

შპს „ემკვადრატის პარკი“

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური
ანგარიშგებები

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

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური სრული შემოსავლის ანგარიშგებები	1
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებები	2
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებები	3
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების ანგარიშგებები	4

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	15
4. ახალი და გადასინჯული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული	16
5. ამონაგები	17
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	19
8. მოგების გადასახადი	20
9. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	20
10. ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში	21
11. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	21
12. ფინანსური ინსტრუმენტები	21
13. საკუთარი კაპიტალი	26
14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	27
15. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია	29
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30



**Building a better
working world**

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

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ემკვადრატის პარკი“-ის მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ემკვადრატი პარკი“-ის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ჯგუფის და კომპანიის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებებში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს ჯგუფის და კომპანიის 2022 მმართველობის ანგარიშგებებში ასახულ ინფორმაციას, გარდა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. ჯგუფის და კომპანიის 2022 წლის მმართველობითი ანგარიშგებები ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება აუდიტორის წინამდებარე დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების 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 და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე

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

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის და კომპანიის 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 ან კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები 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 და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების 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 და კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების გონივრულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება



Building a better
working world

ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური 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 და კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგები უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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)

თბილისი, საქართველო

2023 წლის 1 სექტემბერი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური სრული შემოსავლის ანგარიშგებები

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

		2022	2022	2021
	შენიშვნები	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური	
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა	5	93,539	59,763	41,314
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	6	(84,380)	(60,743)	(38,204)
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება/(ზარალი)		9,159	(980)	3,110
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი		(464)	(274)	(1,042)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	12	-	-	(17)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები		(132)	(109)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(42)	(29)	(88)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		8,521	(1,392)	1,963
ფინანსური შემოსავალი		1,629	1,578	991
ფინანსური ხარჯი		(3,675)	(2,425)	(1,983)
ვადგასული ვალდებულებების ჩამოწერა	7	-	-	5,172
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა		(752)	(677)	951
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		5,723	(2,916)	7,094
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		5,723	(2,916)	7,094
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის მომდევნო პერიოდების მოგებაში ან ზარალში რეკლასიფიცირებაც არ ხდება				
წარსადგენ ვალუტად კონვერტაციის ოპერაციებზე მიღებული საკურსო სხვაობა		-	-	(2,292)
სულ სხვა სრული ზარალი		-	-	(2,292)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		5,723	(2,916)	4,802

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი

2023 წლის 1 სექტემბერი



ნებოლზ მემარიამილი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებები

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

		2022 შენიშვნები	2022 კონსოლიდირებული ინდივიდუალური	2021
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	9	68,278	25,262	66,941
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	12	24,783	13,938	31,634
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია	12	385	–	–
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო აქტივები მომხმარებელთან	12	22,176	3,523	8,107
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	12	16,593	14,605	–
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში	10	–	40,916	–
		132,215	98,244	106,682
მოკლევადიანი აქტივები				
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11	26,140	13,059	16,333
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	12	3,638	3,638	3,768
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	12	–	–	4,381
მოკლევადიანი სახელშეკრულებო აქტივები მომხმარებელთან	5	–	–	3,812
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	9	–	–	4,197
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	12	5,445	606	3,164
		35,223	17,303	35,655
სულ აქტივები		167,438	115,547	142,337
საკუთარი კაპიტალი				
13				
საწესდებო კაპიტალი		19,400	19,400	–
საკურსო სხვაობის რეზერვები		15,518	15,518	15,518
სხვა რეზერვები		(3,369)	(3,369)	(3,369)
გაუნაწილებელი მოგება		34,909	26,270	29,186
		66,458	57,819	41,335
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	5	63,560	30,665	60,218
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	12	4,917	8,760	9,302
გენერალური შემსრულებლისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები		678	678	–
		69,155	40,103	69,520
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	19,038	9,957	6,868
მიღებული მოკლევადიანი სესხები და გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	12	5,027	–	10,730
გადავადებული შემოსავალი	5	–	–	13,825
გენერალური შემსრულებლისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები		678	678	–
სხვა ვალდებულებები	12	7,082	6,990	59
		31,825	17,625	31,482
სულ ვალდებულებები		100,980	57,728	101,002
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		167,438	115,547	142,337

5-30 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებები

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

კონსოლიდირებული	საწესდებო კაპიტალი	საკურსო სხვაობის რეზერვები	სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერს	–	17,810	(1,532)	25,078	41,356
წლის მოგება	–	–	–	7,094	7,094
წლის სხვა მთლიანი სრული ზარალი	–	(2,292)	–	–	(2,292)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	(2,292)	–	7,094	4,802
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	–	–	(1,837)	–	(1,837)
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილებები (მე-13 შენიშვნა)	–	–	–	(2,986)	(2,986)
2021 წლის 31 დეკემბერს	–	15,518	(3,369)	29,186	41,335
წლის მოგება	–	–	–	5,723	5,723
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	5,723	5,723
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-13 შენიშვნა)	12,000	–	–	–	12,000
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	(700)	–	–	–	(700)
სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-13 შენიშვნა)	8,100	–	–	–	8,100
2022 წლის 31 დეკემბერს	19,400	15,518	(3,369)	34,909	66,458
ინდივიდუალური	საწესდებო კაპიტალი	საკურსო სხვაობის რეზერვები	სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერს	–	17,810	(1,532)	25,078	41,356
წლის მოგება	–	–	–	7,094	7,094
წლის სხვა მთლიანი სრული ზარალი	–	(2,292)	–	–	(2,292)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	(2,292)	–	7,094	4,802
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	–	–	(1,837)	–	(1,837)
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილებები (მე-13 შენიშვნა)	–	–	–	(2,986)	(2,986)
2021 წლის 31 დეკემბერს	–	15,518	(3,369)	29,186	41,335
წლის ზარალი	–	–	–	(2,916)	(2,916)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	(2,916)	(2,916)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-13 შენიშვნა)	12,000	–	–	–	12,000
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-13 შენიშვნა)	(700)	–	–	–	(700)
სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-13 შენიშვნა)	8,100	–	–	–	8,100
2022 წლის 31 დეკემბერს	19,400	15,518	(3,369)	26,270	57,819

