)

	2021		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული		უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
	მშობელი საწარმო¹	საწარმოები²	
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-16 შენიშვნა)	1,568	–	–
გადავადებული შემოსავალი	–	–	259
ნასესხები სახსრები	58,714	9,305	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული			
წლისათვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	5,972	10	–
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	3,803	13,395	–
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	1,524	–	–
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების			
გაყიდვიდან	–	–	146
ფინანსური შემოსავალი	2,846	205	–
ქონების მართვის საფასური	1,695	–	–
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	336
სადაზღვევო ხარჯი	–	1	–
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	40	–

¹ 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და ოპერაციებს სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, საჯარო საექციო საზოგადოება „Georgia Capital“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოიცავს საჯარო საექციო საზოგადოების „Georgia Capital“ შვილობილ საწარმოებს, გარდა მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შემავალი საწარმოებისა.

³ სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოადგენს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ მხარეებს.

2022 წელს მშობელმა საწარმომ და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა საწარმომ შეცვალეს ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი ფულადი შენატანების და განაწილებების და სესხების კაპიტალში გარდაქმნის გზით (მე-17 შენიშვნა).

2022 წელს ჯგუფმა შეიძინა ძირითადი საშუალებები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 122 ლარის ოდენობით საფასურის გადახდის გზით.

2021 წელს ჯგუფმა მისი შვილობილი საწარმოების შპს „ბიჭქი ქონსტრაქშენის“ და სს „ნიუ დეველოპმენტის“ 50%-ის მის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე მიყიდვის გზით (21-ე შენიშვნა).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც 2022 წელს იღებდნენ დასაქმებულთა გასამრჯელოებს 1 პირს შეადგენდა (2021 წ.: 2), გენერალური დირექტორი (2021 წ.: ორი გენერალური დირექტორი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება მოიცავდა შემდეგს:

	2022	2021
ხელფასი	300	276
ფულადი ბონუსი	215	59
სულ	515	336

21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2022 წელს

2022 წელს ჯგუფმა შექმნა ახალი შვილობილი საწარმოები: შპს „ემკვადრატის პარკი 3“, შპს „ემკვადრატის პარკი 4“ და შპს „ემკვადრატის პარკი X“.

2022 წელს, შპს „ოპტიმა ისანი“, შპს „მ² სქაილაინი“, შპს „თამარაშვილის 13“, შპს „მ² ყაზბეგზე“, შპს „მ² თამარაშვილზე“, შპს „მ² ნუცუბიძეზე“, შპს „მ² ჭავჭავაძეზე“ გაერთიანდა შპს „შპს ემკვადრატი იპოდრომთან“; შპს „შპს მ2 დეველოპმენტი“ გაერთიანდა შპს „მ² ჯგუფთან“.

არსებითი ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2021 წელს

სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ გასხვისება

2021 წლის 8 აპრილს, არაპირდაპირი ბიზნესების გათავისუფლების სტრატეგიის შემდეგ, ჯგუფმა სრულად გაყიდა შვილობილი საწარმოს სს „ნიუ დეველოპმენტი“ 100% და შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენის“ დარჩენილი 50%. ჯგუფმა აღიარა 7,417 ლარის ზარალი შვილობილი საწარმოების გასხვისებაზე. გასხვისებული აქტივების და ვალდებულებების მთავარი კატეგორიები ორივე გასხვისებული შვილობილი საწარმოსთვის იყო შემდეგი:

	ლარი
აქტივები	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	46
სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები	16,624
მარაგები	6,483
ძირითადი საშუალებები	12,199
სხვა აქტივები	59,736
სულ აქტივები	95,088
ვალდებულებები	
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	(14,780)
გადავადებული შემოსავალი	(50,557)
ვალდებულებები	(14,422)
დარიცხვები და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	(17,368)
სულ ვალდებულებები	(97,127)
წმინდა გასხვისებული აქტივები	(2,039)
არამაკონტროლებელი წილი	(1,317)
გასხვისებით წარმოქმნილი ზარალი	(722)

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

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ამონაგები სამშენებლო მომსახურებებიდან	9,523
სამშენებლო მომსახურებების თვითღირებულება და სხვა ხარჯები	(16,132)
მოგება დაბეგრამდე და დაბეგრის შემდეგ	(6,609)
გასხვისებისას წარმოქმნილი ზარალი	(722)
სულ ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	(7,331)
კომპანიის პარტნიორებთან დაკავშირებული	(8,274)
არასაკონტროლო წილებთან დაკავშირებული	943

21. ცვლილება ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)**სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და შპს „ბიჭეი ქონსტრაქშენის“ გასხვისება (გაგრძელება)**

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში შეწყვეტილ ოპერაციებთან დაკავშირებული მთლიანი ფულადი ნაკადები იყო შემდეგი:

	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	179
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	428
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(747)

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის იანვარში მშობელმა საწარმომ კომპანიაში 2,015 ლარის შენატანი განახორციელა, მისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის თებერვალში ჯგუფმა გამოიყენა გამოუყენებელი სასესხო ვალდებულება 500 აშშ დოლარის (1,320 ლარი) ოდენობით, კომერციულ ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე.

2023 წლის თებერვალში მშობელმა საწარმომ კომპანიაში 2,215 ლარის შენატანი განახორციელა, მისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის თებერვალში კომპანიამ მის მშობელ საწარმოზე გასცა 260 ლარის ოდენობით ნაღდი ფული მისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში მშობელმა საწარმომ კომპანიაში 3,715 ლარის შენატანი განახორციელა, მისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში კომპანიამ მის მშობელ საწარმოზე გასცა 140 ლარის ოდენობით ნაღდი ფული მისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2023 წლის აპრილში კომპანიამ მის მშობელ საწარმოზე გასცა 150 ლარის ოდენობით ნაღდი ფული მისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2023 წლის აპრილში ჯგუფმა წინსწრებით დაფარა მისი ნასესხები სახსრები 7,082 აშშ დოლარის (18,107 ლარი) ოდენობით საერთაშორისო ფინანსურ დაწესებულებასთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე.

შპს „მ2 ჯგუფის“ მმართველობითი ანგარიშგება

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

შპს „მ2 ჯგუფის“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2023 წლის 16 ივნისს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვითარებთ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

2023 წლის 19 ივლისი

შინაარსი

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

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „მ2 ჯგუფი“ (შემდგომში “ჯგუფი”) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2015 წლის 17 აგვისტოს. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 404499431. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, თბილისი, საქართველო.

შპს „მ2 ჯგუფის“ 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.

ჯგუფი სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, რაც გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

შპს „მ2 ჯგუფი“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის წამყვანი დეველოპერია 2.7 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

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

შპს „მ2 ჯგუფის“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - მ2-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, მ2-ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - მ2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და მ2-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- ▶ განხორციელება - მ2-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, მ2-ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თერთმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია მ2-ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულები პროექტები		220,924	2,872	220,924	2,872	100%
1	m ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	m ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	m ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	მ ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	m ² იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქილაინ რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	m ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	m ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	m ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	m ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
მიმდინარე პროექტები		294,388	4,584	154,559	2,525	53%
12	m ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
13	m ³ საბურთალო (II ფაზა)	38,521	560	38,026	554	99%
14	m ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	53,067	818	84%
15	m ³ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	3,254	37	9%
16	m ² ნუცუბიძეზე II	28,170	412	20,417	310	75%
17	m ² მირცხულავაზე	94,681	1,472	64,074	1,056	72%
18	m ² ჭყონდიდელზე	50,416	813	38,474	651	80%
ჯამი		561,636	7,912	460,325	6,689	85%

2022 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 84,841 კვ.მ.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 116,435 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 70%-ს.