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების ანგარიშგებები

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

		2022	2022	2021
		შენიშვნები	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
შემოსულობა ბინების გაყიდვიდან		84,158	46,339	52,926
ფულადი სახსრების გასვლა ბინების განვითარებაზე		(82,932)	(56,179)	(50,076)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		411	411	590
საოპერაციო ხარჯებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(1,742)	(298)	(338)
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		742	2,111	(3,724)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		637	(7,616)	(622)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
გადატანები ვადიანი ანაზღაურებზე		11,232	22,077	(14,095)
გადმოტანები შეზღუდული წვდომის მქონე ფულადი სახსრებიდან		(385)	–	–
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში	10	–	(9,436)	–
შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის გამოსყიდვა	10	–	530	–
გაცემული სესხები		(21,400)	(18,500)	(4,050)
ამონაგები გაცემული სესხების დაფარვიდან		6,121	5,158	553
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,432)	(171)	(17,592)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	12	15,139	13,800	14,260
ნასესხები სახსრების დაფარვა	12	(15,627)	(16,067)	–
მიღებულ სესხებზე გადახდილი პროცენტი	12	(1,437)	(1,004)	(809)
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილებები	13	–	–	(1,796)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	13	12,000	12,000	–
საწესდებო კაპიტალის კლება	13	(700)	(700)	(1,837)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		9,375	8,029	9,818
ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		(3,299)	(2,800)	(1,247)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		2,281	(2,558)	(9,643)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	12	3,164	3,164	12,807
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	12	5,445	606	3,164

5-30 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „ემკვადრატის პარკი“-ის (შემდგომში „კომპანია“, რეგისტრაციის კოდი: 405116716) 2015 წლის 15 სექტემბერს დაფუძნდა. კომპანიის იურიდიული მისამართია მარშალ გელოვანის ქ. #1, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმოა შპს „მ² ჯგუფი“. შპს „მ² ჯგუფი“ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ² უძრავი ქონება“. კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმოა გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital“ (შემდგომში „GCAP“), რომლის აქციები განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში.

კომპანიას შეზღუდული ოპერაციები ჰქონდა 2019 წლამდე. 2019 წლიდან კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო საქმიანობები მარშალ გელოვანის გამზირზე („მ³ საბურთალო“), რომელიც ხუთ ეტაპად არის დაგეგმილი და მოიცავს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას და განვითარებას.

2022 წელს კომპანიამ სამი შვილობილი საწარმო დაარეგისტრირა და მათ გადასცა სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული კონკრეტული აქტივები და ვალდებულებები. შედეგად კომპანია გახდა შემდეგი საწარმოების მშობელი საწარმო (ერთად „ჯგუფი“), რომლებიც ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაშია შესული:

შვილობილი საწარმო	2022 წლის 31 დეკემბერი	ქვეყანა	რეგისტრაციის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100.00%	საქართველო	2022 წლის 23 ივნისი	უძრავი ქონება

2. მომზადების საფუძველი

შესაბამისობა

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

ზოგადი ინფორმაცია

2022 წელს შვილობილი საწარმოების დაფუძნების შემდეგ (იხილეთ 1-ლი შენიშვნა), კომპანიამ მოამზადა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის. კომპანიას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შვილობილი საწარმოები არ ჰყავდა. შესაბამისად კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილია შედარებადი მაჩვენებლების სახით კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებისთვის 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის.

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები მომზადდა პირვანდელი ღირებულების მეთოდის საფუძველზე.

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები წარმოდგენილია ათას ლარში (ლ), თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. ეს პოლიტიკები ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ საგანგებოდ სხვა რამ არ არის მითითებული.

(ათას ლარში)

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.

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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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 კომპანიის სამუშაო ვალუტა აშშ დოლარი იყო. ხელმძღვანელობის გადაფასების შედეგად, კომპანიის სამუშაო ვალუტა გადაფასდა 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 ხელშემწყობი ფაქტები და ვითარებები მოიცავდა კომპანიის 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 კომპანიამ ყველა მუხლი ახალ სამუშაო ვალუტაში გადაიტანა, ამ თარიღში მოქმედი გაცვლითი კურსის გამოყენებით. შედეგად გადაცემული თანხები არაფულადი მუხლებისთვის მათი პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო და საანგარიშგებო ვალუტები და უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაცია (გაგრძელება)

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტად კონვერტირდება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში საქართველოს ეროვნული ბანკის („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 ბანკის („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 და კომპანიის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე:

- ▶ „წამებიანი 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 („ოჯარა“) 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“

ქვემოთ აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომლებიც ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ვრცელდება თანაბრად ეხება კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასაც, თუ კონკრეტულად არ იქნება სხვაგვარად განსაზღვრული.

კონსოლიდაციის საფუძველი (ვრცელდება მხოლოდ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე)

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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი (გრძელდება მხოლოდ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე) (გაგრძელება)

გაგრძელებული 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 (გრძელდება მხოლოდ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე)

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

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 ხდება ფასს (IFRS) 9-ის ფარგლებში, იგი ფასდება შესაბამისი ფასს სტანდარტის მიხედვით. პირობითი საზღაური, რომელიც კლასიფიცირდება საკუთარ კაპიტალად, არ გადაფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება საკუთარ კაპიტალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი (ვრცელდება მხოლოდ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე) (გაგრძელება)

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 ამოიცნო თუ არა ყველა შეძენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შეძენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

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.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ნაღდი ფულისა და მოთხოვნებისაგან საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, რომელთაც აქვთ ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან სამი თვის ვადა, თავისუფალნი არიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან და მარტივად კონვერტირდებიან ფულადი სახსრების ცნობილ თანხებად.

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.

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, მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

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 უგულებელყოფს ამგვარი სახელშეკრულებო პირობები.

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 ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-8 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 აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით, იმ პერიოდში, როდესაც ხდება დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად გადახდის ფაქტური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის პარტნიორზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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-ტესტირება, 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.

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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ და გაცემული სესხები, რომლებიც სხვა აქტივებშია შესული.

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 ხელშეკრულებებით 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 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 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 მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის 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.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულება 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 თვითღირებულებად;
- ▶ 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 ხარჯი 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ზრდის ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საზღაური აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

სესხების კაპიტალში გარდაქმნა აქციონერებთან

როდესაც ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები კონვერტირდება კაპიტალად სესხების კაპიტალში გარდაქმნის გარიგების ფარგლებში მშობელ საწარმოსთან ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან, ჯგუფი და კომპანია შედეგად მიღებული გამოცემული წილობრივი ინსტრუმენტის ღირებულებას აღრიცხავენ დაფარული ვალდებულების საბალანსო ღირებულებით ისე, რომ არ აღიარდება მოგება ან ზარალი.

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 ჯგუფი სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, 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.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში

ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში ფასდება გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემცირებული შესყიდვის ფასით. შვილობილი საწარმოების საწესდებო კაპიტალში შენატანის შემცირება ფულადი სახსრების ან სხვა აქტივების სანაცვლოდ აღირიცხება, როგორც შვილობილ საწარმოში ინვესტირების შემცირება.

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია განახორციელებს შვილობილ საწარმოში აქტივების შენატანს, მისი ინვესტიციის თვითღირებულება შეფასდება შეტანილი აქტივების საბალანსო ღირებულებით.

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის და კომპანიის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური 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.

შეფასებები

შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურება (ვრცელდება მხოლოდ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე)

კომპანია ყოველწლიურად ატარებს იმ შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურების ტესტს, რომლისთვისაც გამოვლენილია გაუფასურების ნიშნები. გაუფასურება ხდება მაშინ, როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც წარმოადგენს გაყიდვის ხარჯით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესს. გასვლის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულება გამოიანგარიშება ანალოგიური აქტივების გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით შესრულებული გაყიდვის გარიგებებიდან მიღებული მონაცემების საფუძველზე ან ემპირიული საბაზრო ფასების მიხედვით, რასაც აკლდება აქტივის გასვლის ზღვრული დანახარჯები. გამოყენების ღირებულების დაანგარიშდება ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ფულადი ნაკადები მიიღება მომდევნო ოთხიდან ხუთ წლამდე პერიოდის ბიუჯეტიდან და არ მოიცავს რესტრუქტურზაციას, რომელთა ვალდებულებაც კომპანიას ჯერ არ აუღია ან მნიშვნელოვან სამომავლო ინვესტიციებს, რომლებიც გააუმჯობესებს ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმებული აქტივების ეფექტურობას. ანაზღაურებადი ღირებულება მგრძნობიარეა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელისთვის გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთის, ასევე მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების და ექსტრაპოლაციის მიზნით გამოყენებული ზრდის მაჩვენებლის მიმართ. იხილეთ მე-10 შენიშვნა.

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების შეფასება

ჯგუფი და კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით. ჯგუფი და კომპანია იყენებენ განსჯას იმის განსასაზღვრად, სესხის საწყისი აღიარებიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა საკრედიტო რისკი, ან სესხი ხომ არ გაუფასურდა, ასევე არსებობს თუ არა გონივრული მოლოდინი მთლიანი აქტივის, ან მისი ნაწილის აღდგენასთან დაკავშირებით. ამგვარ შეფასებაში ჯგუფი და კომპანია ითვალისწინებენ ხელმისაწვდომ გონივრულ და მხარდამჭერ ინფორმაციას (მათ შორის საპროგნოზო ინფორმაციას). 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეაფასა, როგორც არაარსებითი (მე-12 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

პროგრესის შეფასება, როდესაც ამონაგები აღიარდება დროთა განმავლობაში (მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა)

ისეთი ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც მოიცავს განვითარებადი ქონების გაყიდვას და აკმაყოფილებს ამონაგების დროის განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს (V), ჯგუფის და კომპანიის საქმიანობის შედეგები ფასდება რესურსების მეთოდის გამოყენებით, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან დაკავშირებულ შესასრულებელი ვალდებულების (ე.ი. ქონების დასრულება) დაკმაყოფილების ამოსავალი მონაცემების ასახვის გზით. ჯგუფი და კომპანია იყენებს გაწეული ხარჯების მეთოდს მისი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულების შესაფასებლად, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის და კომპანიის შესრულების მაჩვენებლებს. პროგრესის შეფასების მეთოდის ფარგლებში, დასრულების პროგრესის მასშტაბი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან. პროფესიული განსჯის გამოყენებით ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად ამოწმებს დანახარჯების შიდა შეფასებებს კონკრეტული პროექტის დასამთავრებლად, სახელშეკრულებო შეთანხმებებში (გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან) ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილების და სხვა ხარჯებზე მოქმედი ფაქტორების საფუძველზე. დაწვრილებითი ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-5 შენიშვნა.

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 და კომპანიის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების გამოშვების თარიღისთვის. ჯგუფი და კომპანია ამ ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას გეგმავს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

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 განსასაზღვრად. 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 განივთებული 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 და კომპანია აფასებენ იმ გავლენას, რომელიც შესაძლოა ამ ცვლილებებს ჰქონდეს მიმდინარე პრაქტიკაზე და არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს დასჭირდებათ 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 ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების განსაზოგადებლად.

(ათას ლარში)

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

ცვლილება ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრით დაწყებული და შემდგომი წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და ვრცელდება ცვლილებაზე სააღრიცხვო პოლიტიკაში და ცვლილებაზე 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 და კომპანიაზე.

„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 მინიმუმებს ტერმინის „არსებითი“ განმარტების სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციაში გამოყენებაზე, ამ ცვლილების ძალაში შესვლის თარიღი საჭირო არ არის.

ჯგუფი და კომპანია აფასებენ ამ ცვლილების გავლენას ჯგუფის და კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე მათი გავლენის შესაფასებლად.

ამასთან, მოსალოდნელი არ არის, რომ ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს და ცვლილებებს, რომლებიც გამოცემულია, მაგრამ ძალაში არ არის შესული, არსებითი გავლენა ექნება ჯგუფზე და კომპანიაზე ან ჯგუფი და კომპანია კვლავ აფასებენ 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 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან			
საცხოვრებელი ფართი	83,004	57,876	39,525
ავტოსადგომის ტერიტორია	2,191	1,127	829
კომერციული ფართი	8,344	760	960
მოთიანი ამონაგები	93,539	59,763	41,314

ჯგუფმა და კომპანიამ 2022 წლის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგება-ზარალში შესაბამისად აღიარეს 2,082 ლარი კომპანიისგან თავის შვილობილ საწარმოებზე კონკრეტული განვითარების პროექტების გადაცემისას მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებზე აღიარებული დაგროვებული ამონაგების კლების კორექტირება, რამაც გამოიწვია საპროექტო დანახარჯების დეზაგრეგირება და დასრულების შეფასებების პროცენტული მაჩვენებლების შესაბამისად ცვლილება.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

ჯგუფმა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის აღიარა 12,697 ლარის ოდენობით ამონაგები, ხოლო ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისთვის 4,657 ლარი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2021 წ.: 3,859 ლარი), რომლებიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესულ გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებებზე გადანაწილებული გარიგების ფასი

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

2022 წლის 31 დეკემბერი (კონსოლიდირებული)	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-დან 5 წლამდე	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	32,343	15,163	20,005	22,185	89,696

2022 წლის 31 დეკემბერი (ინდივიდუალური)	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-დან 5 წლამდე	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	6,916	11,120	12,091	12,090	42,217

2021 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-დან 5 წლამდე	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	15,534	16,713	15,321	3,737	51,305

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.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

ჯგუფმა და კომპანიამ აღიარეს მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
სახელშეკრულებო აქტივები	22,176	3,523	11,919
მიმდინარე	—	—	3,812
გრძელვადიანი	22,176	3,523	8,107
გადავადებული ამონაგები	63,560	30,665	74,043

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვიდან 3 წლამდეა.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

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, მხოლოდ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისთვის, კომპანიის მიერ ახლად დაფუძნებული შვილობილი საწარმოებისთვის სახელშეკრულებო აქტივების გადაცემით.

გადავადებული ამონაგები მოიცავს:

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
დიდომი მე-2 ეტაპი	30,665	30,665	41,299
დიდომი მე-3 ეტაპი	32,895	–	18,919
გრძელვადიანი გადავადებული ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	63,560	30,665	60,218
დიდომი 1-ლი ეტაპი	–	–	13,825
მოკლევადიანი გადავადებული ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	–	–	13,825

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 და ინდივიდუალურ სრული შემოსავლის ანგარიშგებებში, დროის გასვლასთან ერთად შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემდეგ, ხოლო ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისთვის კომპანიის მიერ თავისი ახლად დაფუძნებული შვილობილი საწარმოებისთვის სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადასაცემად.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების თვითღირებულება			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	75,050	58,483	36,472
გაყიდული ავტოსადგომების თვითღირებულება	2,309	1,439	804
გაყიდული კომერციული ფართების თვითღირებულება	7,021	821	928
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	84,380	60,743	38,204

7. ვადაგასული ვალდებულებების ჩამოწერა

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ ჩამოწერა ვადაგასული ვალდებულებები 5,172 ლარის ოდენობით.

(ათას ლარში)

8. 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. 2022 და 2021 წლებში დივიდენდების განაწილებამ არ გამოიწვია მოგების გადასახადის ზრდა.

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, ჯგუფმა და კომპანიამ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები შეაფასა ბასს (IAS) 12-ის („მოგების გადასახადი“) საფუძველზე, რომლითაც მოითხოვება 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთი. შესაბამისად მიმდინარე ან გადავადებული მოგების გადასახადის დარიცხვა, აქტივები და ვალდებულებები არ არის აღიარებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებში.

9. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების საბალანსო ღირებულება ჯგუფის და კომპანიის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად გადანაწილდება:

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
დილომი მე-2 ეტაპი	16,078	16,078	13,277
დილომი მე-3 ეტაპი	52,200	9,184	53,664
გრძელვადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	68,278	25,262	66,941
დილომი 1-ლი ეტაპი	–	–	4,197
მარაგებად კლასიფიცირებული მიმდინარე საცხოვრებელი ქონება	–	–	4,197
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	68,278	25,262	71,138

მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში მოძრაობის მიმოხილვა მოცემულია ქვემოთ:

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
ნაშთი 1 იანვარს	71,138	71,138	50,861
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	81,520	48,602	40,347
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(84,380)	(60,743)	(38,204)
გადატანილი ახლად დაფუძნებულ საწარმოებში შვილობილ საწარმოში ინვესტიციების სახით (მე-10 შენიშვნა)	–	(33,735)	–
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები	–	–	19,720
სხვა ვალუტაში გადაყვანა	–	–	(2,162)
სხვა ცვლილებები	–	–	576
ნაშთი 31 დეკემბერს	68,278	25,262	71,138

(ათას ლარში)

10. ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში

31 დეკემბერს ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში მოიცავდა შემდეგს:

	2022
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	30,133
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	9,701
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	1,082
სულ ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში	40,916

ქვემოთ მოცემულია შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციებში მოძრაობების მიმოხილვა:

	2022
ნაშთი 1 იანვარს	–
ფულადი სახსრების შენატანი შვილობილ საწარმოებში	9,436
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციის გამოსყიდვა	(530)
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების შენატანი შვილობილ საწარმოებში (მე-9 შენიშვნა)	33,735
შვილობილ საწარმოებში ავანსების შენატანი	7,108
შვილობილ საწარმოებში სახელშეკრულებო აქტივების და ვალდებულებების შენატანი	(8,833)
ნაშთი 31 დეკემბერს	40,916

2022 წლის ივლისში კომპანიამ გაყო დიდმის მე-3 ეტაპის პროექტი და დაკავშირებული მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება, ავანსები და სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები ახლად დაფუძნებულ შვილობილ საწარმოებში შეიტანა (1-ლი შენიშვნა). ამასთან, კომპანიამ განახორციელა 9,436 ლარის ოდენობით ნაღდი ფულის შენატანი თავის შვილობილ საწარმოებში და კომპანიის ერთ-ერთ შვილობილ საწარმოში საწესდებო კაპიტალის შემცირების შედეგად მიიღო 530 ლარი, შვილობილ საწარმოებში ინვესტირების გამოსყიდვის სახით.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ შეაფასა, არსებობს თუ არა ყოველი ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები და დაასკვნა, რომ ამგვარი ნიშნები არ არსებობდა შვილობილ საწარმოში ინვესტირებისთვის.

11. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბერს გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით გადახდილი ავანსები	14,175	10,079	10,755
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონებისთვის გადახდილი ავანსები	2,582	2,131	2,600
წინასწარ გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადი გარდა	8,534	–	1,456
პროექტის მართვისთვის გადახდილი ავანსები	–	–	1,522
სხვა აქტივები	849	849	–
სულ ავანსები და სხვა აქტივები	26,140	13,059	16,333

12. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ვადიანი ანაბრები საკრედიტო დაწესებულებებში

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ვადიან ანაბრებს 24,783 ლარის ოდენობით კონსოლიდირებული და 13,938 ლარი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისთვის (2021 წ.: 36,015 ლარი) რომელიც ადგილობრივ კომერციულ ბანკშია განთავსებული, რომელთა სრულად გამოთხოვნა ან კომპანიის და ჯგუფის მიერ გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია 1-დან 4 წლამდე პერიოდში, მითითებულ საბინაო მშენებლობის პროექტებთან დაკავშირებული კონკრეტული მიზნების შესრულებისთანავე. საკრედიტო დაწესებულებებში ვადიან ანაბრებზე დარიცხული პროცენტი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში 375 ლარს შეადგენდა (2021 წ.: 594 ლარი).

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაცემული სესხები

31 დეკემბერს გაცემული სესხები მოიცავდა:

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	20,231	18,243	3,768
სულ გაცემული სესხები	20,231	18,243	3,768
მოკლევადიანი წილი	3,638	3,638	3,768
გრძელვადიანი წილი	16,593	14,605	–

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები ლარშია გამოხატული და ერიცხებათ საპროცენტო განაკვეთი 12%.

გაცემულ სესხებზე გამომუშავებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 1,264 ლარი შეადგინა კონსოლიდირებული და 1,212 ლარი - ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისთვის (2021 წ.: 398). 2021 ჯელს ჯგუფმა აღიარა 17 ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით.

2021 წელს კომპანიამ მშობელ საწარმოს აპატია 1,108 ლარის ოდენობით სესხი, რომელიც აღიარებული იყო პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, როგორც სხვა განაწილება.

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის 20,231 ლარის და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისთვის 18,243 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 3,768 ლარი), ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი არ ჰქონია მნიშვნელოვან საკრედიტო რისკს და რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითია 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადაიანობა	2022 წლის 31 დეკემბერი კონსოლიდირებული	2022 წლის 31 დეკემბერი ინდივიდუალური	2021 წლის 31 დეკემბერი
ადგილობრივი კომერციული ბანკებიდან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2022 წლის ივნისი	9,456	–	10,730
შვილობილი საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	2024 წლის ოქტომბერი	–	8,272	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული ნასესხები სახსრები	ლარი	2024 წლის დეკემბერი	488	488	9,302
სულ ნასესხები სახსრები			9,944	8,760	20,032
მოკლევადიანი წილი			5,027	–	10,730
გრძელვადიანი წილი			4,917	8,760	9,302

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2021 წლის 31 დეკემბერი	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-13 შენიშვნა)	2022 წლის 31 დეკემბერი
კონსოლიდირებული							
სესხები და ნასესხები სახსრები	20,032	15,139	(17,064)	(2,787)	2,724	(8,100)	9,944
ინდივიდუალური							
სესხები და ნასესხები სახსრები	20,032	13,800	(17,071)	(2,551)	2,650	(8,100)	8,760

(ათას ლარში)

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

	2020 წლის 31 დეკემბერი	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	2021 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	6,150	14,260	(809)	(554)	985	20,032
სულ ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობებიდან	6,150	14,260	(809)	(554)	985	20,032

სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულება მეტწილად მოიცავს სამშენებლო ვალდებულებებს მიმდინარე პროექტებისთვის და ასევე განვითარების პროცესის დასრულების შემდეგ წარმოშობილ ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები მეტწილად აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადაა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-3 თვე.

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
ვალდებულება სამშენებლო სამუშაოებისთვის	15,218	8,651	6,263
ვალდებულებები პროექტის მართვისთვის დაკავშირებული მხარეების მიმართ	3,409	933	314
მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონებისთვის	400	362	-
სხვა	11	11	291
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	19,038	9,957	6,868

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სხვა ვალდებულებები მეტწილად საგადასახადო ვალდებულებებს მოიცავს. ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადაა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 6 თვემდე.

	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
არა მოგების გადასახადის ვალდებულება	6,240	6,163	36
ანაზღაურების ანარიცხი	802	802	-
აუდიტის საფასურის დარიცხვა	25	25	-
სხვა	15	-	23
სხვა ვალდებულებები	7,082	6,990	59

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფი და კომპანია გასწევს სავალუტო, საპროცენტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკებს. ჯგუფის ხელძღვანელობა 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.

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

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

(i) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,412 ლარი (2021 წ.: 3,121 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 33 ლარი (2021 წ.: 43 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. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში სასწრაფო წესით ხდება ხელმისაწვდომი მოთხოვნისთანავე. ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები საკრედიტო დაწესებულებებში 25,168 ლარის (2021 წ.: 35,876 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. კომპანიის ფულად სახსრებზე და ბანკებში განთავსებულ სხვა თანხებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 573 ლარი (2021 წ.: 3,121 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 33 ლარი (2021 წ.: 43 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. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში სასწრაფო წესით ხდება ხელმისაწვდომი მოთხოვნისთანავე. ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები საკრედიტო დაწესებულებებში 13,938 ლარის (2021 წ.: 35,876 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. კომპანიის ფულად სახსრებზე და ბანკებში განთავსებულ სხვა თანხებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

(ii) სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. ჯგუფს და კომპანიას შეუძლია გაყიდული ქონების დასაკუთრება მომხმარებლის მიერ გადახდის ვალდებულებების გადაუხდელობის შემთხვევაში, მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით. გაცემული სესხები უზრუნველყოფილი არ არის. 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხები ვადაგადაცილებული არ იყო.

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.

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (კონსოლიდირებული)	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
მიღებული სესხები	1,414	4,251	5,184	10,849
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	19,038	–	–	19,038
სულ	20,452	4,251	5,184	29,887

ფინანსური ვალდებულებები 2022

წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ინდივიდუალური)	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
მიღებული სესხები	–	–	10,199	10,199
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	9,957	–	–	9,957
სულ	9,957	–	10,199	20,156

ფინანსური ვალდებულებები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
მიღებული სესხები	184	11,117	11,151	22,452
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	6,868	–	–	6,868
სულ	7,052	11,117	11,151	29,320

ლიკვიდობის რისკის მართვისას, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს ჯგუფი და კომპანია შეძლებენ ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან ფულადი სახსრების შემოსვლის გამოყენებით, და ვადადამდგარი საკრედიტო ხაზების რეფინანსირების და რესტრუქტურზაციის გზით.

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 და კომპანიის რისკის ზომა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკზე საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში:

კონსოლიდირებული	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	19,391	15,186	4,205	30,716	25,910	4,806
ევრო	887	–	887	1,281	–	1,281
ლარი	10,335	13,796	(3,461)	7,182	990	6,192

ინდივიდუალური	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	10,742	4,677	6,065	30,716	25,910	4,806
ევრო	887	–	887	1,281	–	1,281
ლარი	2,914	14,041	(11,127)	7,182	990	6,192

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

(ათას ლარში)

12. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

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 მოგება-ზარალზე	2022 კონსოლიდირებული	2022 ინდივიდუალური	2021
აშშ დოლარის 20%-იანი აფასება	841	1,213	–
აშშ დოლარის 20%-იანი შესუსტება	(841)	(1,213)	–
ევროს 20%-ით გამყარება	177	177	256
ევროს 20%-ით გაუფასურება	(177)	(177)	(256)
ლარის 20%-ით გამყარება	–	–	1,238
ლარის 20%-ით გაუფასურება	–	–	(1,238)

13. საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

2021 წელს კომპანიამ მის მშობელ საწარმოზე გასცა 1,837 ლარის ოდენობით ნაღდი ფული მისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წელს მშობელმა საწარმომ კომპანიაში 12,000 ლარის შენატანი განახორციელა, მისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2022 წელს კომპანიამ მის მშობელ საწარმოზე გასცა 700 ლარის ოდენობით ნაღდი ფული მისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

სესხების კაპიტალში გარდაქმნა და საწესდებო კაპიტალის სხვა მოძრაობა

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ სესხები საბალანსო ღირებულებით 8,100 ლარი კომპანიას გადააწერა კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ (მე-12 შენიშვნა).

სხვა განაწილებები

2021 წელს კომპანიამ მშობელ საწარმოს აპატია 1,108 ლარის ოდენობით სესხი, რომელიც აღიარებული იყო პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, როგორც სხვა განაწილება.

2021 წელს კომპანიამ აღიარა პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებული 1,878 ლარის განაწილება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხის სახით, დაწყების თარიღში სამართლიანი ღირებულებით ნული ლარი.

დივიდენდები

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

(ათას ლარში)

13. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)**კაპიტალის მართვა**

კაპიტალის მართვისას (რომელიც განისაზღვრება, როგორც გაცხადებული წმინდა აქტივები ფასს ფინანსურ ანგარიშგებებში) ჯგუფს და კომპანიას შემდეგი მიზნები აქვს:

- უზრუნველყონ ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოებად დარჩენის უნარი, რომ მათ განაგრძონ აქციონერებისთვის უკუგების მოტანა, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- შეინარჩუნონ საკმარისი ზომა, რომ ჯგუფის და კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად ხელმძღვანელობამ ყოველი პოტენციური პროექტის დეტალური ანალიზი ჩაატარა, რომლის დროსაც განსაზღვრა ინდივიდუალური მინიმალური მოთხოვნები უკუგების შიდა განაკვეთისთვის, ნასესხები სახსრების თვითღირებულების და ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალის დონის გათვალისწინებით. ჯგუფს და კომპანიას არ ეხებოდა კაპიტალთან დაკავშირებული რაიმე გარე მოთხოვნები 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, ჯგუფმა და კომპანიამ აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრეს 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. ეს ასევე მოიცავს ჯგუფის და კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებისა და სამართლიანი ღირებულების შედარებას, რომლებიც კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებშია აღრიცხული. ცხრილი არ მოიცავს თვითღირებულებით ასახული არაფინანსური აქტივების და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებას:

კონსოლიდირებული	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2022	საბალანსო ღირებულება 2022	აუღიარებელი შემოსულობა / (ზარალი) 2022
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სახელშეკრულებო აქტივებს ვადიანი ანაზრები	–	–	22,176	22,176	22,176	–
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	24,783	–	24,783	24,783	–
გაცემული სესხები	–	–	20,231	20,231	20,231	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	5,445	–	5,445	5,445	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	19,038	–	19,038	19,038	–
მიღებული სესხები	–	9,851	–	9,851	9,944	93

(ათას ლარში)

14. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ინდივიდუალური	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2022	საბალანსო ღირებულება 2022	აუღიარებელი შემოსულობა / (ზარალი) 2022
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სახელშეკრულებო აქტივებს ვადიანი ანაზრები	–	–	3,523	3,523	3,523	–
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	13,938	–	13,938	13,938	–
გაცემული სესხები	–	–	18,243	18,243	18,243	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	606	–	606	606	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	9,957	–	9,957	9,957	–
მიღებული სესხები	–	8,598	–	8,598	8,760	162
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა / (ზარალი) 2021
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სახელშეკრულებო აქტივებს ვადიანი ანაზრები	–	–	11,919	11,919	11,919	–
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	36,015	–	36,015	36,015	–
გაცემული სესხები	–	–	3,768	3,768	3,768	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	3,164	–	3,164	3,164	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	6,868	–	6,868	6,868	–
მიღებული სესხები	–	20,159	–	20,159	20,032	(127)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება მათ 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 ფინანსურ ანგარიშგებებში 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.

(ათას ლარში)

15. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია

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

კონსოლიდირებული 2022	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-12 შენიშვნა)	16,599	3,632	–
ნასესხები სახსრები	–	488	–
გადავადებული შემოსავალი	–	–	36
ვალდებულებები	2,581	–	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	–	18	–
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	–	–	19
ხელმძღვანელობის მომსახურების ხარჯი	19	–	–
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	6,042	–	–
ფინანსური შემოსავალი	841	422	–

ინდივიდუალური 2022	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	შვილობილი საწარმოები
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-12 შენიშვნა)	14,611	3,632	–
ნასესხები სახსრები	–	488	8,272
ვალდებულებები	104	–	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	–	18	360
ხელმძღვანელობის მომსახურების ხარჯი	19	–	–
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	4,628	–	–
ფინანსური შემოსავალი	790	422	–

2021	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
გაცემული მოკლევადიანი სესხები (მე-12 შენიშვნა)	1,569	2,199
ნასესხები სახსრები	–	9,302
ვალდებულებები	314	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	–	10
ხელმძღვანელობის მომსახურების ხარჯი	19	–
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	3,617	7,877
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	17	–
ფინანსური შემოსავალი	166	214

¹ 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საექციო საზოგადოებასთან „Georgia Capital“, სს „საქართველოს კაპიტალთან“, სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“ და შპს „მ2 ჯგუფთან“.

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

2022 წელს ჯგუფმა და კომპანიამ შესაბამისად გასწიეს 6,042 ლარი და 4,628 ლარი (2021 წ.: 3,617 ლარი) პროექტის მართვის საფასურის სახით მისი მშობელი საწარმოს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ და შპს „მ2 ჯგუფის“ მიმართ, რომელიც მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების თვითღირებულებად იყო კაპიტალიზებული.

(ათას ლარში)

15. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია (გაგრძელება)

მშობელ საწარმოსთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან გარიგებები ასევე მოიცავდა საწესდებო კაპიტალის ზრდას და კლებას, სესხების კაპიტალში გარდაქმნას და სხვა შენატანებს და გადანაწილებებს (მე-13 შენიშვნა).

კომპანიის გარიგებები შვილობილ საწარმოებთან მოიცავდა ნაღდი ფულის და სხვა აქტივების შენატანებს და გადანაწილებებს (მე-10 შენიშვნა).

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წელს კომპანიამ შპს „ემკვადრატის პარკი 3“ კომპანიაში ნაღდი ფულით გაანაწილეს 1,130 ლარი თავისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2023 წელს კომპანიამ განახორციელა 190 ლარის შენატანი კომპანიაში შპს „ემკვადრატის პარკი 4“ თავისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2023 წელს კომპანიამ შპს „ემკვადრატის პარკი X“ კომპანიაში ნაღდი ფულით გაანაწილეს 350 ლარი თავისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2023 წელს, მშობელმა საწარმომ კომპანიაში 2,025 ლარის შენატანი განახორციელა, თავისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2023 წელს კომპანიამ შპს „ემკვადრატის პარკი 3“ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება ადგილობრივ ბანკთან მთლიან საკრედიტო ხაზზე 4,613 აშშ დოლარის (11,903 ლარი) ოდენობით.

შპს „ემკვადრატის პარკის“
მმართველობითი ანგარიშგება

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

შპს „ემკვადრატის პარკი“-ის მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2023 წლის 1 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავგიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

2023 წლის 29 სექტემბერი

შინაარსი

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

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ემკვადრატის პარკი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2015 წლის 15 სექტემბერს შეზღუდული პასუხისმგებლობის მქონე საზოგადოებად. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 405116716. კომპანიის იურიდიული მისამართია 1, მარშალ გელოვანის გამზირი, თბილისი, საქართველო.

2019 წლიდან კომპანიამ დაიწყო სამშენებლო სამუშაოები პროექტზე m^3 საბურთალო, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად და მოიცავს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას.

2022 წელს კომპანიამ დაარეგისტრირა სამი შვილობილი კომპანია და გადასცა სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული გარკვეული აქტივები და ვალდებულებები. შედეგად, ემკვადრატის პარკი გახდა მშობელი კომპანია შემდეგი სუბიექტებისთვის (ერთად მოხსენიებული, როგორც „ჯგუფი“):

შვილობილი	31 დეკემბერი 2022	ქვეყანა	რეგისტრაციის თარიღი
ემკვადრატის პარკი 3, შპს	100.00%	საქართველო	25 მაისი 2022
ემკვადრატის პარკი 4, შპს	100.00%	საქართველო	25 მაისი 2022
ემკვადრატის პარკი X, შპს	100.00%	საქართველო	23 ივნისი 2022

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელია შპს „მ2 ჯგუფი“, რომელიც წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფის წევრ კომპანიას, კომპანია სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ2 უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ2“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 30 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესი.

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

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნეს ერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

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

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

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

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

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

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

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 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	მ ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	მ ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	მ ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	მ ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	მ ² იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილაინ რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	მ ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	მ ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	მ ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	მ ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
	მიმდინარე პროექტები	294,388	4,584	154,559	2,525	53%
12	მ ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
13	მ ³ საბურთალო (II ფაზა)	38,521	560	38,026	554	99%
14	მ ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	53,067	818	84%
15	მ ³ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	3,254	37	9%
16	მ ² ნუცუბიძეზე II	28,170	412	20,417	310	75%
17	მ ² მირცხულავაზე	94,681	1,472	64,074	1,056	72%
18	მ 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.

პროექტზე მ³ საბურთალო 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 116,435 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 70%-ს.

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	მოგების მარჟა	დეველოპერული საქმიანობიდან	ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "მ2 პარკი" კონსოლიდირებული	10%	1.11	85%	
შპს "მ2 პარკი" ინდივიდუალური	-2%	0.98	22%	

2022 წელს, ჯგუფის მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან შეადგენდა 10%-ს. მ2 პარკის უარყოფითი -2%-იანი მარჟა გამოწვეულია შვილობილი კომპანიების გამოყოფით, რომლებზეც მოდიოდა გაყიდვების დიდი ნაწილი.

მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ დონეზე შეადგინა 1.11 და 0.98, შესაბამისად.

ჯგუფის ფინანსური ხარჯი წინა წელთან შედარებით 85%-ით გაიზარდა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან და სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფში შემავალი კომპანიებისგან დამატებითი სესხების მოზიდვით მიმდინარე მშენებლობის დასაფინანსებლად, ასევე, გაიზარდა ფასს 15-ის მიხედვით დათვლილი დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი ჯგუფში შემავალი კომპანიების შესაბამისად.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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 დანიშნავს 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 სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m²“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m²-ს 11 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს 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 m²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m² ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, რისი მაგალითიცაა სრულიად ახალი უბანი „m³ საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m³ საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, 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 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 მოზინდრებთან 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. ემკვდრატის პარკი 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. ემკვდრატის პარკი ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

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 „ემკვადრატის პარკზე“. 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 29 სექტემბერი