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

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

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	მოგების მარჟა დეველოპმენტული საქმიანობიდან	მოგების მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან	მოგების მარჟა ქონების მართვიდან	ლიკვიდუ- რობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "მ2 ჯგუფი"	16%	96%	-26%	1.38	162%

2022 წელს ჯგუფის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან 9% დან 16%-მდე გაიზარდა, ხოლო დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 104%-ით გაიზარდა. ამავე წელს შპს ოპტიმას საერთო მოგების მარჟამ 14% შეადგინა, რაც ასევე გაუმჯობესებული მაჩვენებელია, ხოლო შპს ოპტიმას დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავლები გაიზარდა 63%-ით. აღნიშნული ზრდა ერთი მხრივ გამოწვეული იყო m^3 საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით, ასევე თბილისში უძრავ ქონებაზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აქვე უნდა ითქვას, რომ პირველად არსებობის ისტორიაში ჯგუფმა დაიწყო მშენებარე კომპლექსებში კომერციული ფართების რეალიზაცია. 2021 წლიდან 2022 წლამდე შემოსავლებისა და საერთო მოგების მარჟის ზრდა ასევე განაპირობა 2021 წელს შემოსავლების შემცირებამ პროექტის ხარჯების შეფასების ცვლილების გამო. კერძოდ 2021 წელს ჯგუფმა გადახდა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა. წინასწარი შეფასებების ცვლილება განაპირობა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების მიზნით გამოყენებული სავარაუდო დასრულების ტემპის შემცირებამ. შესაბამისად, 18,640 მილიონი ლარით შემცირდა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული შემოსავალი.

2022 წლისთვის ჯგუფი უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 11 კომპლექსს. მოვლა-პატრონობის მიმართულების მარჟამ შეადგინა უარყოფითი 26%, რაც ძირითადად უკავშირდება ბოლო წლებში ზოგად ფასების ზრდას. კომპანია აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას მიუხედავად მიმართულების უარყოფითი მარჟისა.

2022 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა ჯგუფისათვის 1.38 შეადგინა (2021წ. 0.92).

შპს „მ2 ჯგუფის“ 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 61 ათასი ლარი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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

ჯგუფი 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. ჯგუფი ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის გარემო. მ2 ჯგუფი უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ 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.

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით შპს „მ2 ჯგუფი“ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. ჯგუფს 11 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე მ2 ჯგუფის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

შპს „მ2 ჯგუფი“ ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „მ3 საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „მ3 საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

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

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

შპს „მ2 ჯგუფმა“ თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. კომპანიის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2022 წლის დასაწყისში ჯგუფის 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 მოზინადრეებთან ერთად რეგულარულად აწყობს საქველმოქმედო ღონისძიებებს და ეხმარება საზოგადოების ყველაზე მოწყვლად ფენებს.

გარემოსდაცვითი საკითხები

ჯგუფი აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია მისი მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. მ2 ჯგუფი ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. მ2 ჯგუფი ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, მ2 ჯგუფი ამონტაჟებს ენერგო ეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2022 წელს მ2 ჯგუფმა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

მ2 ჯგუფი იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

მ2 ჯგუფი, 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 მღიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „მ2 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 19 ივლისი

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი



შპს „მ2 ჯგუფის“ მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

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

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „მ2 ჯგუფი“ (შემდგომში “ჯგუფი”) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2015 წლის 17 აგვისტოს. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 404499431. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, თბილისი, საქართველო.

შპს „მ2 ჯგუფის“ 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.

ჯგუფი სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, რაც გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

შპს „მ2 ჯგუფი“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის წამყვანი დეველოპერია 2.7 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

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

შპს „მ2 ჯგუფის“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - მ2-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, მ2-ის ბინის შემქმნისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - მ2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და მ2-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- ▶ განხორციელება - მ2-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, მ2-ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თერთმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია მ2-ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულები პროექტები		220,924	2,872	220,924	2,872	100%
1	m ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	m ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	m ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	m ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	m ² იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილაინ რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	m ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	m ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	m ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	m ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
მიმდინარე პროექტები		294,388	4,584	154,559	2,525	53%
12	m ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
13	m ³ საბურთალო (II ფაზა)	38,521	560	38,026	554	99%
14	m ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	53,067	818	84%
15	m ³ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	3,254	37	9%
16	m ² ნუცუბიძეზე II	28,170	412	20,417	310	75%
17	m ² მირცხულავაზე	94,681	1,472	64,074	1,056	72%
18	m ² ჭყონდიდეზე	50,416	813	38,474	651	80%
ჯამი		561,636	7,912	460,325	6,689	85%

2022 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 84,841 კვ.მ.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 116,435 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 70%-ს.

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

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

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	მოგების მარჟა დეველოპმენტული საქმიანობიდან	მოგების მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან	მოგების მარჟა ქონების მართვიდან	ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "მ2 ჯგუფი"	16%	96%	-26%	1.38	162%

2022 წელს ჯგუფის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან 9% დან 16%-მდე გაიზარდა, ხოლო დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 104%-ით გაიზარდა. ამავე წელს შპს ოპტიმას საერთო მოგების მარჟამ 14% შეადგინა, რაც ასევე გაუმჯობესებული მაჩვენებელია, ხოლო შპს ოპტიმას დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავლები გაიზარდა 63%-ით. აღნიშნული ზრდა ერთი მხრივ გამოწვეული იყო m^3 საბურთალოს და „სვეტის“ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვების ზრდით, ასევე თბილისში უძრავ ქონებაზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აქვე უნდა ითქვას, რომ პირველად არსებობის ისტორიაში ჯგუფმა დაიწყო მშენებარე კომპლექსებში კომერციული ფართების რეალიზაცია. 2021 წლიდან 2022 წლამდე შემოსავლებისა და საერთო მოგების მარჟის ზრდა ასევე განაპირობა 2021 წელს შემოსავლების შემცირებამ პროექტის ხარჯების შეფასების ცვლილების გამო. კერძოდ 2021 წელს ჯგუფმა გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა. წინასწარი შეფასებების ცვლილება განაპირობა შემოსავლის დროთა განმავლობაში აღიარების მიზნით გამოყენებული სავარაუდო დასრულების ტემპის შემცირებამ. შესაბამისად, 18,640 მილიონი ლარით შემცირდა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული შემოსავალი.

2022 წლისთვის ჯგუფი უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 11 კომპლექსს. მოვლა-პატრონობის მიმართულების მარჟამ შეადგინა უარყოფითი 26%, რაც ძირითადად უკავშირდება ბოლო წლებში ზოგად ფასების ზრდას. კომპანია აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას მიუხედავად მიმართულების უარყოფითი მარჟისა.

2022 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა ჯგუფისათვის 1.38 შეადგინა (2021წ. 0.92).

შპს „მ2 ჯგუფის“ 2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 61 ათასი ლარი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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

ჯგუფი 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. ჯგუფი ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის გარემო. მ2 ჯგუფი უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ 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.

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით შპს „მ2 ჯგუფი“ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. ჯგუფს 11 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე მ2 ჯგუფის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

შპს „მ2 ჯგუფი“ ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „მ3 საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „მ3 საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

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

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

შპს „მ2 ჯგუფმა“ თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. კომპანიის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2022 წლის დასაწყისში ჯგუფის 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 მოზინადრებთან ერთად რეგულარულად აწყო საქველმოქმედო ღონისძიებებს და ეხმარება საზოგადოების ყველაზე მოწყვლად ფენებს.

გარემოსდაცვითი საკითხები

ჯგუფი აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია მისი მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. მ2 ჯგუფი ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. მ2 ჯგუფი ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, მ2 ჯგუფი ამონტაჟებს ენერგო ეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2022 წელს მ2 ჯგუფმა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

მ2 ჯგუფი იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

მ2 ჯგუფი, 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.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „მ2 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 19 ივლისი

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი