

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება	
კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	4
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	5
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	8-54

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ პარტნიორს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ და მისი ფილიალის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი ინფორმაციისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ჯგუფის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

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

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

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

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



რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

20 სექტემბერი, 2023 წ.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2022			2021	
		საქართველო	აზერბაიჯანი	სულ	საქართველო	
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა	4	22,624	–	22,624	13,762	
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	5	(16,705)	–	(16,705)	(10,032)	
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		5,919	–	5,919	3,730	
ამონაგები სამშენებლო მომსახურებებიდან	4	21,768	232,525	254,293	11,788	
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	5	(21,768)	(219,825)	(241,593)	(16,995)	
მთლიანი მოგება/(ზარალი) სამშენებლო მომსახურებიდან		–	12,700	12,700	(5,207)	
საიჯარო შემოსავალი	4	7,046	–	7,046	767	
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	6	(2,128)	–	(2,128)	(893)	
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(4,102)	(20,864)	(24,966)	(2,680)	
ცვეთის ხარჯი	5	(4,723)	(494)	(5,217)	(2,067)	
აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია		–	–	–	(57)	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	1,790	–	1,790	638	
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(721)	(388)	(1,109)	(1,843)	
საოპერაციო მოგება (ზარალი)		3,081	(9,046)	(5,965)	(7,612)	
ფინანსური შემოსავალი		219	435	654	133	
ფინანსური დანახარჯები	19	(8,813)	(2,425)	(11,238)	(9,841)	
წმინდა საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა (ზარალი)		19,112	(1,016)	18,096	13,785	
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე		13,599	(12,052)	1,547	(3,535)	
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	(1,714)	(1,714)	–	
წლის მოგება (ზარალი)		13,599	(13,766)	(167)	(3,535)	
წლის სხვა სრული შემოსავალი - მოგება-ზარალში გადაკლასიფიცირებული საკურსო სხვაობა		–	810	810	–	
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		13,599	(12,956)	643	(3,535)	

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 20 სექტემბერს:

მურატ ავჩი, გენერალური დირექტორი



ზეკერიია ასლანი, ფინანსური დირექტორი



8-54 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ლარში

	შენიშვნები	2022		2021	
		საქართველო	აზერბაიჯანი	სულ	საქართველო
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
არამატერიალური აქტივები		33	236	269	29
ძირითადი საშუალებები	10	9,033	3,270	12,303	5,527
აქტივის გამოყენების უფლებას	11	9,893	–	9,893	9,785
საინვესტიციო ქონება	12	92,374	–	92,374	76,632
გადავადებული საგადასახადო აქტივი	9	–	5,032	5,032	–
		111,333	8,538	119,871	91,973
მოკლევადიანი აქტივები					
გაცემული სესხები	22	2,347	3,974	6,321	204
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	13	9,842	–	9,842	9,552
სხვა მარაგები	14	4,383	14,819	19,202	3,048
გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	15	6,718	39,532	46,250	5,901
სახელშეკრულებო აქტივებს	4	12,577	15,657	28,234	846
გადახდილი ავანსები		–	2,783	2,783	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	4,057	46,205	50,262	10,669
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17	6,564	348	6,912	1,012
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია	17	–	–	–	7,008
		46,488	123,318	169,806	38,240
სულ აქტივები		157,821	131,856	289,677	130,213
საკუთარი კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი	18	36,199	–	36,199	25,339
დაგროვილი დეფიციტი	18	(1,054)	(13,766)	(14,820)	(25,084)
უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციის რეზერვი		–	810	810	–
		35,145	(12,956)	22,189	255
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
საიჯარო ვალდებულებები	11	6,484	–	6,484	5,047
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	19	5,666	–	5,666	2,239
		12,150	–	12,150	7,286
მოკლევადიანი ვალდებულებები					
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	19	79,534	14,167	93,701	96,504
სახელშეკრულებო ვალდებულებები და მიღებული ავანსები	4	19,460	72,331	91,791	14,935
საიჯარო ვალდებულებები	11	4,320	–	4,320	3,965
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	20	4,922	49,964	54,886	4,808
მოგების გადასახადის ვალდებულება		–	4,833	4,833	–
სხვა საგადასახადო ვალდებულება		1,715	–	1,715	1,536
სხვა ვალდებულებები და ანარიცხები		575	3,517	4,092	924
		110,526	144,812	255,338	122,672
სულ ვალდებულებები		122,676	144,812	267,488	129,958
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		157,821	131,856	289,677	130,213

8-54 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი დეფიციტი	უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციის რეზერვი	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	25,339	(21,549)	–	3,790
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	(3,535)	–	(3,535)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,339	(25,084)	–	255
წლის ზარალი	–	(167)	–	(167)
სხვა სრული შემოსავალი	–	–	810	810
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	(167)	810	643
შენატანები საწესდებო კაპიტალში (მე-18 შენიშვნა)	10,860	–	–	10,860
პარტნიორის სესხის მოდიფიცირება (მე-18 და მე-19 შენიშვნები)	–	10,431	–	10,431
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	36,199	(14,820)	810	22,189

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ათას ლარში

	შენიშვნები	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მოგება (ზარალი) დაბეგვრამდე		1,547	(3,535)
არაფულადი კორექტირებები დაბეგვრამდე მოგების (ზარალის) წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5	10,926	3,159
ცვლილება ანარიცხებში		3,168	48
ფინანსური დანახარჯები		11,238	9,841
ფინანსური შემოსავალი		(654)	(133)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება	12	430	451
საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობებზე		(15,844)	(14,724)
საოპერაციო ფულადი სახსრების შემოდინება/(გადინება) საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		10,811	(4,893)
საბრუნავი კაპიტალში შესული ცვლილებები			
ცვლილება მარაგებში		(16,154)	871
ცვლილება მარაგებამდე კლასიფიცირებულ ქონებაში		(290)	5,598
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(39,593)	(3,541)
ცვლილება გადახდილ ავანსებში და სხვა მოკლევადიან აქტივებში		(40,589)	(2,795)
ცვლილება სახელშეკრულებო აქტივებში		(27,388)	(677)
ცვლილება წინასწარ გადახდილ გადასახადებში		(2,783)	–
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		50,078	1,568
ცვლილება სხვა საგადასახადო ვალდებულებებში		179	1,536
ცვლილება სახელშეკრულებო ვალდებულებებში		74,466	11,969
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		8,737	9,636
მიღებული პროცენტი		633	–
გადახდილი პროცენტი		(6,293)	(5,212)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(1,913)	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,164	4,424
საინვესტიციო საქმიანობა			
საინვესტიციო ქონების მშენებლობა		(17,292)	(2,786)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(8,361)	(532)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		64	39
ცვლილება შეზღუდულ ფულად სახსრებში		7,008	(7,008)
გაცემული სესხები		(6,321)	(282)
გაცემული სესხების დაფარვა		225	1,516
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(24,677)	(9,053)
საფინანსო საქმიანობა			
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	19	54,806	19,284
ნასესხები სახსრების დაფარვა	19	(27,481)	(12,134)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	11	(8,784)	(1,565)
შენატანები საწესდებო კაპიტალში	18	10,860	–
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან		29,401	5,585
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		5,888	956
ფულადი სახსრები 1 იანვარს	17	1,012	339
ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		12	(283)
ფულადი სახსრები 31 დეკემბერს	17	6,912	1,012

8-54 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომერი: 445433120, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეიქმნა 2013 წლის 22 ოქტომბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. ჯგუფის იურიდიული მისამართია: ფანჯიკიძის ქ. №22, თბილისი, საქართველო.

2021 წელს კომპანიამ დააფუძნა (ინვესტირების ხარჯის გაუწევლად) ერთობლივი საწარმო „Gocay Insaat Taahhut ve Ticaret Anonim Sirketi - Maqro Construction“ გზის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, რომელშიც კომპანია 50%-იან წილს ფლობს. ამასთან 2021 წელს კომპანიამ აზერბაიჯანში დააფუძნა ფილიალი „Maqro Construction Azerbaijan“. კომპანია, მისი ფილიალი და ერთობლივი საწარმო ერთად მოიხსენიება როგორც „ჯგუფი“.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და გაყიდვა, სამშენებლო მომსახურებების გაწევა და საინვესტიციო ქონების მართვა სასტუმრო სექტორში.

ჯგუფის 100%-იან წილს ფლობს თურქეთის მოქალაქე ბატონი ემინ უჩარი (შემდგომში „პარტნიორი“).

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა პარტნიორის მიერ. პარტნიორს აქვს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების, ასევე მისი ცვლილებების მოთხოვნის უფლება.

საოპერაციო გარემო

უკრაინაში ომის შედეგად ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა კავშირმა უმკაცრესი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებსა და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვანი ცვალებადობით ხასიათდებოდა, 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. 2022 წელს ქართული ლარი მნიშვნელოვნად გამყარდა უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით, საქართველოში გადმოსახლებული რუსეთის და უკრაინის მოქალაქეებისგან უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ფულადი გზავნილების ფონზე; ამასთან 2022-2023 წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასებიც მნიშვნელოვნად გაიზარდა, გაზრდილი მოთხოვნის ფონზე. 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.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1 მომზადების საფუძველი

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ჯგუფის საქმიანობის შესაბამისი ქვემოთ მოცემული სტანდარტები/ინტერპრეტაციები, ძალაში იყო შესული 2022 წლის 1 იანვარით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის:

„წამგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი“ - ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება

2020 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 37-ის ცვლილება იმის განსაზღვრად, საწარმოს რომელ ხარჯები უნდა იყოს გათვალისწინებული იმის შეფასებაში, ხელშეკრულება წამგებიანია თუ ზარალის მომტანი.

ცვლილებებში გამოიყენება „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების მიდგომა“. საქონლის და მომსახურებების ხელშეკრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს როგორც დამატებით დანახარჯებს, ასევე დანახარჯების პირდაპირ გადანაწილებას სახელშეკრულებო საქმიანობებთან კავშირში. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, სანამ ისინი აშკარად გადასახდელი გახდება კონტრაქტისთვის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ჯგუფი ამ ცვლილებებს იყენებს იმ ხელშეკრულებებთან მიმართებით, რომლითაც განსაზღვრული ყველა ვალდებულება მას ჯერ არ შეუსრულებია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც ჯგუფმა პირველად გამოიყენა ცვლილება. ამ ცვლილებებს არსებითი გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ქვემოთ მოცემულ ცვლილებებს, რომლებიც პირველად 2022 წელს იყო გამოყენებული, არსებითი გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ▶ „ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე“ - ბასს (IAS) 16-ის 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“ ტესტი მოყვანილი საკომისიოები“;
- ▶ ბასს (IAS) 41 - „სოფლის მეურნეობა - დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებაში“
- ▶ ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“;
- ▶ ფასს (IFRS) 3-ის ცვლილება „კონცეპტუალური მიდგომა“

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი და გადასინჯული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

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

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

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

- ▶ რას გულისხმობს ანგარიშსწორების გადავადების უფლება;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღისთვის;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს შესაძლებლობა იმისა, რომ საწარმო ისარგებლებს გადავადების უფლებით;
- ▶ რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში 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 აფასებს იმ გავლენას, რომელის შესაძლოა ამ ცვლილებებს ჰქონდეს მიმდინარე პრაქტიკაზე და არსებულ სასესხო ხელშეკრულებებს დასჭირდება თუ არა რესტრუქტურიზება.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების და კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების გეოგრაფიული ჩაშლა

2022 წლიდან ჯგუფმა ცალკე წარადგინა აქტივები, ვალდებულებები, მისი ოპერაციების შედეგები ქართულ და აზერბაიჯანულ ენებზე (კომპანიის ბაქოში მდებარე ფილიალში), რადგან ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ ამგვარი წარდგენა საუკეთესო ფორმით აკმაყოფილებს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლების მოლოდინებს (როგორც არიან ხელმძღვანელობა და მშენებლობის ხელშეკრულების არსებული და პოტენციური მომხმარებლები). აქტივები, ვალდებულებები და საქართველოს და აზერბაიჯანის ოპერაციების შედეგი ფასდება და აღირიცხება მოქმედი ფასს სტანდარტების შესაბამისად.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ა) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ მისი ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ მისი ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას ჯგუფი „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

საბინაო და სამშენებლო აქტივობებთან დაკავშირებით, ჯგუფის ჩვეულებრივი სამუშაო ციკლი 12 თვეს აჭარბებს და 1-დან 4 წლამდე მერყეობს, ინდივიდუალური პროექტის მიხედვით. შესაბამისად, ჯგუფი წარმოადგენს მისი მიმდინარე საბინაო და სამშენებლო პროექტების მოკლევადიან აქტივებს და ვალდებულებებს (როგორც არის მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება, სახელშეკრულებო ვალდებულებები, სახელშეკრულებო აქტივები და სხვა მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან და სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან) იმის გათვალისწინებით, რომ მშენებლობის პროცესი არსებითად არ იქნება შეფერხებული ჯგუფის თავდაპირველ მოლოდინებთან შედარებით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) უცხოური ვალუტა

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც მშობელი საწარმოს სამუშაო ვალუტაა. ჯგუფი ყოველი წევრისთვის განსაზღვრავს სამუშაო ვალუტას და თითოეული მათგანის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული მუხლები ფასდება ამ სამუშაო ვალუტის გამოყენებით. კომპანიის აზერბაიჯანის ფილიალის სამუშაო ვალუტაა აზერბაიჯანული მანათი (AZN). უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავდაპირველად კომპანიის სამუშაო ვალუტაში აღირიცხება, გარიგების თარიღისთვის დადგენილი კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ხელახლა კონვერტაცია ხდება საანგარიშგებო თარიღში არსებული ლარის სპოტ-კურსით. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმომდგარი ყველა სხვაობა აისახება კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციის დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როცა მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა.

წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს შესაბამისი აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) საწყისი აღიარების დროს გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც ჯგუფი თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის რამდენიმე წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, ჯგუფი თითოეულისთვის ცალკე განსაზღვრავს ოპერაციის თარიღს.

კონსოლიდაციისას საზღვარგარეთ განხორციელებული ოპერაციების აქტივები და ვალდებულებები ლარში გადაიყვანება საანგარიშგებო თარიღისთვის მოქმედი სავალუტო კურსით, ხოლო მათი მოგება-ზარალის ანგარიშგება გადაიყვანება გარიგების თარიღში მოქმედი განაკვეთით შესაბამისი პერიოდისთვის. კონსოლიდაციისთვის აუცილებელი კონვერტაციის შედეგად მიღებული საკურსო სხვაობების აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში. უცხოური ოპერაციების განკარგვისას, კონკრეტულ უცხოურ ოპერაციასთან დაკავშირებული სხვა სრული შემოსავლის კომპონენტი გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალში.

(გ) ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება ხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ჯგუფში ეკონომიკური სარგებლის შემოდინების ალბათობა მაღალია. ამასთან, შესაძლებელია შემოსავლების საიმედოდ შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის განხორციელდება გადახდა. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები საზღაურის სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასწარმოების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

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

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა

მარაგებად კლასიფიცირებული 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 ქონების გასაყიდი ფასისთვის, ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღსაღრიცხად. მიწის ნაკვეთის ღირებულება არ არის შესული დასრულების ღონისძიების პროცენტულ მაჩვენებელში; ამის ნაცვლად, ამონაგები აღიარდება ქონებაზე მიბმული მიწის ნაკვეთის ღირებულების ოდენობით, რომელიც გაიყიდა მომხმარებელთან ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამგვარი ავანსი და დარჩენილი მისაღები საზღაური (იმ ფარგლებში, რომელშიც სამართლებრივად უპირობოა დროის გასვლის გარდა) აღრიცხულია სახელშეკრულებო ვალდებულებების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სახით, შესაბამისად, კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება სახელშეკრულებო ვალდებულებაში (ამონაგებში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ დანახარჯებში ნამატის სახით.

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. ამ განსჯის გაკეთებისას, ჯგუფი ყურადღებით ითვალისწინებს სახელშეკრულებო პირობებს, ასევე ნებისმიერ საკანონმდებლო თუ იურიდიულ პრეცედენტებს და შესაძლოა შეცვალოს ან უგულვებელყოფს ამგვარი სახელშეკრულებო პირობები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგები სამშენებლო მომსახურებებიდან

ამონაგები სამშენებლო მომსახურებიდან აღიარდება თანდათანობით, სანამ შესასრულებელი ვალდებულება სრულად არ დაკმაყოფილდება, რესურსების მეთოდის გამოყენებით, მოცემულ თარიღამდე დაგროვილი სამშენებლო დანახარჯების კოეფიციენტის სახით ასახული დასრულების დონის საფუძველზე, მთლიან საპროექტო სამშენებლო დანახარჯებთან შედარებით.

გადახდის განხორციელების შეთანხმებები მშენებლობის მომსახურებებისთვის ჩვეულებრივ მოიცავს გარიგების ფასის ნაწილის ავანსად გადახდას და მომხმარებლის მიერ მშენებლობის პროცესში ყოველთვიური შესრულების გადახდებს. ყოველთვიური შესრულების გადახდის 5%-ს მომხმარებელი ჩვეულებრივ ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ ერთი წლის გარანტიის სახით. დასრულების შემდგომი საგარანტიო სამუშაოების მოცულობასა და რაოდენობაზე შესაბამისი განვლილი გამოცდილების გარეშე, ჯგუფი საგარანტიო შეკავების თანხასთან დაკავშირებულ ამონაგების აღიარებას გადაავადებს საგარანტიო პერიოდის დასრულებამდე, რაც ჩვეულებრივ სამშენებლო პროექტის დასრულებიდან ერთ წელს შეადგენს და წარმოადგენს მნიშვნელოვან განსჯას.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი ჩვეულებრივ არაარსებითია. კონტრაქტორისგან მიღებული ავანსები, რომლისთვისაც მომსახურების/საქონლის მიწოდებას ადგილი არ ჰქონია, წარდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების სახელშეკრულებო ვალდებულებების მუხლში. სამშენებლო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში ჯგუფი სახელშეკრულებო ვალდებულებას მოგება-ზარალში ამონაგების სახით აღრიცხავს. თუ ინდივიდუალურ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული დაგროვილი ამონაგები აღემატება მოცემულ თარიღში მიღებული ავანსის თანხას, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული ამონაგები აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე.

(დ) სახელშეკრულებო ნაშთი

სახელშეკრულებო აქტივები

სახელშეკრულებო აქტივი წარმოადგენს უფლებას მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურებების სანაცვლოდ მისაღებ საფასურზე. თუ ჯგუფი მომხმარებელს საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებლის მიერ ანაზღაურების გადახდამდე ან გადახდის თარიღის დადგომამდე, სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება ხდება პირობითად მიღებული ანაზღაურებისთვის.

სავაჭრო მოთხოვნები

მოთხოვნები წარმოადგენს ჯგუფის უფლებას მიიღოს უპირობო საზღაური (ე.ი. მხოლოდ დროის გასვლაა საჭირო საზღაურის გადახდის თარიღის დადგომამდე).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) სახელშეკრულებო ნაშთი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულება წარმოადგენს მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის ვალდებულებას, რომლისთვისაც ჯგუფს მომხმარებლისგან მიღებული აქვს ანაზღაურება (ან გადახდა მომავალში მოხდება). თუ მომხმარებელი გადახდას განახორციელებს კომპანიის მიერ მისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემამდე, სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება მოხდება ღირებულების გადახდისას ან მისი გადახდის ვადის დადგომისას (რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი). სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება ამონაგებად მაშინ, როდესაც ჯგუფი გასწევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

(ე) ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი აღიარდება დარიცხვის მომენტში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც მომავალში მოსალოდნელი ფულადი სახსრების ზუსტ დისკონტირებას ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტის ვადაზე ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებამდე. საპროცენტო შემოსავალი შესულია კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალის ანგარიშგების ფინანსური შემოსავლის მუხლში.

(ვ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით ფლობილ შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ არსებობს არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ და არც გასაყიდად არის გამიზნული ჩვეული საქმიანობის პროცესში, არამედ მათი ფლობის უპირატესი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება და კაპიტალის აფასება, და მოცემული მომენტისთვის განუსაზღვრელი მომავალი დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთები ან მომავალში კეთილმოწყობისთვის ფლობილი საინვესტიციო ქონება.

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

საწყისი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და ღირებულების ყოველგვარი დაგროვილი გაუფასურება. საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული შენობა-ნაგებობების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაა 50 წელი. გაცხადების მიზნებისთვის, ჯგუფი საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშების მიხედვით, რომელსაც აქვთ აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასების გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება მშენებლობის დაწყებით ან მესამე მხარისთვის საოპერაციო იჯარის წამოწყებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით. საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის პირობითი ღირებულება არის გამოყენებული ცვლილების თარიღში განსაზღვრული საბალანსო ღირებულება.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება

დაუმთავრებელ სამშენებლო პროექტებში კომერციული ქონება, რომელიც იჯარით უნდა გადაიცეს, კლასიფიცირდება, როგორც დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება და თვითღირებულებით აღირიცხება. ჯგუფს არ შეუძლია მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაცხადება, რადგან მისი სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია მშენებლობის დასრულებამდე.

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მათი გასხვისების დროს (ე.ი. თარიღში, როდესაც მიმღები იძენს კონტროლს) ან როდესაც საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან საბოლოოდ ხდება ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მისი გასვლით სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება. წმინდა გასვლის ამონაგებსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის აღიარება ხდება აღიარების შეწყვეტის პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილ შემოსულობა ან ზარალში შესაყვანი საზღაურის თანხა განისაზღვრება ფასს (IFRS) 15-ის გარიგების ფასის განსაზღვრის მოთხოვნების შესაბამისად.

(ზ) მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ჩვეული საქმიანობის პროცესში გაყიდვის, და არა იჯარით გადაცემის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი თვითღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის ღირებულებად;
- ▶ შემსრულებლებისთვის მშენებლობისთვის გადახდილი თანხები;
- ▶ სამშენებლო მასალები, პირდაპირი სახელფასო ხარჯები და სხვა სამშენებლო ზედნადები ხარჯი, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები 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 შეფასებული დანახარჯები და გასაყიდად საჭირო შეფასებული დანახარჯები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ზ) მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვისას, ქონების საბალანსო ღირებულება ხარჯად აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც ხდება დაკავშირებული ამონაგების აღიარება. მოგება-ზარალში აღიარებული მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების საბალანსო ღირებულება განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირ მიკუთვნებადი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული სხვა დაკავშირებული დანახარჯები.

(თ) ძირითადი საშუალებები

ყველა ძირითადი საშუალება თვითღირებულებით აღირიცხება, დაგროვილი ცვეთის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს. ეს დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ხარჯს, ხარჯის გაწევის დროს, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორც არის რემონტისა და ტექმომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც ეს ხარჯები გაიწია.

ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაზე შემდეგნაირად:

	წლები
შენობა-ნაგებობები	50
მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა	10
კომპიუტერები	5
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები და ავეჯი	5

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება წმინდა გასვლის ამონაგებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება იმ წლის კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომლის განმავლობაშიც შეწყდა აქტივის აღიარება.

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო მომსახურების ვადა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები ყოველწლიურად გადაისინჯება და, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისად კორექტირდება.

(ი) 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. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი გარდა კაპიტალიზაციას დაქვემდებარებულებისა, გაწევისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი - საქართველო

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-9 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 ფაქტიური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც დივიდენდები გადაიხდება. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის აქციონერებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები სხვა საოპერაციო ხარჯებში კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

მიმდინარე მოგების გადასახადი და გადავადებული გადასახადები - აზერბაიჯანის ფილიალი

აზერბაიჯანის ფილიალის ოპერაციებთან დაკავშირებით, მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი დაანგარიშდება აზერბაიჯანის რესპუბლიკის ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

გადავადებული აქტივებისა და ვალდებულებების დაანგარიშება მიმდინარე სხვაობებთან მიმართებაში ხდება ვალდებულებების აღრიცხვის მეთოდით. გადავადებული მოგების გადასახადები გათვალისწინებულია ყველა დროებით სხვაობაზე, რომელიც წარმოიშობა აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო დასაბეგრ საფუძველსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გადავადებული მოგების გადასახადი წარმოიშობა გუდვილის, აქტივის ან ვალდებულების საწყისი აღიარებიდან იმ ოპერაციაში, რომელიც არ არის საწარმოთა გაერთიანება და ოპერაციის თარიღისათვის გავლენას არ იქონიებს სააღრიცხვო მოგებასა თუ საგადასახადო მოგება-ზარალზე.

გადავადებული საგადასახადო აქტივი აღირიცხება მხოლოდ მაშინ, როდესაც მოსალოდნელია დასაბეგრი მოგების მიღება, საიდანაც შესაძლებელი იქნება დროებითი გამოქვითვადი სხვაობების გაქვითვა. გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ფასდება საგადასახადო განაკვეთებით, რომლებიც სავარაუდოდ იმოქმედებს აქტივის რეალიზაციის ან ვალდებულების გასტუმრების პერიოდში, იმ საგადასახადო განაკვეთების საფუძველზე, რომლებიც მოქმედებს ან არსებითად მოქმედებს საანგარიშგებო თარიღისთვის.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) გადასახადები (გაგრძელება)

დამატებული ღირებულების გადასახადი

ამონაგების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- ▶ როდესაც აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, დამატებული ღირებულების გადასახადის აღიარება მოხდება აქტივის შესყიდვაზე გაწეულ დანახარჯებში ან ხარჯის მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- ▶ მოთხოვნები და ვალდებულებები მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

საგადასახადო ორგანოებისთვის გადასახდელი ან მათგან დასაბრუნებელი დამატებული ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა ასახულია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების სავაჭრო და სხვა მოთხოვნის ან სავაჭრო და სხვა ვალდებულების ნაწილში.

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო საფუძველზე წარმოდგენა

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის ანგარიშების დანერგვით. ამიტომ ჯგუფი თითოეული საწარმოს საგადასახადო ვალდებულებებსა და მოთხოვნებთან დაკავშირებულ აქტივებს და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე წარმოადგენს.

(ლ) იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე

საწყისი აღიარება და შეფასება

ხელშეკრულების გაფორმებისას ჯგუფი აფასებს ხელშეკრულება წარმოადგენს ან მოიცავს თუ არა იჯარას. ეს შეფასება მოიცავს მსჯელობის გამოყენებას იმის თაობაზე დამოკიდებულია თუ არა ის კონკრეტულ აქტივებზე, ჯგუფი იღებს თუ არა არსებითად ყველა ეკონომიკურ სარგებელს აქტივით სარგებლობიდან და ჯგუფს აქვს უფლება პირდაპირ ისარგებლოს აქტივით. ჯგუფმა ასევე აირჩია ფასს (IFRS) 16-ში წარმოდგენილი პრაქტიკული მიდგომის გამოყენება მაქსიმუმ 12-თვიანი მოკლევადიანი და ასევე ისეთი იჯარებისთვის, რომლისთვისაც საიჯარო აქტივი დაბალი ღირებულების არის. ჯგუფი იყენებს გამარტივებული საბუღალტრო დამუშავების მეთოდს მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარებისთვის.

საიჯარო გადახდები ამგვარი ხელშეკრულებებისთვის აღიარდება როგორც შესაბამისი პერიოდის ხარჯები, ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდის გამოყენებით იჯარის ვადაზე.

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის თანახმად, იჯარის ვადა განისაზღვრება, როგორც სახელშეკრულებო იჯარის ვადაზე დამატებული ხელშეკრულების შესაძლო გახანგრძლივების ვადა. თუ საიჯარო ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადის არის, იჯარის ვადა განისაზღვრება ხელშეკრულების შესაძლო გახანგრძლივების ვადის საფუძველზე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

ჯგუფი აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას (ROU) და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დასაწყისში.

აქტივის გამოყენების უფლება

აქტივის გამოყენების უფლება (ROU) თავდაპირველად ფასდება საწყისი ღირებულებით, რაც მოიცავს:

- ▶ საიჯარო ვალდებულების საწყისი შეფასების ღირებულებას;
- ▶ საიჯარო გადახდები იჯარის დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე (საიჯარო ავანსი), მეიჯარისგან მიღებული ნებისმიერი წამახალისებელი გადახდის გამოკლებით.
- ▶ შეფასებული იჯარის დანახარჯები საიჯარო აქტივის დემონტაჟის, გადაადგილების და აღდგენისთვის, საიჯარო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

აქტივის გამოყენების უფლებას შემდგომში ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე ან იჯარის ვადის ბოლო თარიღამდე, რომელიც უფრო ადრე დადგება. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საიჯარო ვადასა და აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადის განმავლობაში. აქტივის გამოყენების უფლება ასევე გაუფასურებას ექვემდებარება.

ჯგუფი იჯარით იღებს სხვადასხვა აღჭურვილობას და ავტოსატრანსპორტო საშუალებას. საიჯარო ხელშეკრულებები ჩვეულებრივ ფიქსირებული ვადით - 6-დან 48 თვემდე პერიოდზე ფორმდება.

(i) საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნა, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის საფუძველზე. საიჯარო გადახდები ასევე მოიცავს შესყიდვის ოფციონის აღსრულების ფასს, რომელიც გონივრულ ფარგლებში მიიჩნევა ჯგუფის მიერ გამოყენებულად და ჯარიმების გადახდებს იჯარის შეწყვეტისთვის, თუ იჯარის ვადა ასახავს ჯგუფს, რომელიც იყენებს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას. ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) იჯარა (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადახდებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო გადახდების ცვლილებას (მაგ. ცვლილება მომავალ გადახდებში, რომელიც წარმოიშობა ამგვარი საიჯარო გადახდების განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილებიდან) ან საიჯარო აქტივის ნასყიდობის შეფასების შესაძლებლობის ცვლილებას.

პირვანდელი ღირებულების სააღრიცხვო მოდელის გამოყენებისას, ჯგუფი აფასებს აქტივის გამოყენების უფლებას დაგროვილი ცვეთით და საიჯარო ვალდებულების გადასაფასებლად დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თავდაპირველი ღირებულებით. აქტივის გამოყენების უფლებაზე ცვეთა ირიცხება იჯარის დაწყების თარიღში, საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლომდე.

ჯგუფი ხარჯებს აღიარებს საიჯარო ვალდებულებაზე პროცენტის ფორმით, მოგებაში ან ზარალში ფინანსური ხარჯების ნაწილის სახით.

საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილ პროცენტს ჯგუფი განსაზღვრავს, როგორც საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების ფარგლებში გადახდილ პროცენტს.

(ii) მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

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

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

იჯარა, რომელშიც ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ცვეთის დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორითაც საიჯარო შემოსავალი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორესთვის - ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

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, კომპანია 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 კომპანიამ 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტი)

ეს კატეგორია ჯგუფისთვის ყველაზე აქტუალურია. 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 და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს.

აღიარების შეწყვეტა

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

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ ჯგუფმა არც გადასცა და არც შეინარჩუნა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, ჯგუფი აგრძელებს გადმოცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გზით. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადაცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

მონაწილეობის შენარჩუნება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, აისახება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და ჯგუფის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

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).

საკრედიტო დაწესებულებებში ფლობილი თანხებისთვის (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, საბანკო ანაზრები) ამ ფინანსური აქტივების მოკლევადიანი და მაღალ ლიკვიდური ხასიათის გამო, ჯგუფმა შესაბამისი საკრედიტო ზარალი შეაფასა როგორც არაარსებითი. შესაბამისად, ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისა და საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების ნაწილში არ მომხდარა გაუფასურების აღიარება ფასს (IFRS) 9-ის შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. მოთხოვნები უკავშირდება სამშენებლო და საიჯარო საქმიანობებს, რომელიც მეტწილად მოიცავს მსხვილ და/ან დაკავშირებული მხარს დებიტორებს, შესაბამისად კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს და ითვალისწინებს სხვადასხვა ფაქტორს და ინდივიდუალურ ვითარებებს. სავაჭრო მოთხოვნები და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები ეკონომიკური თვალსაზრისით საბაზისო ქონებით უზრუნველყოფილად მოიაზრება, რაც ამსუბუქებს თანმდევ საკრედიტო რისკს.

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.

ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შემდგომი შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, სესხები და ნასესხები სახსრები ან ვალდებულებები, ვითარებიდან გამომდინარე. ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხების, ნასესხები სახსრებისა და ვალდებულებების შემთხვევაში, აკლდება მათთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი საოპერაციო დანახარჯები.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები შედგება მიღებული სესხებისგან და ასევე სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან.

სესხები და ნასესხები სახსრები

ეს კატეგორია ჯგუფისთვის ყველაზე აქტუალურია. საწყისი აღიარების შემდეგ სესხები და ნასესხები სახსრები შემდგომი შეფასებისას ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შემოსულობა და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც წყდება ვალდებულებების აღიარება, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით ამორტიზაციის პროცესში.

ამორტიზებული ღირებულება დაანგარიშდება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურების თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზაცია მოგება-ზარალში შესულია ფინანსური დანახარჯების მუხლში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

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

როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ჩანაცვლდება სხვა ვალდებულებით იმავე გამსესხებლის წინაშე, რომელსაც მეტწილად განსხვავებული პირობები აქვს ან თუ არსებული ვალდებულების პირობები მეტწილად შეიცვლება, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება აღირიცხება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მაშინ, თუ არსებული კანონი იძლევა აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის უფლებას და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის ან ერთდროულად აქტივის გაყიდვისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი.

(ნ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება და თვითღირებულებით შეფასებული საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

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

ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ჯგუფისთვის შეფასების თარიღში.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით.

არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(5) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

სამართლიანი ღირებულების შესახებ განმარტებითი შენიშვნის მიზნებისთვის, ჯგუფმა აქტივების და ვალდებულებების კლასი განსაზღვრა აქტივის ან ვალდებულების ხასიათის, თვისებებისა და რისკების ან, ზემოაღნიშნული განმარტების შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით.

(ო) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და მოკლევადიან ანაზრებს, რომელთა ვადაც სამი თვე ან უფრო ნაკლებია.

(პ) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს წარსული მოვლენების გამო აქვს მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება და მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად. ასევე, შესაძლებელია ვალდებულების თანხის საიმედოდ განსაზღვრა. ანარიცხთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში ნებისმიერი ანაზღაურების გამოკლებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ქ) სხვა მარაგები (გაგრძელება)

მარაგები, გარდა მარაგებად კლასიფიცირებული ქონებისა ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თითოეული პროდუქტის ამჟამინდელ ადგილმდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მისაყვანად გაწეული დანახარჯები აღირიცხება, როგორც:

- ▶ ნედლეული: შესყიდვის ფასი ე.წ. „FIFO“ საფუძველზე.
- ▶ მზა პროდუქცია და დაუმთავრებელი წარმოება: პირდაპირი მასალების და შრომის თვითღირებულება და საწარმოო ზედნადები ხარჯების წილი ჩვეულებრივი საწარმოო სიმძლავრის პირობებში, მაგრამ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება გამოითვლება, როგორც ჩვეული საქმიანობის პროცესში სავარაუდო გასაყიდ ფასს გამოკლებული დასრულების და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯები.

(რ) ერთობლივი საწარმოები

ერთობლივი საწარმო ერთობლივი გარიგების ტიპია, რომელშიც ერთობლივი კონტროლის მქონე მხარეებს აქვთ უფლება ერთობლივი საწარმოს წმინდა აქტივებზე. ერთობლივი კონტროლი ამ გარიგების მართვის უფლების გამიჯვნაა, რომელიც ხელშეკრულებით ფორმდება და რომელიც არსებობს მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაბამისი აქტივობების შესახებ გადაწყვეტილებები საჭიროებს კონტროლში მონაწილე მხარეების ერთპიროვნულ თანხმობას.

ჯგუფის ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში და ერთობლივ საწარმოში აღირიცხება წილობრივი მეთოდით. წილობრივი მეთოდის ფარგლებში, ინვესტიცია მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში თავდაპირველად თვითღირებულებით აღირიცხება. ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად კორექტირდება, რომ ასახოს მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში ჯგუფის მიერ ფლობილ წმინდა აქტივებში შემდგომი თარიღიდან მომხდარი ცვლილებები. მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოსთან დაკავშირებული გუდვილი შედის ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებაში და მისი გაუფასურების ტესტირება ცალკე არ ხდება.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ანგარიშგება ასახავს ჯგუფის წილს მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმოს ოპერაციების შედეგებში. ნებისმიერი ცვლილება მეკავშირე საწარმოების სხვა სრულ შემოსავალში წარმოდგენილია, როგორც ჯგუფის სხვა სრული შემოსავლის ნაწილის სახით. ამასთან, როდესაც მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმოს საკუთარ კაპიტალში პირდაპირ არის აღიარებული ცვლილება, ჯგუფი ნებისმიერ ცვლილებაში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მის წილს აღიარებს კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში. ჯგუფსა და მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის ოპერაციებიდან მიღებული არარეალიზებული შემოსულობა და ზარალი ელიმინირდება, მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში არსებული წილის შესაბამისად.

მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში ჯგუფის მოგების ან ზარალის წილის მთლიანი თანხა ნაჩვენებია კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების დასაწყისში და ის წარმოადგენს მოგებას ან ზარალს გადასახადით დაბეგვრის შემდეგ და არამაკონტროლებელ პაკეტს მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შვილობილ საწარმოებში.

მას შემდეგ, რაც ჯგუფის წილი ნულამდე შემცირდება, უზრუნველყოფილი ხდება დამატებითი ზარალი, ხოლო ვალდებულება აღიარდება მხოლოდ იმ ფარგლებში, როდესაც ჯგუფს ექნება სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება ან განახორციელებს გადახდას მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმოს სახელით. თუ მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმო შემდგომში განახორციელებს მოგების გაცხადებას, საწარმო განახლებს ამ მოგების წილის აღიარებას მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოგების წილი არ აღიარებული ზარალის წილს გაუტოლდება.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(რ) ერთობლივი საწარმოები (გაგრძელება)

მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იგივე საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც წარმოდგენილია ჯგუფის ანგარიშგებაში. საჭიროების შემთხვევაში კეთდება კორექტირებები სააღრიცხვო პოლიტიკების ჯგუფის პოლიტიკებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

წილობრივი მეთოდის გამოყენების შემდეგ, ჯგუფი განსაზღვრავს საჭიროა თუ არა გაუფასურების ზარალის აღიარება მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციაზე. თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში, ჯგუფი განსაზღვრავს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია გაუფასურებულია. თუ არსებობს ამგვარი მტკიცებულება, ჯგუფი დაიანგარიშებს გაუფასურების ოდენობას მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმოს ანაზღაურებად ღირებულებასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის განსხვავების სახით და შემდეგ აღიარებს ზარალს.

მეკავშირე საწარმოზე მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივ საწარმოზე ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის შემთხვევაში, ჯგუფი ახდენს გაუნაწილებელი ინვესტიციის შეფასებასა და აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის მომენტისთვის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივი საწარმოს საბალანსო ღირებულებასა და გაუნაწილებელი ინვესტიციისა და გასვლის ამონაგების სამართლიან ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ინვესტიციამ ერთობლივ საწარმოში ნული ლარი შეადგინა, ხოლო მისმა არ აღიარებულმა წილმა ერთობლივი საწარმოს ზარალში 835 ლარი შეადგინა.

(ს) კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი საწარმოები (ფილიალების ჩათვლით), 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ს) კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების გასამყარებლად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში ფლობს ხმის ან სხვა მსგავსი უფლების უმრავლეს ნაწილზე ნაკლებს, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

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

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

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

თუ ჯგუფი შვილობილ საწარმოზე კონტროლს დაკარგავს, იგი წყვეტს შვილობილი საწარმოს აქტივების (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებების, ნებისმიერი არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულების, კუმულაციური საკურსო სხვაობების აღიარებას, რაც აღირიცხება საკუთარ კაპიტალში, აღიარებს მიღებული საზღაურის, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებასა და მოგებაში ან ზარალში ნებისმიერ ნამეტს თუ დეფიციტს და ახდენს მშობელი საწარმოს კომპონენტების წილის რეკლასიფიკაციას სხვა სრული შემოსავლიდან მოგებაში ან ზარალში.

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული 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 პერიოდის დასრულების თარიღისთვის. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

(ა) განსჯა

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(i) შესასრულებელი ვალდებულების განსაზღვრება

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით, ჯგუფმა დაასკვნა, რომ თითოეულ ხელშეკრულებაში გადაცემული საქონელი და მომსახურებები წარმოადგენს ერთჯერად შესასრულებელ ვალდებულებას. კერძოდ, დაპირებული საქონელი და მომსახურებები განსავითარებელი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებში მეტწილად მოიცავს საპროექტო სამუშაოს, მასალების შეძენას და ქონების განვითარებას. ზოგადად ჯგუფი პასუხს აგებს ყველა ამ საქონელსა და მომსახურებაზე და პროექტის ზოგად მართვაზე. თუმცა ამგვარი საქონელი და მომსახურებები შესაძლოა განცალკევებული იყოს, ჯგუფი მათ აღრიცხავს, როგორც ცალკე შესასრულებელ მოვალეობას, რადგან ისინი არ არიან განცალკევებული ხელშეკრულების კონტექსტში. ჯგუფი ამ საქონელს და მომსახურებებს ამოსავალი მონაცემების სახით იყენებს და მათ კომბინირებულ ნაწარმში, ე.ი. იმ დასრულებულ ქონებაში ინტეგრირების მნიშვნელოვან მომსახურებას გასწევს, რომლისთვისაც მომხმარებელი ხელშეკრულებას აფორმებს.

კონკრეტულ სამშენებლო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც ერთი კომერციული მიზნის ირგვლივ ფორმდება, ჯგუფმა შესაძლოა გააერთიანოს რამდენიმე იურიდიული განცალკევებული ხელშეკრულება ამონაგების აღიარების აღრიცხვის მიზნით.

(ii) ქონების გაყიდვასთან და სამშენებლო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარების ვადების განსაზღვრა

ჯგუფმა შეაფასა ამონაგების აღიარების ვადები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვაზე, ხელშეკრულების ფარგლებში უფლებების და ვალდებულებების თანმიმდევრული ანალიზის საფუძველზე.

კომპანიამ ზოგადად დაასკვნა, რომ დასრულებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებები აღიარდება კონტროლის გადაცემის მომენტში. ხელშეკრულებების უპირობოდ გადაცვლისთვის, კონტროლის მომხმარებლისთვის გადაცემა ზოგადად მოსალოდნელია სამართლებრივ საკუთრების უფლებასთან ერთად. მოსალოდნელია, რომ პირობით გადაცვლას ადგილი ექნება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ყველა მნიშვნელოვანი პირობა.

განვითარების ქვეშ მყოფი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებებისთვის, ჯგუფმა ზოგადად დაასკვნა, რომ მრავალ-ერთეულიანი ქონება მომხმარებელს დროთა განმავლობაში გადაეცემა, რადგან მისი ტიპური ხელშეკრულებები არ ქმნიან აქტივს ალტერნატიული სარგებლობით ჯგუფისთვის და მან დაასკვნა, რომ მას აქვს აღსრულებადი უფლება განახორციელოს გადახდა მოცემული თარიღისთვის შესრულებული სამუშაოსთვის. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებებისთვის კონტროლის გადაცემა დროთა განმავლობაში ხდება.

სამშენებლო ხელშეკრულებებში ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ დროთა განმავლობაში ამონაგების აღიარება რესურსების მეთოდის საფუძველზე ყველაზე მეტად შესაფერისი იქნება მოცემულ ვითარებაში. ჯგუფმა გადაავადა გარანტიის შენარჩუნების თანხის აღიარება საგარანტიო პერიოდის გასვლამდე. კონკრეტულ ვითარებაში, კერძოდ გრძელვადიან დაბალი მარჟის მქონე ხელშეკრულებებთან მიმართებით, ჯგუფმა შესაძლოა შეინარჩუნოს აღიარებული კონსტრუქციული ამონაგები ხელშეკრულების საფუძველზე გაწეული დანახარჯების ოდენობამდე, თუ ის არ ითვალისწინებს იმის ალბათობას, რომ მომავალში ადგილი არ ექნება ამონაგების არსებით გაუქმებას მშენებლობის დანახარჯებში ნეგატიური გადახრების გამო.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(iii) ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი განსაზღვრავს, ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად თუ მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად.

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ არის არსებითად დაკავებული გამოსაყენებლად ჯგუფის მიერ ან მის ოპერაციებში და არც გასაყიდად ჩვეული საქმიანობის პროცესში, თუმცა მათი ფლობის უპირატესი მიზანია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავება, კაპიტალის აფასება ან ჯერ განუსაზღვრელი მიზანი. დაკავშირებულ მხარეზე იჯარით გაცემული სასტუმროები და რესტორნები კლასიფიცირდება, როგორც საინვესტიციო ქონება, რადგან ოპერატორთან გარიგებებში მფლობელის უფლებების ხასიათი არ განსხვავდება ქონების იჯარის საფუძველზე ჩვეულებრივ მიღებული უფლებებისგან და ჯგუფი არ ატარებს მნიშვნელოვან რისკს ამ სასტუმროების და რესტორნების ფუნქციონირებიდან გამომუშავებულ ფულად ნაკადებში ცვლილების გამო.
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება მოიცავს ქონებას, რომელიც გასაყიდად არის გამოჩნული ჩვეული საქმიანობის პროცესში. ეს უპირატესად არის საცხოვრებელი ქონება, რომლებსაც ჯგუფი განავითარებს და გაყიდვას გადაწყვეტს მშენებლობის დაწყებამდე ან მისი დასრულების შემდეგ;
- ▶ ძირითადი საშუალებები მოიცავს მფლობელის მიერ დაკავებულ შენობა-ნაგებობებს, საოფისე აღჭურვილობას, კომპიუტერულ ტექნიკას, ტრანსპორტს და საიჯარო გაუმჯობესებებს, რომლებიც გამოიყენება ჯგუფის მხარდასაჭერად ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობებში.

(iv) საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო გადახდებს საოპერაციო იჯარებიდან შემოსავლად აღიარებს წრფივი დარიცხვის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც მიიჩნევა წარმომადგენლობითად იმ შაბლონისთვის, რომელშიც საინვესტიციო ქონებით სარგებლობით მიღებული სარგებელი მცირდება.

ჯგუფი იჯარით გასცემს საინვესტიციო ქონებას დაკავშირებულ პირებზე და იღებს ფიქსირებულ ყოველთვიურ გადახდებს იჯარისთვის. ეს ქონებები ფუნქციონირებს, როგორც სასტუმროები და რესტორანი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მოკლევადიანმა ვალდებულებებმა მის მოკლევადიან აქტივებს 85,532 ლარით გადააჭარბა (2021 წ.: 84,432 ლარი) და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის გასწია ზარალი 167 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 3,535 ლარი).

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ის შეძლებს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე. ჯგუფი ითვალისწინებს შემდეგ ფაქტებს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას:

- ▶ მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებებიდან 14,657 უკავშირდება სასესხო ვალდებულებას პარტნიორის მიმართ. ამასთან, მას 1,319 ლარი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ აქვს. პარტნიორმა დაადასტურა, რომ მას აქვს უნარი და განზრახვა ჯგუფი უზრუნველყოს ადეკვატური სახსრებით, მათ შორის დაუფარავი სესხის განუსაზღვრელობის ჩათვლით, რაც საშუალებას მისცემს მას განაგრძოს ნორმალური ფუნქციონირება წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე მომდევნო 12 თვის განმავლობაში, საჭიროებიდან გამომდინარე.
- ▶ მოკლევადიან ვალდებულებებში წარმოდგენილი დაახლოებით 50 მილიონი ლარი საქართველოს კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების გრძელვადიან წილს წარმოადგენს, რომელიც მოკლევადიანში გადადის 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვალდებულების დარღვევის გამო (მე-19 შენიშვნა). ჯგუფმა მიიღო ვალდებულების დარღვევაზე შემდგომი უარი ბანკისგან და შესაბამისად მოსალოდნელი არ არის, რომ სესხი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადაზე ადრე იქნება გამოხმობილი.
- ▶ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს გამოუხმობი სასესხო ვალდებულება 1,012 ევროს (2,920 ლარი) ოდენობით (19(ა) შენიშვნა). სახსრები დარეზერვებულია სამშენებლო დანახარჯებისთვის, რომლებიც ჯგუფის მიერ თბილისში ხუთვარსკვლავიანი სასტუმროს მშენებლობის მიმდინარე პროექტს უკავშირდება. მოსალოდნელია, რომ სასტუმრო ექსპლუატაციაში შევა 2023 წელს (მე-12 შენიშვნა).
- ▶ ჯგუფს აქვს დაკავშირებული მხარისგან 2021 წელს მიღებული სესხიდან გამოუხმობი თანხა 560 ათასი აშშ დოლარის (1,513 ლარი) ოდენობით (19(დ) შენიშვნა).
- ▶ 2022 წელს საქართველოს ჰქონდა ძლიერი აღდგენის მაჩვენებლები რეალური მშპ-ის ზრდით 10,1%, რასაც მოჰყვა 7,7%-იანი ზრდა 2023 წლის იანვარ-ივნისში. შემოსული ტურისტების რაოდენობა დაუბრუნდა კოვიდ-19-მდე დონეს, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ხოლო ქართული ლარი გამყარდა უცხოურ ვალუტასთან შედარებით, რასაც დადებითი გავლენა ჰქონდა ჯგუფის ფინანსურ მაჩვენებლებზე.
- ▶ ჯგუფი ფლობს მაღალი ხარისხის საინვესტიციო ქონების პორტფელს სამართლიანი ღირებულებით 134 მილიონი ლარი (მე-12 შენიშვნა), რომელმაც მნიშვნელოვნად გადააჭარბა ჯგუფის მიერ კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების ღირებულებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 83 მილიონი ლარის ოდენობით. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს ჯგუფს მნიშვნელოვან მოქნილობას აძლევს, საჭიროების შემთხვევაში დამატებითი სახსრების მისაღებად.

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ზემოთ ხსენებული ინიციატივების კომბინაცია ჯგუფს საჭირო ლიკვიდობით უზრუნველყოფს განჭვრეტად მომავალში ფუნქციონირების გასაგრძელებლად.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ეფუძნება მიმდინარე მოლოდინებს და პროგნოზებს. დღეის მდგომარეობით, ყველა ოპერაცია ეფუძნება იმ დაშვებას, რომ საქმიანობა გაგრძელდება და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეული საქმიანობის პროცესში.

შპს „მაქრო ქონსტრუქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

4. ამონაგები და სხვა შემოსავალი

	2022	2021
დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა		
საცხოვრებელი ფართი	2,100	5,639
კომერციული ფართი	311	343
ავტოსადგომის ტერიტორია	132	384
დროის განსაზღვრულ პერიოდში აღიარებული დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების მთლიანი გაყიდვა	2,543	6,366
დაუსრულებელი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა		
საცხოვრებელი ფართი	16,032	6,176
ავტოსადგომის ტერიტორია	4,049	327
სულ დროთა განმავლობაში აღიარებული დაუსრულებელი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა (ბ)	20,081	6,503
ამონაგები სამშენებლო მომსახურებებიდან		
აზერბაიჯანი	232,525	–
საქართველო	21,768	11,788
დროთა განმავლობაში აღიარებული ამონაგები სამშენებლო მომსახურებებიდან	254,293	11,788
დროის გარკვეულ პერიოდში აღიარებული მარაგებად კლასიფიცირებული მიწის გაყიდვა	–	893
დროთა განმავლობაში არიარებული ერთობლივ საწარმოზე გაყიდული მომსახურებები (მე-8 შენიშვნა)	1,755	–
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	278,672	25,550
საიჯარო შემოსავალი (დ)		
სასტუმროს საიჯარო შემოსავალი	3,613	614
სხვა საიჯარო შემოსავალი	3,433	153
სულ საიჯარო შემოსავალი	7,046	767
სხვა საოპერაციო შემოსავალი (მე-8 შენიშვნა)	35	638
სულ ამონაგები და სხვა შემოსავალი	285,753	26,955

- (ა) ამონაგები დასრულებული მარაგებად კლასიფიცირებული ქონებიდან 2022 და 2021 წლებში შესულია ამონაგებში „მწვანე ალმასის“ 1-ელი ეტაპის, „მწვანე ალმასის“ მე-3 ეტაპის და „მწვანე ბუდაპეშტის“ ბინების გაყიდვიდან.
- (ბ) ამონაგები დაუმთავრებელი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან 2022 წელს მოიცავს ამონაგებს „მწვანე ალმასის“ მე-2 ეტაპის ბინების გაყიდვიდან, რომელიც 2021 წლის მაისში დაიწყო.
- (გ) ამონაგები სამშენებლო მომსახურებებიდან წარმოადგენს საქართველოში, 2021 წელს დაწყებული აბასთუმნის გზის მშენებლობის სამუშაოებიდან და აზერბაიჯანის ფილიალის მიერ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოებიდან გამომდინარე ამონაგებს. აბასთუმნის გზის მშენებლობასთან დაკავშირებული ამონაგების შეფასებისას ჯგუფმა გამოიყენა მნიშვნელოვანი განსჯა დასკვნის გასაკეთებლად, რომ კონკრეტულ სამშენებლო ლოტებთან დაკავშირებული იურიდიული განცალკევებული ხელშეკრულებების კომბინაცია შესაბამისია, ასევე იმის განსასაზღვრად, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელშეკრულებაზე გაწეული დანახარჯების ტოლი ოდენობით ამონაგები შეზღუდული უნდა იყოს.
- (დ) ჯგუფი იჯარით გასცემს საინვესტიციო ქონებაში შესულ კომერციულ ფართებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე, რომლებიც აქტივებს სასტუმროების და რესტორნის სახით ამუშავებენ. ჯგუფი ასევე ქვეიჯარით გასცემს კონკრეტულ ადჰუვილობას ერთობლივ საწარმოზე (მე-11 შენიშვნა).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

4. ამონაგები და სხვა შემოსავალი (გაგრძელება)

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	2021
ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე:		
– მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვა (რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია 2023-2024 წლებში)	17,330	–
– სამშენებლო მომსახურებები (რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია 2023-2024 წლებში)	599,031	–

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 აღიარა მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

	2022	2021
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (მე-16 შენიშვნა)	48,522	8,505
სახელშეკრულებო აქტივებს	28,234	846
სახელშეკრულებო ვალდებულებებს	89,802	14,935

მნიშვნელოვანი ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ახალ ხელშეკრულებებს განვადების პირობებით. ცვლილება სახელშეკრულებო აქტივებში 2022 წლის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება აზერბაიჯანში გაფორმებულ ახალ სამშენებლო ხელშეკრულებებს.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები მოიცავს:

	2022	2021
„მწვანე ალმასის“ მე-2 ეტაპი	34,432	10,652
სახელშეკრულებო ვალდებულებები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	37,432	10,652
სახელშეკრულებო ვალდებულებები სამშენებლო და სხვა პროექტებიდან	55,370	4,283
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	89,802	14,935
საოპერაციო იჯარის გარიგებიდან მიღებული ავანსები	1,989	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები და მიღებული ავანსები	91,791	14,935

ჯგუფის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების, კომერციული ფართების და სამშენებლო მომსახურებებიდან მიღებული ავანსებისგან, დღგ-ის გამოკლებით. მნიშვნელოვანი ცვლილება სახელშეკრულებო ვალდებულებებში პერიოდის განმავლობაში მეტწილად უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარებას მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის და სამშენებლო ხელშეკრულებების ფარგლებში მიღებულ ავანსებთან და აღიარებულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით, ამონაგების ურთიერთგაქვითვის სახით კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, დროის გასვლასთან ერთად შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შედეგად.

შპს „მაქრო კონსტრუქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

5. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2022	2021
გაყიდული დასრულებული მარაგებიდან კლასიფიცირებული ქონების ღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	1,131	2,732
კომერციული ფართი	45	137
ავტოსადგომის ტერიტორია	568	527
სულ გაყიდული დასრულებული მარაგებიდან კლასიფიცირებული ქონების ღირებულება	1,744	3,396
გაყიდული დაუსრულებელი მარაგებიდან კლასიფიცირებული ქონების ღირებულება		
საცხოვრებელი ფართი	12,671	5,738
ავტოსადგომის ტერიტორია	2,290	338
სულ გაყიდული დაუსრულებელი მარაგებიდან კლასიფიცირებული ქონების ღირებულება	14,961	6,076
გაყიდული მარაგებიდან კლასიფიცირებული მიწის ღირებულება	–	560
საშენებლო მომსახურების ღირებულება:	241,593	16,995
- დასაქმებულთა გასამრჯელოები	17,312	904
- ძირითადი საშუალებების და აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთა	5,709	1,035
- ქვეკონტრაქტორის დანახარჯები	89,700	–
- სხვა დანახარჯები	128,872	15,056
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	258,298	27,027

სულ ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა ჯგუფის აქტივებზე შემდეგი სახით გადანაწილდა:

	2022	2021
ძირითადი საშუალებები (მე-10 შენიშვნა)	1,523	936
აქტივის გამოყენების უფლება (მე-11 შენიშვნა)	8,283	1,092
საინვესტიციო ქონება (მე-12 შენიშვნა)	1,120	1,131
სულ ცვეთა და ამორტიზაცია	10,926	3,159
- საიდანაც საშენებლო მომსახურების ხარჯში აღიარებული	5,709	1,035
- საიდანაც განცალკევებით არის წარდგენილი მოგება-ზარალში	5,217	2,124

6. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები

	2022	2021
დასაქმებულ პირთა ხელფასი და სარგებელი	1,370	551
რეკლამა	418	207
სხვა	340	135
სულ მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	2,128	893

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
პროფესიული მომსახურებები და დაკავშირებული დანახარჯები	14,664	40
დასაქმებულ პირთა ხელფასი და სარგებელი	6,996	1,986
საიჯარო ხარჯი	1,870	–
წარმომადგენლობითი ხარჯები	808	274
კომუნალური მომსახურება	341	185
სხვა	287	195
მთლიანი საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	24,966	2,680

2022 წელს პროფესიული მომსახურების დანახარჯების ზრდა მეტწილად უკავშირდება აზერბაიჯანის ფილიალის ოპერაციების გამართვას. პროფესიული მომსახურება მოიცავს ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურებას წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის 148 ლარის ოდენობით, დღგ-ის გამოკლებით (2021 წ.: 124 ლარი).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)

	2022	2021
მომსახურებების მიყიდვა ერთობლივი საწარმოსთვის	1,755	–
შემოსავალი საცხოვრებელი ობიექტების გაყიდვაზე დაკისრებული ჯარიმებიდან	35	32
საგადასახადო სუბსიდიები (ა)	–	234
სხვა	–	372
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,790	638

(ა) 2020 და 2021 წლებში საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე საგადასახადო სუბსიდიების ღონისძიება, კოვიდ-19-ის პანდემიის პროცესში ბიზნესების მხარდაჭერის მიზნით. სუბსიდიება, რომელიც კომპანიაზე გავრცელდა, უკავშირდებოდა მოგების გადასახადის შემცირებას თანამშრომელთა ხელფასებზე, რომლებიც არ აღემატებოდა თვეში 1,5 ლარს თვეში.

	2022	2021
გაუფასურების ზარალი საინვესტიციო ქონებაზე (მე-12 შენიშვნა)	430	451
მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებასთან დაკავშირებული მომსახურების ხარჯები	131	705
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	101	436
ავანსად გადახდილი თანხების ჩამოწერა	–	206
სხვა	–	45
სულ სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	1,109	1,843

9. მოგების გადასახადი

2022 და 2021 წლებში ჯგუფმა არ გაანაწილა მოგება (დივიდენდები) და არ აღიარა მოგების გადასახადის დარიცხვა მოგებაში ან ზარალში საქართველოში განხორციელებულ ოპერაციებთან მიმართებით. მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული საგადასახადო განაკვეთისგან. ქვემოთ კანონმდებლობით გათვალისწინებული განაკვეთების მიხედვით მოგების გადასახადის ხარჯი შესაბამისობაშია მოყვანილი გადასახადის რეალურ ოდენობასთან:

	2022	2021
მოგება დაბეგრამდე	1,547	(3,535)
გამოკლებული - საქართველოში განხორციელებული დაბეგრილი ოპერაციების შედეგები განაწილებისას	(13,599)	3,535
ზარალი აზერბაიჯანში განხორციელებული ოპერაციების გადასახადით დაბეგრამდე, რომლებიც გამომჟღავნებისას დაიბეგრება	(12,052)	–
საგადასახადო სარგებელი აზერბაიჯანში მოქმედი სავალდებულო საგადასახადო განაკვეთით (20%)	(2,410)	–
დაუქვითავი ხარჯები	4,150	–
სხვა მოძრაობები	(26)	–
მოგების გადასახადის დარიცხვა	1,714	–
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	7,145	–
ცვლილება გადავადებულ გადასახადში	(5,032)	–
საკურსო სხვაობა	(399)	–
მოგების გადასახადის დარიცხვა	1,714	–

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

9. მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

აზერბაიჯანში განხორციელებული ჯგუფის ოპერაციებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადები მოიცავს შემდეგს:

	2022	2021
გადავადებული საგადასახადო აქტივები (ვალდებულებები), რომლებიც უკავშირდება:		
სახელშეკრულებო აქტივებს	(3,131)	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებებს	8,163	–
წმინდა გადავადებულ საგადასახადო აქტივს	5,032	–

აზერბაიჯანის ფილიალის საპროგნოზო შედეგებზე დაყრდნობით, ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ შესაბამისი მომავალი დასაბეგრი მოგება ხელმისაწვდომი იქნება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივის რეალიზებისთვის.

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთი იყო:

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები და აღჭურვილობა	ავიჯი და მოწყობილობები	სულ
მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება					
2021 წლის 1 იანვარი	270	1,054	8,446	475	10,245
შესყიდვები	–	–	270	262	532
გასვლები	–	–	(38)	(1)	(39)
2021 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	8,678	736	10,738
შესყიდვები	–	–	6,764	1,597	8,361
გასვლები	–	–	(42)	(22)	(64)
2022 წლის 31 დეკემბერი	270	1,054	15,400	2,311	19,035
დაგროვილი ცვეთა					
2021 წლის 1 იანვარი	–	91	3,772	470	4,333
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	862	54	936
გასვლა	–	–	(58)	–	(58)
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	111	4,576	524	5,211
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	20	1,274	229	1,523
გასვლა	–	–	(2)	–	(2)
2022 წლის 31 დეკემბერი	–	131	5,848	753	6,732
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება					
2021 წლის 31 დეკემბერი	270	943	4,102	212	5,527
2022 წლის 31 დეკემბერი	270	923	9,552	1,558	12,303

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად ამორტიზებულმა და კვლავ გამოყენებულმა ერთეულებმა 371 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 460 ლარი).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 858 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 879 ლარი) ძირითადი საშუალებები დაგირავებული იყო ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფის სახით (18(ვ) შენიშვნა).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

11. იჯარა

ჯგუფი არის მოიჯარე ქართულ კომერციულ ბანკთან კონკრეტული სამშენებლო აღჭურვილობის იჯარის გარიგებაში. საიჯარო ხელშეკრულებები ევროში და აშშ დოლარშია გამოხატული. კომპანია იყენებს განსჯას იმის განსასაზღვრად, ნომინალური სახელშეკრულებო განაკვეთები მიახლოებულია თუ არა მათ ზღვრულ სასესხო განაკვეთთან და რომ იჯარის ვადა სახელშეკრულებო ვადის ტოლი იყო, ავანსის შესაძლებლობის კორექტირების გარეშე.

ჯგუფი არის მეიჯარე მის ერთობლივ საწარმოებთან გარიგებებში და ქვეიჯარით იღებს კონკრეტულ სამშენებლო აღჭურვილობას, რომელიც ქართულ ბანკთან და ლიზინგურ კომპანიასთან გაფორმებული საიჯარო გარიგებების საფუძველზეა მიღებული. ქვეიჯარის ხელშეკრულებები ევროში და აშშ დოლარშია გამოხატული. ქვეიჯარის პირობები საწყის საიჯარო ვადაზე არსებითად ნაკლებია, ან ქვეიჯარის და იჯარის მთავარი ხელშეკრულება გაფორმებულია 1 წლის ან ნაკლები ვადით. იმის განსასაზღვრად, რომ ჯგუფი შეესაბამება ამგვარი ქვეიჯარების საოპერაციო იჯარად აღიარების პირობებს, ჯგუფმა განსჯას მიმართა.

31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების ფარგლებში მინიმალური საიჯარო გადახდები იყო შემდეგი:

	2022	2021
- არაუგვიანეს 1 წლისა	2,798	3,965
- 1-დან 2 წლამდე	5,106	4,945
- 2-დან 3 წლამდე	3,415	1,857
სულ მინიმალური საიჯარო გადახდები	11,319	10,767
მინიმალური საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულება	9,584	9,012

ქვემოთ განსაზღვრულია საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და მოძრაობები პერიოდის განმავლობაში:

2021 წლის 1 იანვარს	37
შესყიდვები	10,863
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	212
საიჯარო ვალდებულებების ძირითადი თანხის გადახდა	(212)
საიჯარო ვალდებულებების საპროცენტო წილის გადახდა	(1,565)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	(323)
2021 წლის 31 დეკემბერს	9,012
შესყიდვები	8,391
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	1,165
საიჯარო ვალდებულებების ძირითადი თანხის გადახდა	(8,784)
საიჯარო ვალდებულებების საპროცენტო წილის გადახდა	(1,190)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	2,210
2022 წლის 31 დეკემბერს	10,804

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის მიერ აღიარებული აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება და მოძრაობები პერიოდის განმავლობაში:

2021 წლის 1 იანვარს	14
შესყიდვები	10,863
ცვეთის ხარჯი	(1,092)
2021 წლის 31 დეკემბერს	9,785
შესყიდვები	8,391
ცვეთის ხარჯი	(8,283)
2022 წლის 31 დეკემბერს	9,893

11. იჯარა (გაგრძელება)

შპს „მაქრო ქონსტრუქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - ჯგუფი, როგორც მემკვიდრე

ჯგუფი შევიდა საოპერაციო საიჯარო ურთიერთობებში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან თავის კომერციულ საინვესტიციო ქონებებზე: თბილისში მდებარე სასტუმროებსა და რესტორანთან დაკავშირებით (მე-12 შენიშვნა). იჯარა აშშ დოლარშია გამოხატული. დაუფარავი საიჯარო ხელშეკრულების ვადა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5 წელი (2021 წ.: 6 წელი) იყო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მისაღები წლიური ქირა 3,613 ლარს შეადგენდა (დღგ-ის გამოკლებით) (2021 წ.: 629 ლარი).

ქვეიჯარები

ჯგუფი ქვეიჯარით გასცემს კომერციული ბანკისგან იჯარით აღებულ აღჭურვილობას თავის ერთობლივ საწარმოზე. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ქვეიჯარის ხელშეკრულებების საფუძველზე მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდების ანალიზი ასეთია:

	2022
არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები	
- არაუგვიანეს 1 წლისა	3,101
- 1-დან 2 წლამდე	1,681
სულ არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები	4,782

12. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოძრაობები საინვესტიციო ქონებაში 2022 და 2021 წლების განმავლობაში:

	მიწა	კომერციული ქონება	დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	სულ
მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება				
2021 წლის 1 იანვარი	6,026	60,800	17,606	84,432
შესყიდვები/შენიშვნა	–	–	2,786	2,786
2021 წლის 31 დეკემბერი	6,026	60,800	20,392	87,218
შესყიდვები/შენიშვნა	–	–	15,393	15,393
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	–	–	2,000	2,000
გასვლა	–	–	(101)	(101)
2022 წლის 31 დეკემბერი	6,026	60,800	37,684	104,510
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
2021 წლის 1 იანვარი	–	9,004	–	9,004
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,131	–	1,131
გაუფასურების ზარალი	–	451	–	451
2021 წლის 31 დეკემბერი	–	10,586	–	10,586
ცვეთა წლის განმავლობაში	–	1,120	–	1,120
გაუფასურების ზარალი	–	430	–	430
2022 წლის 31 დეკემბერი	–	12,136	–	12,136
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება				
2021 წლის 31 დეკემბერი	6,026	50,214	20,392	76,632
2022 წლის 31 დეკემბერი	6,026	48,664	37,684	92,374

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომერციული ქონება წარმოადგენს სასტუმროს შენობებს და კომერციულ სივრცეს, რომელიც დღეს რესტორნის სახით ფუნქციონირებს. დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს სასტუმროს მშენებლობას, რომელიც დაიწყო 2019 წელს და მისი დასრულება 2023 წლისთვის იგეგმება.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 36,908 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 37,415 ლარი) საინვესტიციო ქონება დაგირავებული იყო ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფის სახით (19(ვ) შენიშვნა). ამასთან, 25,201 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 25,490 ლარი) საინვესტიციო ქონება დაგირავებული იყო ჯგუფის და მისი თანამსესხებლის - დაკავშირებული მხარის (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) მიერ საქართველოს კომერციულ ბანკთან გაფორმებული გენერალური სესხის ხელშეკრულების უზრუნველყოფის სახით. ჯგუფი არ მიიჩნევს, რომ დაკავშირებული მხარის სესხების საფუძველზე დაგირავებული ქონების დასაკუთრება სავარაუდოა და შესაბამისად არ აღიარებს რაიმე სახის ანარიცხს 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2022 წელს ჯგუფმა განახორციელა 2,000 ლარის (2021 წ.: ნული) ოდენობით ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც უკავშირდება საინვესტიციო ქონების მშენებლობას და ერიცხება კონკრეტული სასესხო განაკვეთი 10%.

განმარტებითი შენიშვნა სამართლიანი ღირებულების შესახებ

საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებით არის შეფასებული. გაცხადების მიზნებისთვის, ჯგუფი საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში შეფასების თარიღისთვის. შეფასება ჩაატარა აკრედიტირებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში.

გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს. ბაზრის შედარება, შემოსავლის მიდგომა (დისკონტირებული ფულადი ნაკადები) და დანახარჯების მიდგომა საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოიყენებოდა.

ბაზრის შედარების მეთოდი

ეს მეთოდი ეფუძნება შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება შემდეგი მოსაზრებების გათვალისწინებით უპირატესობის რიგითობით: 1) დაფინანსების პირობები; 2) გაყიდვის პირობები; 3) ბაზრის პირობები; 4) ადგილმდებარეობა და 5) ფიზიკური მახვენებლები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

შემოსავლის მიდგომა

შემოსავლის მიდგომა არის შეფასების მეთოდი, რომლითაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრად. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაციისას ხდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების კონვერტირება დღევანდელ ღირებულებად წმინდა საოპერაციო შემოსავლის (სასტუმროებისთვის, რომელიც მომდინარეობს ისეთი ამოსავალი მონაცემებიდან, როგორიც არის სტაბილური საშუალო დღიური განაკვეთი და სტაბილური დატვირთულობის განაკვეთი, ხოლო საიჯარო ქონებისთვის - ერთი კვადრატული მეტრის ქირის საბაზრო ღირებულება) „კაპიტალიზაციის“ გზით ბაზარზე წარმოქმნილი „კაპიტალიზაციის ნორმით“. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

დანახარჯების მიდგომა

დანახარჯების მიდგომა წარმოადგენს ღირებულების მაჩვენებელს, რომელშიც გამოიყენება ეკონომიკური პრინციპი, რომლითაც მყიდველი არ გადაიხდის აქტივში იმაზე მეტს, ვიდრე თვითღირებულება, რათა მიიღოს თანაბარი სარგებლობის აქტივი, შესყიდვის ან მშენებლობის გზით, სანამ პროცესში ადგილი არ ექნება შეუსაბამო დროს, ზოგად შეუსაბამობას, რისკს ან სხვა ფაქტორებს. მიდგომის ზოგადი სტანდარტები განსაზღვრავს ღირებულების მაჩვენებელს, აქტივის მოკლევადიანი ჩანაცვლების ან რეპროდუქციის ხარჯის დაანგარიშების, ასევე ფიზიკური გაუარესების და მოძველების ყველა სხვა რელევანტური ფორმების დაქვითვის გზით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ნაჩვენებია მიწის და კომერციული ქონების სამართლიანი ღირებულება:

	წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება 2022	სამართლიანი ღირებულება 2022	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული საშემფასებლო ამოსავალი მონაცემები
მიწის ნაკვეთები	6,026	7,605	საბაზრო მიდგომა	1 მ²-ის ფასი: 62 აშშ დოლარი
კომერციული ქონება:	48,664	89,082		სტაბილური საშუალო დღიური განაკვეთი: 89 - 114 აშშ დოლარი
				სტაბილური დატვირთულობის განაკვეთი: 80 - 82%
სასტუმროები	41,547	81,965	შემოსავლის მიდგომა	დისკონტირების განაკვეთი: 10.77%
საცალო ვაჭრობის ობიექტები	7,117	7,117	შემოსავლის მიდგომა	კაპიტალიზაციის ნორმა: 8.4%
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	37,684	37,684	დანახარჯების მიდგომა	საშუალო საბაზრო განაკვეთი 25 აშშ დოლარი ინვესტიციის თვითღირებულება
სულ	92,374	134,371		

შპს „მაქრო კონსტრუქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

	წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება 2021	სამართლიანი ღირებულება 2021	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული საშემფასებლო ამოსავალი მონაცემები
მიწის ნაკვეთები კომერციული ქონება:	6,026 50,214	8,108 114,238	საბაზრო მიდგომა	1 მ ² -ის ფასი: 62 აშშ დოლარი
				სტაბილური საშუალო დღიური განაკვეთი: 79 - 103 აშშ დოლარი
				სტაბილური დატვირთულობის განაკვეთი: 70 - 80%
სასტუმროები	42,513	106,537	შემოსავლის მიდგომა	დისკონტირების განაკვეთი: 10.7% კაპიტალიზაციის ნორმა: 8.5%
საცალო ვაჭრობის ობიექტები	7,701	7,701	შემოსავლის მიდგომა	საშუალო საბაზრო განაკვეთი 18 - 22 აშშ დოლარი
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	20,392	21,306	დანახარჯების მიდგომა	ინვესტიციის თვითღირებულება
სულ	76,632	143,652		

კომერციული საინვესტიციო ქონება მოიცავს თბილისში განთავსებულ სასტუმროებს და რესტორანს და ის იჯარით არის გაცემული საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე (22-ე შენიშვნა).

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს თბილისში მშენებარე სასტუმროს.

13. მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების საბალანსო ღირებულება ჯგუფის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად გადანაწილდება:

	2022	2021
„მწვანე ბუდაპეშტი“	629	641
„მწვანე ალმასი“ 1-ლი ეტაპი	2,805	3,864
„მწვანე ალმასი“ მე-2 ეტაპი	4,591	2,564
„მწვანე ალმასი“ მე-3 ეტაპი	1,817	2,483
სულ მოკლევადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	9,842	9,552

პროექტი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, ფანჯიკიძის ქ. #22, ჯგუფის მიერ აშენებული პირველი საცხოვრებელი კომპლექსია. პროექტი „მწვანე ალმასი“ ჯგუფის მეორე საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტია, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, ზოზ ვოლშის ქ. #32.

მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში მოძრაობის მიმოხილვა მოცემულია ქვემოთ:

	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	9,552	15,150
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	16,995	4,434
- აქედან დასაქმებულთა გასამრჯელოებზე	2,771	660
- აქედან ძირითადი საშუალებების ცვეთაზე	2,350	450
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე- 5 შენიშვნა)	(16,705)	(10,032)
ნაშთი 31 დეკემბრის	9,842	9,552

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,710 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 6,819 ლარი) მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება დაგირავებული იყო ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფის სახით (19(ვ) შენიშვნა).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

14. სხვა მარაგები

	2022	2021
სამშენებლო ნედლეული და მასალა	18,798	2,786
სხვა საქონელი	404	262
სულ მარაგები	19,202	3,048

15. გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები

	2022	2021
სამშენებლო სამუშაოებზე გადახდილი ავანსები	27,485	3,421
სამშენებლო მასალებზე გადახდილი ავანსები	12,433	303
ავანსად გადახდილი ხელფასი	3,072	154
სხვა გადახდები	3,260	2,023
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	46,250	5,901

16. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2022	2021
სავაჭრო მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	18,400	7,244
სამშენებლო მომსახურებებთან დაკავშირებული გარანტიები (ა)	4,304	795
სხვა მოთხოვნები	25,818	466
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	48,522	8,505
საიჯარო მოთხოვნები (22-ე შენიშვნა)	1,740	2,164
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	50,262	10,669

(ა) სამშენებლო სერვისების ანაზღაურების გარანტია წარმოადგენს მომხმარებლის მიერ თვის განმავლობაში განსახორციელებელი გადასახადის 5%-ს, მშენებლობის დასრულების შემდეგ ერთი წლის განმავლობაში გარანტიის სახით უზრუნველყოფილი პროექტებისთვის.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები უპროცენტო ფინანსურ აქტივებს წარმოადგენს. ჯგუფმა აღიარა 96 ლარის ოდენობით (2021 წ.: 101 ლარი) ფინანსური შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან (განვადებით გაყიდული ქონება) მიღებული გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნების დისკონტირების ამობრუნებასთან დაკავშირებით, რომლებიც თავდაპირველად ბაზარზე უპირატესი საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულებით აღიარდა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

16. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ვადიანობის ანალიზი იყო შემდეგი:

	სულ	არც ვადაგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული				
			<60 დღე	60-120 დღე	120-180 დღე	180-360 დღე	>360 დღე
2022 წლის 31 დეკემბერი	50,262	48,805	241	15	51	360	790
- აქედან მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული	48,522	48,345	101	11	26	37	2
2021 წლის 31 დეკემბერი	10,669	8,101	330	15	101	835	1,287
- აქედან მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული	8,505	8,043	298	11	65	51	37

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ 120 დღეზე მეტი ვადაგადაცილების მქონე თანხები კვლავ სრულად ამოღებადია, რადგან ის დიდწილად წარმოადგენს მოთხოვნებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ. ამ მოთხოვნების ანაზღაურებადობის ანალიზი 23-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

17. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

	2022	2021
ფულადი სახსრები ბანკში	6,912	1,012
მთლიანი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	6,912	1,012

ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას 7,008 ლარი (2,000 ევრო) განთავსებული ჰქონდა საქართველოს ბანკში შეზღუდულ ფულად ანგარიშზე, სამშენებლო ხელშეკრულებაზე ავანსად გაცემული საგარანტიო გადახდის სახით. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული გამოყენების მქონე ფულადი სახსრების ნაშთი ნული იყო.

18. საკუთარი კაპიტალი

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 36,199 ლარის ოდენობით განისაზღვრა (2021 წ.: 25,339 ლარი). 2022 წელს კომპანიის პარტნიორმა კომპანიაში განახორციელა 10,860 ლარის შენატანი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2022 წელს კომპანიამ და მისმა პარტნიორმა შეცვალეს პარტნიორის სესხის პირობები სესხის წამოწყების თარიღიდან საპროცენტო განაკვეთის რეტროსპექტულად შემცირების მიზნით, რამაც გამოიწვია პარტნიორის სასესხო ვალდებულების 10,431 ლარით შემცირება. ეს უკანასკნელი პირდაპირ კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაშია აღიარებული.

2022 და 2021 წლებში დივიდენდები არც გამოცხადებულა და არც გავრცელებულა.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

19. მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადადობა	2022	2021
სესხი ქართული კომერციული ბანკისგან (ა)	ევრო	2029	54,646	53,396
სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან (ბ)	აშშ დოლარი	2030	13,508	12,894
სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან (ბ)	ლარი	2023	982	500
სხვა სესხები აზერბაიჯანული კომერციული ბანკებისგან (ბ)	აშშ დოლარი	2023	14,255	–
სესხი პარტნიორისგან (გ)	ევრო	2021	14,509	30,147
სესხი პარტნიორისგან (გ)	აშშ დოლარი	2021	148	338
სესხები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან (დ)	აშშ დოლარი	2023	1,319	1,468
სულ მიღებული სესხები			99,367	98,743
მოკლევადიანი წილი			93,701	96,504
გრძელვადიანი წილი			5,666	2,239

(ა) სესხი ქართული კომერციული ბანკისგან

ჯგუფმა გააფორმა ევროში გამოხატული სესხის ხელშეკრულება ქართულ კომერციულ ბანკთან საკრედიტო ხაზზე მთლიანი ოდენობით 18,200 ათასი ევრო, რომლის ეკვივალენტი 67,531 ლარი (2021 წ.: 53,396) გამოყენებული და დაუფარავი იყო 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო 1,012 ევრო (2,920 ლარი) (2021 წ.: 5,800 ევრო ან 20,323 ლარი) წარმოადგენდა გამოუხმობ სასესხო ვალდებულებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სესხის სახელშეკრულებო მიზეზი იყო უცხოური კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების რეფინანსირება და საინვესტიციო ქონების - სასტუმროს მიმდინარე მშენებლობის დაფინანსება (მე-11 შენიშვნა).

(ბ) სხვა სესხები ქართული კომერციული ბანკებისგან

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა აიღო რამდენიმე სესხი ქართული კომერციული ბანკებისგან ლიკვიდობის მართვის და არსებული ოპერაციების და საფინანსო ხარჯების ანაზღაურების მიზნით.

(გ) სესხი პარტნიორისგან

ჯგუფმა სესხი აიღო პარტნიორისგან მისი კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. სესხი არ დაფარულა სახელშეკრულებო დაფარვის ვადაში 2021 წელს და შესაბამისად კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე ნასესხებ სახსრებად მოკლევადიან ვალდებულებებში 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. 2022 წლის განმავლობაში პარტნიორის სესხის სახელშეკრულებო პირობები შეიცვალა, ხოლო საპროცენტო განაკვეთი ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ 20%-დან 10.9%-მდე რეტროსპექტულად შემცირდა, რამაც გამოიწვია სესხის ბალანსის 10,431 ლარით შემცირება, რომელიც პირდაპირ კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარდა (მე-18 შენიშვნა).

(დ) სესხი დაკავშირებული მხარისგან

2020 წლის განმავლობაში ჯგუფმა მიიღო 1,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საკრედიტო ხაზი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსების მიზნით, საიდანაც 440 ათასი აშშ დოლარი გამოყენებული იყო 2022 წლის ბოლოსთვის. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის ბალანსმა 1,319 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 1,468 ლარი), ხოლო გამოუხმობმა სასესხო ვალდებულებამ - 1,513 ლარი (2021 წ.: 1,735 ლარი).

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

(ე) საპროცენტო ხარჯი

2022 წელს სესხებზე და ნასესხებ სახსრებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა 9,683 ლარი (2021 წ.: 8,327 ლარი) შეადგინა.

პერიოდის მთლიანი ფინანსური დანახარჯები შემდეგი იყო:

	2022	2021
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის ფარგლებში აღიარებული საპროცენტო ხარჯი სესხებზე და ნასესხებ სახსრებზე	9,683	8,327
დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი მიღებულ გრძელვადიან ავანსებზე მომხმარებელთან გაფორმებული გაყიდვის ხელშეკრულებებიდან	2,390	1,302
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე (11 შენიშვნა)	1,165	212
ფინანსური დანახარჯები	13,238	9,841
- მოგება-ზარალში აღრიცხული	11,238	9,841
- აქტივების თვითღირებულებაში კაპიტალიზებული (მე-12 შენიშვნა)	2,000	-

(ვ) უზრუნველყოფის საგნები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ქვემოთ მოცემული აქტივები დაგირავებული იყო ჯგუფის მიერ ქართული კომერციული ბანკებისგან მიღებულ სესხებზე უზრუნველყოფის სახით (ა):

	2022	2021
საინვესტიციო ქონება (მე-12 შენიშვნა)	62,109	62,905
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება (მე-14 შენიშვნა)	5,710	6,819
ძირითადი საშუალებები (ოფისის შენობა) (მე-10 შენიშვნა)	858	879
სულ დაგირავებული აქტივების სააღრიცხვო ღირებულება	68,677	70,603

(ზ) ვალდებულებები

ჯგუფს აქვს რამდენიმე ფინანსური და არაფინანსური ვალდებულება სესხის ხელშეკრულებების საფუძველზე ერთ-ერთ ქართულ კომერციულ ბანკთან. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი რამდენიმე ვალდებულებას არღვევდა. შედეგად ჯგუფმა 54,646 ლარის ოდენობით სესხს განუსაზღვრა მოთხოვნამდე ვალდებულების კლასიფიკაცია. ჯგუფმა მიიღო შემდგომი უნარის წერილი 2023 წელს დარღვევასთან დაკავშირებით და მოელის, რომ ის განაგრძობს სესხის დაფარვას სახელშეკრულებო დაფარვის გრაფიკის შესაბამისად (მე-3 შენიშვნა).

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2021 წლის 31 დეკემბერი	მიღებული ძირითადი თანხა	გადახდილი ძირითადი თანხა	ფინანსური დანახარჯები	გადახდილი პროცენტი (ა)	საკურსო სხვაობით განპირობებუ ლი წმინდა შემოსულობა	მოდიფიცირე ბის ეფექტი (მე-18 შენიშვნა)	2022 წლის 31 დეკემბერი
2022 მიღებული სესხები	98,743	54,806	(27,481)	9,683	(7,103)	(18,850)	(10,431)	99,367
სულ	98,743	54,806	(27,481)	9,683	(7,103)	(18,850)	(10,431)	99,367

შპს „მაქრო ქონსტრუქციები“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

19. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

2021 მიღებული სესხები სულ	2020 წლის 31 დეკემბერი	მიღებული ძირითადი თანხა	გადახდილი ძირითადი თანხა	ფინანსური დანახარჯები	გადახდილი პროცენტი	საკურსო სხვაობით განპირობებულ ლი წმინდა ზარალი	მოდიფიცირებული ბის ეფექტი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მიღებული სესხები	101,594	19,284	(12,134)	8,327	(5,000)	(13,328)	–	98,743
სულ	101,594	19,284	(12,134)	8,327	(5,000)	(13,328)	–	98,743

(ა) 2022 წელს გადახდილი პროცენტი მოიცავდა 2,000 ლარს და უკავშირდებოდა კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებს საინვესტიციო ქონებაში (მე-12 შენიშვნა). კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში ეს გადახდები შესულია ფულადი სახსრების გასვლებში საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის.

20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

	2022	2021
მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულება	42,910	1,804
გადასახდელი ხელფასი	6,854	1,022
სხვა ვალდებულება	5,122	1,982
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	54,886	4,808

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზანი და პოლიტიკა

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან, მიღებული გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხებისგან და საიჯარო ვალდებულებებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია ჯგუფის საოპერაციო და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება. ჯგუფს აქვს სავაჭრო მოთხოვნები და ფულადი სახსრები მიმდინარე ანგარიშებზე, რომლებიც პირდაპირ მისი ოპერაციებიდან მომდინარეობს. ჯგუფის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს და პარტნიორის გადაწყვეტილებისამებრ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიერ გაცემულ სესხებს.

ჯგუფს აქვს საკრედიტო, ლიკვიდობის და სავალუტო რისკები. ჯგუფის სხვა მნიშვნელოვანი საბაზრო რისკები არ აქვს, რადგანაც არ ფლობს ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, ჯგუფს არ აქვს მცოცავი სავალუტო კურსის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ გასწევს საპროცენტო განაკვეთის რისკს. ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია ჯგუფის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზანი და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ორგანიზაციას ფინანსური ზარალი მიადგება. კომპანიის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია საკრედიტო რისკი მისი საოპერაციო საქმიანობებიდან (უმეტესწილად სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და სასესხო მოთხოვნიდან) და მისი ფინანსური საქმიანობებიდან, მათ შორის ბანკებში არსებული ანგარიშებიდან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ბალანსი პირდაპირ ჯგუფის ოპერაციებიდან მოდის. სასესხო მოთხოვნა წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე - საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემულ სესხს. ჯგუფი ყველა სესხის და მოთხოვნის საკრედიტო რისკს მსესხებლებთან რეგულარული კომუნიკაციით მართავს მათი კრედიტუნარიანობასთან დაკავშირებით, რომელიც გათვალისწინებულია მომავალი სავაჭრო ურთიერთობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. საცხოვრებელი ფართების გაყიდვისას ჯგუფი მომხმარებლებისგან მოითხოვს ავანსის გადახდას შეძენილი ქონების მთლიანი ღირებულების მინიმუმ 20-30%-ის ოდენობით და არ გადასცემს ფლობის უფლებას მოთხოვნის სრულად მიღებამდე. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული და მისაღები სესხების შემთხვევაში, რისკი შესუსტდება სასესხო ვალდებულებით პარტნიორის მიმართ, რაც მთლიანობაში მნიშვნელოვნად აჭარბებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მისაღებ თანხებს და რომლის დეფოლტირების შემთხვევაშიც პარტნიორი ურთიერთგადაფარვას გეგმავს და შესწევს ამის განხორციელების უნარი. შესაბამისად, 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა შეაფასა მისი ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, როგორც არაარსებითი.

საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი ძირითადად კონტროლდება ნაღდი ფულის განთავსებით საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც ჯგუფთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებას 50,262 ლარის (2021 წ.: 10,669 ლარი) ოდენობით, გაცემულ სესხს 6,321 ლარის (2021 წ.: 204 ლარი) ოდენობით, ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს 6,912 ლარის (2021 წ.: 8,020 ლარი) ოდენობით და სახელშეკრულებო აქტივები 28,234 ლარის (2021 წ.: 846 ლარი) ოდენობით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების ამოღების შესაძლებლობის ანალიზი 23-ე შენიშვნაშია წარმოდგენილი.

(ბ) 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. ლიკვიდობის მართვის მიმართ ჯგუფის მიდგომა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდისა და ჯგუფის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

ჯგუფის პოლიტიკაა სათანადო ოდენობით ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების შენარჩუნება ან ხელმისაწვდომი დაფინანსების უზრუნველყოფა პარტნიორისგან შესაბამისი საკრედიტო მხარდაჭერის ადეკვატური ოდენობით მოცემულ თარიღში ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად. ნასესხები სახსრები მოიცავს სესხებს პარტნიორისგან და დაკავშირებული მხარეებისგან და მოკლე და გრძელვადიანი სესხებისგან ქართული კომერციული ბანკისგან.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზანი და პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

ფინანსური ვალდებულებები

2022 წლის 31 დეკემბრის

მდგომარეობით	მოთხოვნამდე	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	91,361	10,134	13,817	6,313	–	121,625
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	47,338	–	–	–	47,338
საიჯარო ვალდებულებები	–	699	2,099	8,521	–	11,319
ფინანსური გარანტიები	8,341	–	–	–	–	8,341
სულ	99,702	58,171	15,916	14,834	–	188,623

ფინანსური ვალდებულებები

2021 წლის 31 დეკემბრის

მდგომარეობით	მოთხოვნამდე	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	72,078	8,855	1,527	10,253	14,031	106,744
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	4,877	–	–	–	4,877
საიჯარო ვალდებულებები	–	336	3,629	6,802	–	10,767
ფინანსური გარანტიები	3,857	–	–	–	–	3,857
სულ	75,935	14,068	5,156	17,055	14,031	126,245

ჯგუფის მოკლევადიანი ლიკვიდობის მართვის გეგმებთან დაკავშირებული განხილვები დეტალურად იხილეთ მე-3 შენიშვნაში.

ვადიანობის ანალიზი

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომელიც ხორციელდება იმისდა მიხედვით, თუ როდის არის მოსალოდნელი მათი ამოღება ან დაფარვა:

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
	1 წლის ფარგლებში	1 წელზე მეტი	სულ	1 წლის ფარგლებში	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები						
არამატერიალური აქტივები	–	269	269	–	29	29
ძირითადი საშუალებები	–	12,303	12,303	–	5,527	5,527
აქტივის გამოყენების უფლება	–	9,893	9,893	–	9,785	9,785
საინვესტიციო ქონება	–	92,374	92,374	–	76,632	76,632
გადავადებული საგადასახადო აქტივი	–	5,032	5,032	–	–	–
გაცემული სესხი	6,321	–	6,321	204	–	204
მარაგებამდე კლასიფიცირებული ქონება	6,000	3,842	9,842	5,033	4,519	9,552
სხვა მარაგები	19,202	–	19,202	3,048	–	3,048
გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	46,250	–	46,250	5,901	–	5,901
სახელშეკრულებო აქტივებს	28,234	–	28,234	–	846	846
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,904	40,358	50,262	3,330	7,339	10,669
გადახდილი ავანსები	2,783	–	2,783	–	–	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	6,912	–	6,912	1,012	–	1,012
ფულადი სახსრები, რომელთა გამოყენებაც შეზღუდულია	–	–	–	7,008	–	7,008
სულ აქტივები	125,606	164,071	289,677	25,536	104,677	130,213
ვალდებულებები						
საიჯარო ვალდებულებები	2,109	8,695	10,804	3,466	5,546	9,012
მიღებული სესხები	5,666	93,701	99,367	9,101	89,642	98,743
სახელშეკრულებო ვალდებულებებს	52,483	39,308	91,791	5,358	9,577	14,935
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	54,886	–	54,886	4,808	–	4,808
მოგების გადასახადის ვალდებულება	4,833	–	4,833	–	–	–
სხვა საგადასახადო ვალდებულება	1,715	–	1,715	1,536	–	1,536
სხვა ვალდებულებები და ანარიცხები	4,092	–	4,092	924	–	924
სულ ვალდებულებები	125,784	141,704	267,488	25,193	104,765	129,958
წმინდა პოზიცია	(178)	22,367	22,189	343	(88)	255

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზანი და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ლიკვიდობის რისკი (გაგრძელება)

ვადიანობის ანალიზი (გაგრძელება)

ზემოთ მოცემულ ცხრილში კონკრეტული აქტივები და ვალდებულებები განაწილებული იყო შემდეგი პრინციპების და დაშვებების საფუძველზე:

- კომერციული ბანკებისგან მიღებული სესხები გადანაწილდა მათი სახელშეკრულებო გრაფიკების საფუძველზე, მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ჯგუფი არღვევდა კონკრეტულ ფინანსურ მაჩვენებლებს (ვალდებულებებს) 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რამაც გამოიწვია ამ სესხების მოკლევადიანად კლასიფიკაცია კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (მე-19 შენიშვნა), რადგან ეს დარღვევები გამოსწორდა საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ შესაბამისი საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით ხელმძღვანელობის მოლოდინების შესაბამისად.
- პარტნიორისგან და დაინტერესებული მხარეებისგან მიღებული სესხები გადანაწილდა „1-ზე მეტწლიან“ კატეგორიაში, რადგან ხელმძღვანელობა არ მოელოდა, რომ მოთხოვნილი იქნებოდა ამ სესხების დაფარვა შესაბამისი საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით (მე-3 შენიშვნა).
- „მწვანე ალმასის“ მიმდინარე პროექტის მე-2 ეტაპთან დაკავშირებული მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება და სახელშეკრულებო ვალდებულებები გადანაწილდა მომდევნო წლების შესაბამის გაყიდვებსა და სამშენებლო ბიუჯეტებზე;
- სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები გადანაწილდა შესაბამისი სახელშეკრულებო გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

(გ) სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი გამოიხატება იმაში, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შეიძლება მერყეობდეს სავალუტო კურსის ცვლილების გამო. ჯგუფს მნიშვნელოვანი სავალუტო რისკი წარმოექმნება იმ ფაქტის გამო, რომ მას სესხები მიღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და ამასთან იმპორტისთვის განკუთვნილ საქონელს ყიდულობს და ამგვარი შესყიდვები უცხოურ ვალუტაშია ფიქსირებული.

ჯგუფის სავალუტო რისკები ასეთი იყო:

	აშშ დოლარში გამოხატული		ევროში გამოხატული	
	2022	2021	2022	2021
წმინდა პოზიცია 31 დეკემბერს	(16,745)	(8,833)	(81,290)	(76,338)

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დასაბეგრი მოგების მგრძნობელობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვალებადობის მიმართ, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია (საანგარიშგებო თარიღში ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო):

	2022 წლის 31 დეკემბერი		2021 წლის 31 დეკემბერი	
	ცვლილება ვალუტის გაცვლით კურსში	ეფექტი დაბეგვრამდე მოგებაზე	ცვლილება ვალუტის გაცვლით კურსში	ეფექტი დაბეგვრამდე მოგებაზე
აშშ დოლარი	18.92%	(3,168)	14.00%	(1,237)
აშშ დოლარი	(18.92)%	3,168	(6.00)%	530
ევრო	22.57%	(18,347)	15.00%	(11,451)
ევრო	(22.57)%	18,347	(7.00)%	5,344

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

21. ფინანსური რისკის მართვის მიზანი და პოლიტიკა (გაგრძელება)

(დ) კაპიტალის მართვა

ჯგუფის კაპიტალის მართვის ფუნქციის უპირატესი მიზანია დადებითი საკუთარი კაპიტალის შენარჩუნება. ჯგუფი არ წარმოადგენს გარე კაპიტალური შეზღუდვების და მოთხოვნების საგანს. ჯგუფს არ აქვს ოფიციალური კაპიტალის მართვის პოლიტიკა.

(ე) ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებებისგან მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო, გარდა დაკავშირებული მხარისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხებისა.

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის მიერ პარტნიორისგან და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულების და სამართლიანი ღირებულების შედარება.

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	არ აღიარებული შემოსულობა	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	არ აღიარებული შემოსულობა
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1,319	1,211	108	1,468	1,296	172
სულ არ აღიარებული ცვლილება სამართლიანი ღირებულებით			108			172

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომლისთვისაც ფასდება ან აღიარდება სამართლიანი ღირებულება იყოფა იერარქიის 3 დონედ, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა და მოკლევადიანი სავაჭრო ვალდებულებისა და მოთხოვნებისა, რომლებიც მე-2 დონეში ფასდება.

22. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად გაურკვეველია და მათთან დაკავშირებით ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში და აზერბაიჯანში არსებითად გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ჯგუფი არსებითად შესაბამისობაშია საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნებთან, რომლებიც მოქმედებს მის ოპერაციებზე და აღიარებს ანარიცხს, თუ მოელის, რომ რისკი გამოიწვევს საწარმოდან ეკონომიკური რესურსების გადინებას. თუმცა, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

შესრულების გარანტიები

საქმიანობის ნორმალურ პირობებში ჯგუფი გასცემს და იღებს სხვადასხვა ტიპის გარანტიებს. შესრულების გარანტია, რომელიც სამშენებლო საქმიანობების დასრულების გარანტიის ფუნქციას ასრულებს და წარმოადგენს ხელშეკრულების მთლიანი თანხის 5%-ს. ჯგუფი ასევე გასცემს გარანტიებს მიღებულ ავანსებზე. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა საქართველოს კომერციული ბანკებისგან მიღებული ღია გარანტია 36,301 ლარის (2021 წ.: 38,104 ლარი) ოდენობით, შესრულების და ავანსის გარანტიების სახით, რომელთა გაცემა მოხდა მიმდინარე სამშენებლო პროექტებისთვის. ავანსთან დაკავშირებული შესრულების გარანტიები თანდათანობით მცირდება შუალედური გადახდის სერტიფიკატის ხელმოწერისას.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

23. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია

დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების მოცულობა, დაუფარავი ნაშთები 31 დეკემბერს და დაკავშირებული ხარჯები და პერიოდის შემოსავალი არის შემდეგი:

2022 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	საიჯარო შემოსავალი	შესყიდვები	მისაღები თანხები	მართებული თანხები
პარტნიორი (ა)	–	–	–	297	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	–	3,613	21,340	3,542	6,261
ერთობლივი საწარმო	2,847	3,433	175	–	4,309
	2,847	7,046	21,515	3,839	10,570

2021 წლის 31 დეკემბერი	გაყიდვები	საიჯარო შემოსავალი	შესყიდვები	მისაღები თანხები	მართებული თანხები
პარტნიორი (ა)	–	–	–	297	–
უმადლესი რანგის ხელმძღვანელობა	–	–	29	15	–
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	57	614	680	893	210
	57	614	709	1,205	210

	საპროცენტო ხარჯები 2022	საპროცენტო ხარჯები 2021	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მიღებული სესხები				
პარტნიორისგან მიღებული სესხი (ა)	–	3,457	14,657	30,485
სესხები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან	71	74	1,319	1,468
სულ მიღებული სესხი	71	3,531	15,976	31,953

ჯგუფი უზრუნველყოფს საინვესტიციო ქონებას საბალანსო ღირებულებით 25,101 ლარი (2021 წ.: 25,490 ლარი) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული სესხების ფარგლებში (მე-12 შენიშვნა).

	საპროცენტო შემოსავალი 2022	საპროცენტო შემოსავალი 2021	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხები	21	123	6,321	204
სულ გაცემული სესხები	21	123	6,321	204

23. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია (გაგრძელება)

სავაჭრო მოთხოვნების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიერ გაცემული სესხების ამოღებადობა

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ დარჩენილი დაუფარავი მოთხოვნების და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა სრულად ამოღებადია, რადგან იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტებს წარმოექმნება სირთულე ჯგუფის წინაშე თავისი ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით, ისინი გადაიხდება პარტნიორისგან მიღებული სესხების გაქვითვის გზით. პარტნიორმა მკაფიოდ დაადასტურა თავისი განზრახვა მხარი დაუჭიროს ჯგუფის წინაშე ვალდებულებებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიერ პარტნიორის წინაშე სასესხო ვალდებულებით. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხები არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაა რისკებითა და შეფასდა.

ერთობლივი საწარმო

ჯგუფი ქვეიჯარით გასცემს კომერციული ბანკისგან იჯარით აღებულ აღჭურვილობას თავის ერთობლივ საწარმოზე (მე-11 შენიშვნა). 2022 წელს ჯგუფმა ამ გარიგებებიდან აღიარა საიჯარო შემოსავალი 3,433 ლარის ოდენობით.

ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა 2022 და 2021 წლებში ოთხი პირისგან შედგება. მათი მთლიანი ანაზღაურება მოიცავდა ხელფასებს და ბონუსებს 1,318 ლარის (2021 წ.: 563 ლარი) ოდენობით.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“

მენეჯმენტ რეპორტი 2022 წლისთვის

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

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ აქციონერს

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2023 წლის 20 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვითარებთ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

28 სექტემბერი, 2023წ.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“

მმართველობითი ანგარიშგება

1. საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენ“ (ს/ნ: 445433120, შემდგომში კომპანია) ერთერთი წარმატებული პირდაპირი უცხოური სამშენებლო ინვესტიციაა საქართველოში. უცხოური ინვესტიციით შექმნილმა კომპანიამ საქართველოში საქმიანობა დაიწყო 2013 წლის 22 ოქტომბრიდან.

მისი საქმიანობის ძირითად მიმართულებას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. ასევე მის მიერ აშენებული ფართების გაქირავება. აღნიშნული საქმიანობით კომპანიამ მნიშვნელოვანი ადგილი დაიკავა ქართულ ბაზარზე. საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი საგრძნობლად დაიხვეწა და იგი დღესდღეობით დეველოპმენტის კუთხით არსებულ შეთავაზებებს ფაქტობრივად ყველა სახის უძრავ ქონებას სთავაზობს, იქნება ეს საცხოვრებელი, საოფისე, საცალო, სასტუმრო თუ სასაწყობო ფართები.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენისთვის“ მთავარ სამომხმარებლო ბაზას წარმოადგენს მოსახლეობა, რომელსაც სურვილი აქვს შეიძინოს ხელმისაწვდომი, მაღალხარისხიანი ბინები თბილისში. სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ის უმსხვილესი პროექტია - საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ბუდაპეშტი“, რომელიც დიდ ყურადღებას იპყრობს მშენებლობის მაღალი ხარისხით, არქიტექტურითა და მრავალფეროვანი ინფრასტრუქტურით.

პროექტ „მწვანე ბუდაპეშტის“ საცხოვრებელი კომპლექსის დასრულებისთანავე, „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ დაიწყო ახალი და ყველაზე ამბიციური პროექტის განხორციელება. ეს არის საცხოვრებელი კომპლექსი „მწვანე ალმასი“, რომელიც მოიცავს ნებისმიერი ადამიანის გემოვნების შესაბამის სხვადასხვა ტიპის საცხოვრებელ ბინებს, ღია და დახურულ სპორტულ დარბაზებს, საცურაო აუზებს, საბავშვო ბაღს, სკოლასა და სავაჭრო ობიექტებს, რომლებიც მოზინადრეების ყველა მოთხოვნას დააკმაყოფილებს.

საცხოვრებელმა კომპლექსმა თბილისში სრულიად ახალ, თანამედროვე ცხოვრების სტილს ჩაუყარა საფუძველი. კომპანიის გამოცდილებიდან გამომდინარე პროექტი ოპტიმალურად და ფუნქციურადაა დაგეგმარებული, რაც „მწვანე ალმასის“ მომავალი მოზინადრეების საცხოვრებელ სტანდარტებს ამაღლებს და ათასობით ადამიანის ცხოვრების წესს შეცვლის.

პროექტი თავისი მასშტაბურობითა და უნიკალურობით სამშენებლო სექტორში მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს.

რაც შეეხება გასაყიდი ბინების მშენებლობისა და კეთილმოწყობისთვის გათვალისწინებულ მასალებსა და წარმოების ხარჯებს, კომპანიის სამშენებლო დეველოპერები მაღალი ხარისხის მასალებსა და მოწყობილობებს იყენებენ (სამზარეულოსა და სააბაზანო ოთახების გასაწყობად და აღსაჭურვად).

მრავალწლიანი შრომისა და გამოცდილების გათვალისწინებით განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა როგორც სამშენებლო მასალებსა და შესრულების ხარისხს, ასევე

უმცირეს დეტალებსაც კი. ყველაფერი საცხოვრებელი სივრცის კომფორტულობასა და ხარისხზე არის ორიენტირებული. პროექტირებისა და მშენებლობის ყველა ეტაპზე ნებისმიერი საინჟინრო მიგნება და ინოვაცია ოპტიმალურ დონეზე არის აყვანილი. მომხმარებლების მოთხოვნების კვლევებიდან გამომდინარე არქიტექტორთა კრეატიული ჯგუფის დამსახურებით შექმნილია ისეთი კომპლექსი, რომელიც თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად არის დაპროექტებული. ფიტნესის დარბაზი, საბავშვო ბაღი და სპორტული მოედნები, დაცვის სამსახური და მიწისქვეშა ავტოსადგომი - კიდევ უფრო კომფორტულსა და მიმზიდველს ხდის ჩვენს პროექტებს.

ჩვენი გამოცდილებიდან გამომდინარე მომხმარებელს მრავალფეროვან არჩევანს ვთავაზობთ, ამიტომაც შევქმენით სხვადასხვა ტიპის გეგმარებები, რათა ნებისმიერი ადამიანის გემოვნება დავაკმაყოფილოთ. კომპანია ასევე ზრუნავს ეკოლოგიაზე და მშენებლობის პროცესში არსებული ნარჩენების გადახარისხებას ახდენს.

ჩვენი მიზანია ქალაქის შუაგულში შევქმნათ დაცული, მშვიდი და ეკოლოგიურად სუფთა გარემო, ერთი სიტყვით, თანამედროვე სტანდარტების საცხოვრებელი სივრცე.

კომპანიის საქმიანობის ერთ-ერთი მიმართულებაა სასტუმროების აშენება და აშენებული შენობების, მასში განთავსებული ინვენტარით სასტუმრო მომსახურების მქონე იურიდიულ პირებზე იჯარით გადაცემა. ქ. თბილისში აშენდა და ფუნქციონირებს სასტუმროები „მერკური“ და „იბისი“, ხოლო ბოლო წლებში საქართველოში უცხოელი ტურისტებისა და საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორების რაოდენობის ზრდამ განაპირობა ის, რომ კომპანიამ 2019 წლიდან ქალაქის ძველ უბანში ვირსალაძის ქუჩაზე N3-ში აშენებს კიდევ ერთი სასტუმროს - „სვისოტელს“, რომლის მშენებლობა დასრულდება 2023 წელს.

2019 წლის საანგარიშო პერიოდში სახელმწიფო შესყიდვების კანონის საფუძველზე შპს „მაქრო ქონსტრაქშენმა“ მონაწილეობა მიიღო სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სახელმწიფოს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ ტენდერებში. ქ.ზუგდიდში ააშენა იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის 2 და 3 შეწყვეტილებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და განახორციელა ქ. ფოთში არსებული საფეხბურთო სტადიონის სამშენებლო სამუშაოები. 2021 წლის პირველ ნახევარში დაიწყო „მწვანე ალმასის“ მესამე ეტაპის სამშენებლო სამუშაოები, რომლის მშენებლობა მიმდინარეობს. ასევე კომპანია 2021 წლის სექტემბრის თვეში ქვეკონტრაქტორის ფორმით ჩაერთო სახელმწიფო ტენდერში აბასთუმნის შემოსავლელი საავტომობილო გზის საგზაო სამშენებლო სამუშაოებში, რის შედეგადაც შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ ერთერთ ძირითად საქმიანობად ასევე განისაზღვრა საავტომობილო გზებისა და ავტობანების მშენებლობა. კომპანია არის ამხანაგობა „გოჩაი ინშაათ თააჰუთ ვე თიჯარეთ ანონიმ შირქეთი - მაქრო ქონსტრაქშენ“-ის ერთერთი მეწილე, რომელიც 2021 წლის დეკემბრის თვიდან ასრულებს „თბილისი-ბაკურციხე-ლაგოდეხის საერთაშორისო გზის ლოტი 2 - საგარეჯოს შემოვლითი მაგისტრალის (27+840კმ – 35+500კმ) საავტომობილო გზის სამშენებლო სამუშაოებს.

კომპანია აგრძელებს ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტებს და გეგმავს ახალ სატენდერო სამშენებლო პროექტებში მონაწილეობის მიღებას.

2021 წელს კომპანიამ აზერბაიჯანში დააფუძნა, ფილიალი „Maqro Construction Azerbaijan“, რომელიც ეწევა სამშენებლო საქმიანობას. ფილიალი აზერბაიჯანის ტერიტორიაზე სახელმწიფო ტენდერების ფარგლებში ახორციელებს წყალსადენების და დამბების მშენებლობას, ავტო მაგისტრალური გზების მშენებლობას და დასახლებულ პუნქტებში წყალმომარაგებისა და კანალიზაციის სისტემის

სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს.

2022 წლის საანგარიშო პერიოდში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რელიზაციით მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 22 624 ათასი ლარი, ხოლო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რელიზაციით მიღებულმა მოგებამ 5 919 ათასი ლარი. ასევე შპს „მაქრო ქონსტრაქშენს“ ფილიალთან ერთად შემოსავლები მიღებული აქვს სამშენებლო მომსახურებიდან - 254 293 ათასი ლარი, მათ შორის: საქართველოში - 21 768 ათასი ლარი და აზერბაიჯანში - 232 525 ათასი ლარი, საიჯარო მომსახურებიდან საქართველოში - 7 046 ათასი ლარი. 2022 წლის პერიოდში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენს“ მთლიანმა შემოსავლებმა ფილიალთან ერთად სულ შეადგინა 276 917 ათასი ლარი, მათ შორის: საქართველოში - 44 392 ათასი ლარი და აზერბაიჯანში - 232 525 ათასი ლარი.

2. კომპანიის ხედვა და მიზნები

- ფეხდაფეხ მიჰყვებს განვითარებული მოსახლეობის ამბიციურ მოთხოვნებსა და სურვილებს;
- შესთავაზოს მომხმარებელს მრავალფეროვანი ინოვაციური მომსახურება;
- პასუხისმგებლობით მოეკიდოს თანამშრომლების, კლიენტების და საზოგადოების მოთხოვნებს;
- შეარჩიოს ინოვაციური და კრეატიული თანამშრომლები, დაასაქმოს ისინი კვალიფიკაციის, ცოდნისა და უნარ-ჩვევების მიხედვით;
- განახორციელოს თანამედროვე, ევროსტანდარტის პროექტები;
- თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით მიაღწიოს უმაღლეს ხარისხს.

კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს საქმიანი ეტიკის მთავარი მახასიათებლებია ნდობა და ხარისხი, მმართველი გუნდის დაუღალავი შრომა, ბაზრის მოთხოვნის მუდმივი კონტროლი

და სწორი სტრატეგია. კომპანია მომხმარებელს ხარისხიან პროდუქტს, კომფორტულ მომსახურებას, სრულიად ახალ საცხოვრებელ სივრცესა და გადახდის მოქნილ პირობებს სთავაზობს. ამავდროულად, კომპანია არ ივიწყებს თანამედროვე ტენდენციებს.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“-ს ხედვა და მიზნები: ხარისხიანი, საზოგადოების მოთხოვნაზე ორიენტირებული, თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისი პროდუქტის შექმნა, რა თქმა უნდა, კვალიფიციური და პროგრესული პერსონალის დახმარებით.

3. შრომის უსაფრთხოება

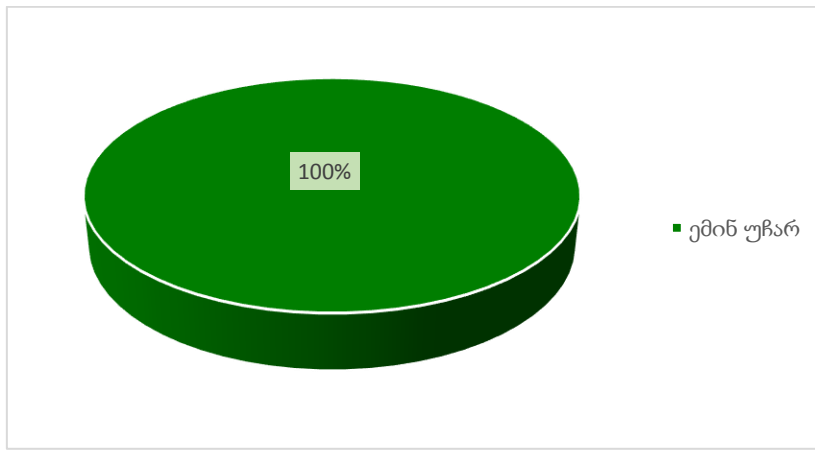
საქართველოში საქმიანობის დაწყების დღიდან სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენი“ დიდ ყურადღებას აქცევს შრომის უსაფრთხოებას. კომპანიაში შექმნილია და ფუნქციონირებს შრომის უსაფრთხოების განყოფილება/სამსახური. აღნიშნული განყოფილება/სამსახური ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული აქტების, რეგლამენტებისა და სტანდარტების საფუძველზე, ასევე საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით ახორციელებს კონტროლს სამშენებლო პროცესების უსაფრთხო მიმდინარეობაზე. კომპანიის შრომის უსაფრთხოების განყოფილებაში/სამსახურში დასაქმებულები არიან შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შრომის უსაფრთხოების

ლონისძიებების დანერგვასა და მართვას. სამშებლო ობიექტს ემსახურება სამშებლო ობიექტის ექთანი.

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენი“ მოქმედებს „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, რადგან კომპანია საქართველოს მთავრობის დადგენილების შესაბამისად აწარმოებს მძიმე, მავნე და საშიშ პირობებიან სამუშაოებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაიარა შესაბამისი საქმიანობის სავალდებულო რეგისტრაცია ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში.

კომპანიის ყველა სამშენებლო ობიექტებზე დასაქმებული თანამშრომლები და სხვა პირები 2022 წლის საანგარიშო პერიოდში დაზღვეული არიან სს სადაზღვეო კომპანია „არდში“. რაც შეეხება ადმინისტრაციის თანამშრომლებს, ისინიც დაზღვეულები არიან სს სადაზღვეო კომპანია „არდში“.

4. კომპანიის მესაკუთრე

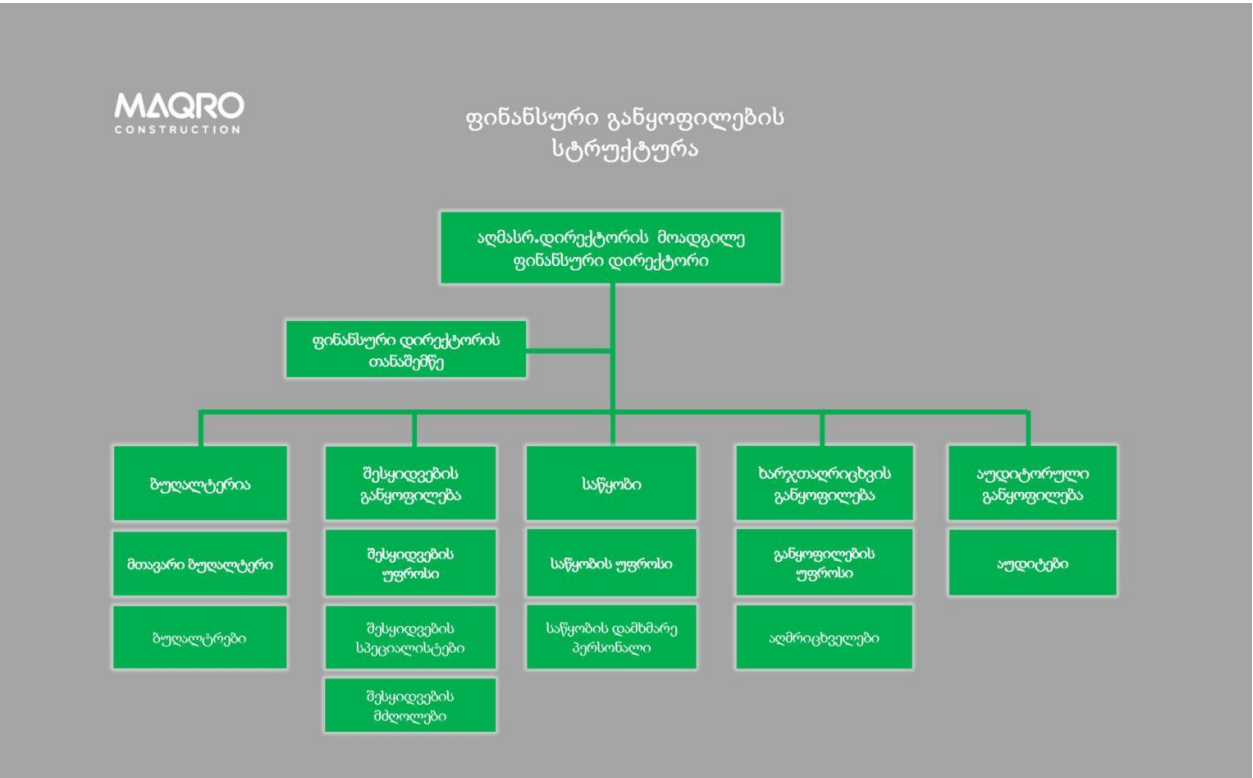


მესაკუთრე

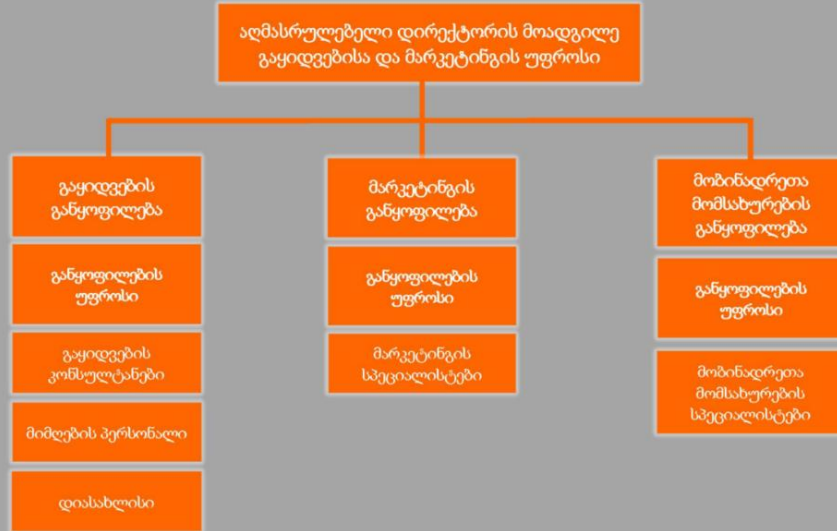
ემინ უჩარ, საქართველო, 15682411266, U 08449945, 01701133796 /თურქეთი/ - წილი 100%

5. კომპანიის ძირითადი სტრუქტურა

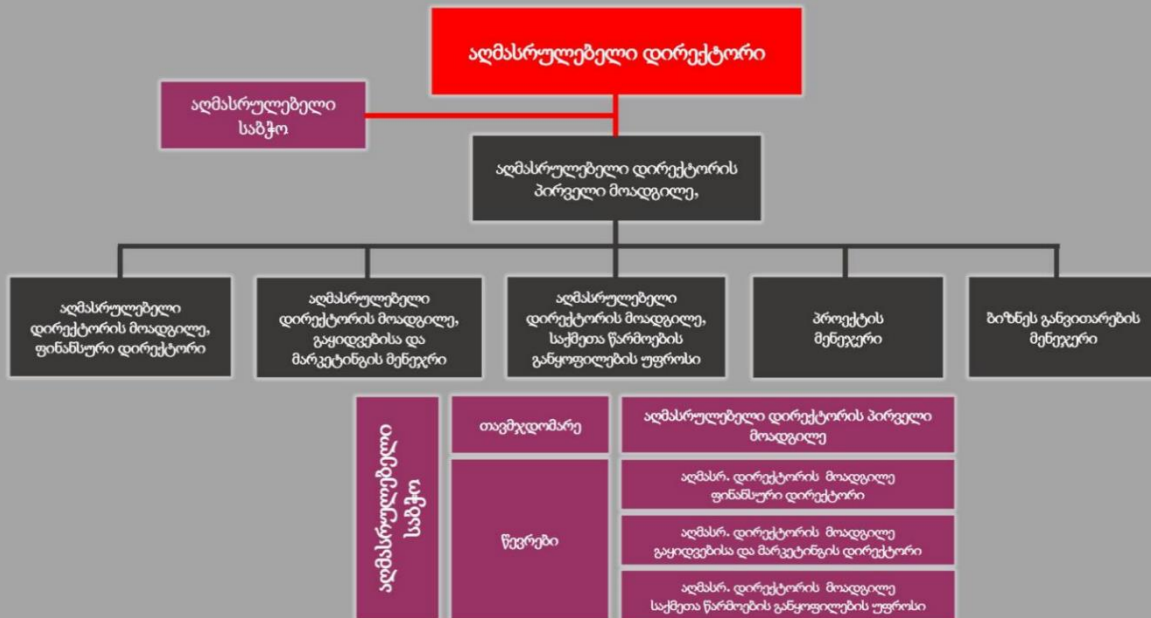
სამშენებლო კომპანია „მაქრო ქონსტრაქშენს“ გააჩნია შემდეგი სახის ძირითადი სტრუქტურა:



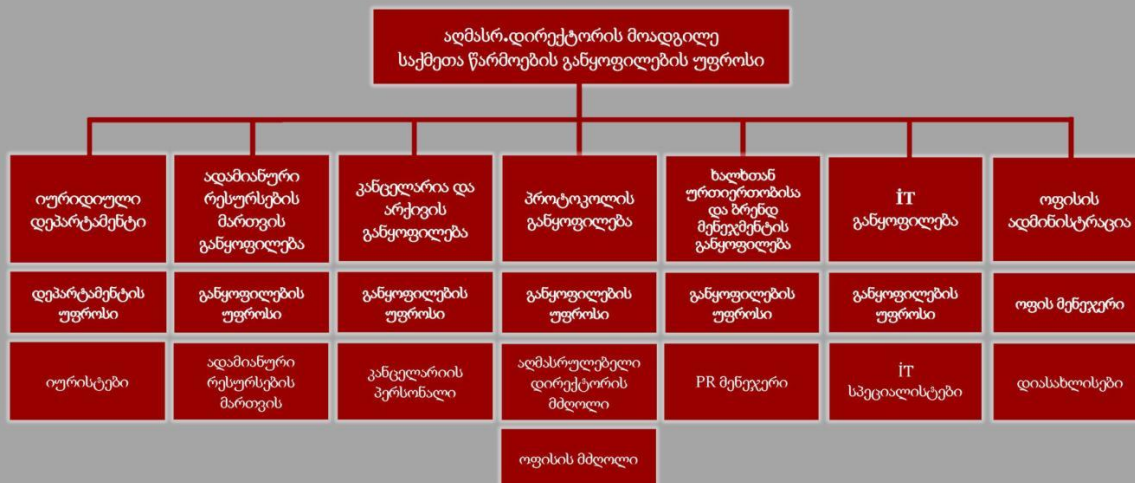
გაციდვებისა და მარკეტინგის განყოფილება



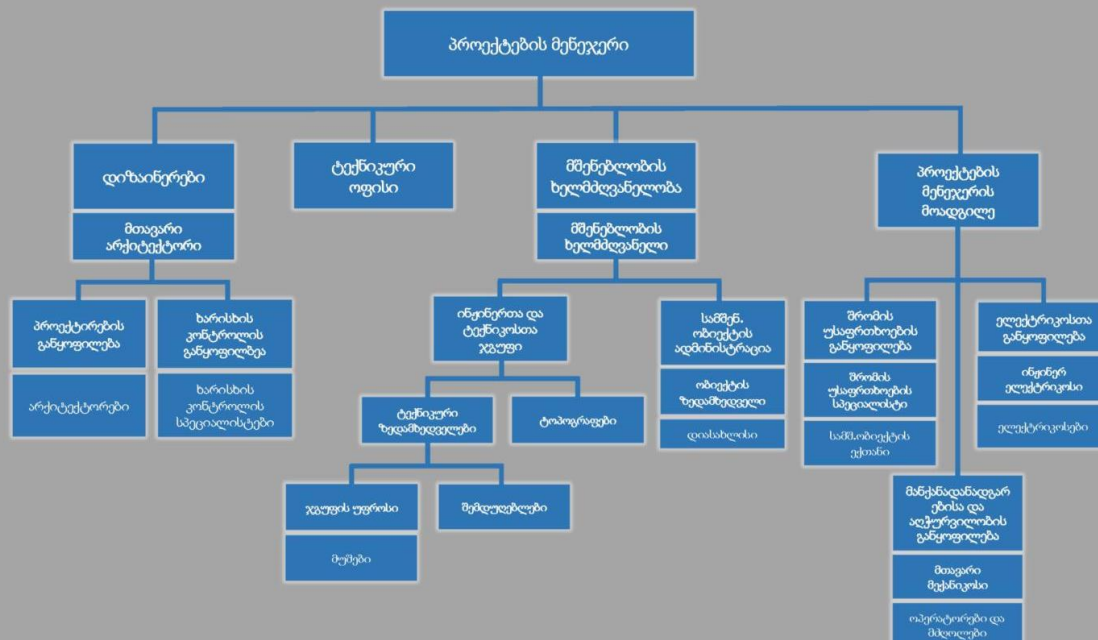
აღმასრულებელი საბჭოს სტრუქტურა



საქმეთა წარმოების განყოფილების
სტრუქტურა



სამშენებლო-საპროექტო
განყოფილების სტრუქტურა



6. კომპანიაში დასაქმებულთა რაოდენობა

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენში“ 2022 წლის საანგარიშო პერიოდში შრომითი ხელშეკრულებით დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 263 თანამშრომელი, ხოლო აზერბაიჯანში დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა დაახლოებით 935 თანამშრომელი.

7. მარკეტინგული გადაწყვეტილებები

ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო კომპანიისათვის მარკეტინგი ანუ ბაზარზე საქმიანობის წესი/ხასიათი, რომელიც მიმართულია მოსახლეობასთან/პარტნიორებთან ურთიერთობის ჩამოყალიბებისაკენ, გამყარებისაკენ და სამშენებლო საქმიანობის გაუმჯობესებისაკენ. ცნობილია, რომ სამშენებლო კომპანიის მარკეტინგი პირველ ეტაპზე მიმართულია მაცხოვრებლებზე. პირველ რიგში, ესაა პროექტების პროფესიონალური პრეზენტაცია/წარმოდგენა, რისთვისაც ხშირად ვიდეოებთ ვიდეოპრეზენტაციას, კატალოგებს და სხვა.

8. ამოცანები და სტრატეგიები

8.1. ამოცანები

- ნებისმიერი პროექტის ნებისმიერ დროს და ნებისმიერ გარემოში უსაფრთხოდ ჩაბარება მომხმარებლის, თანამშრომლებისა და იმ საზოგადოების სასარგებლოდ, რომელსაც კომპანია ემსახურება.
- მომხმარებლისთვის უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მომსახურებათა მიწოდება სამართლიან და ბაზრისთვის კონკურენტუნარიან ფასებში.
- პროფესიონალიზმის, პატიოსნებისა და სამართლიანობის უმაღლესი დონის შენარჩუნება მომწოდებლებთან, ქვეკონტრაქტორებთან და მომხმარებლებთან ურთიერთობაში.
- იყოს უმაღლესი ხარისხისა და დონის სამშენებლო სერვისების განსაკუთრებული მიმწოდებელი და ამასთანავე უზრუნველყოს თავისი პროდუქციის ხარისხის მუდმივი გაუმჯობესება.
- იყოს ყველაზე პატიოსანი და ეთიკური პარტნიორი მოცემულ სფეროში.

8.2. სტრატეგიები

- არ გამორჩეს ადამიანთა სურვილები და მოთხოვნილებები და სათანადოდ უპასუხოს მათ;
- მომხმარებელს შესთავაზოს მრავალფეროვანი, მოხერხებული და ნოვაციური სერვისები;
- უზრუნველყოს კომპანიაში კვალიფიციური, ნოვატორული და კრეატიული მიდგომებისა და უნარების მქონე თანამშრომლების აყვანა;
- მსოფლიო კლასის თანამედროვე პროექტების განხორციელება;
- თანამედროვე ტექნოლოგიებისა და კვალიფიციური თანამშრომლების მეშვეობით უმაღლესი ხარისხის უზრუნველყოფა.

9. ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, და მიღებული გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია კომპანიის საოპერაციო და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება. კომპანიას აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული დებიტორული დავალიანება და ფულადი სახსრები მიმდინარე ანგარიშებზე. კომპანიის სხვა ფინანსური აქტივები მოიცავს მფლობელის გადაწყვეტილებით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემულ სესხებს.

კომპანიას აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანიას სხვა მნიშვნელოვანი საბაზრო რისკები არ აქვს, რადგანაც არ ფლობს ფინანსურ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებზეც ექნებოდა ცვალებადი სამომავლო ფულადი ნაკადები საბაზრო ფასების მერყეობის გამო. ამასთანავე, კომპანიას არ აქვს ცვალებადი განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტები და, შესაბამისად, არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია კომპანიის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

9.1. საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღება. კომპანიას საკრედიტო რისკი აქვს საოპერაციო საქმიანობიდან (ძირითადად, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები) და ფინანსური საქმიანობიდან გამომდინარე, ბანკებში განთავსებული ანგარიშების ჩათვლით.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ნაშთები ძირითადად შედგება საცხოვრებელი ფართის გაყიდვებიდან, საიჯარო მომსახურებიდან და საავტომობილო გზის საგზაო სამშენებლო სამუშაოებიდან მისაღები ანგარიშებისგან, ხოლო გაცემულ სესხებზე მისაღები თანხები წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს: შპს „მაქრო ფუდი“ (Maqro Food) ამხანაგობა „გოჩაი ინშაათ თააჰუთ ვე თიჯარეთ ანონიმ შირქეთი - მაქრო ქონსტრაქშენ“. კომპანია ყველა ამ დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკს მართავს დებიტორებთან რეგულარული კომუნიკაციით მათი კრედიტუნარიანობის გადასამოწმებლად, რაც მხედველობაში მიიღება მომავალი სავაჭრო პარტნიორობის გადაწყვეტისას. საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, კომპანია კლიენტებისგან მოითხოვს საავანსო გადახდებს შესყიდული ქონების მთლიანი ღირებულების 20-30%-ის ოდენობით და საკუთრების უფლებას არ გადასცემს დავალიანების სრულად ამოღებამდე. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნების შემთხვევაში, რისკისგან დაზღვევა ხდება მფლობელის წინაშე სასესხო ვალდებულების არსებობით, რომლის მთლიანი თანხა მნიშვნელოვნად აღემატება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნებს.

საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი ძირითადად კონტროლდება ნაღდი ფულის განთავსებით საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში,

რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

9.2. ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდის და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად. ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

9.3. სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.

მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

28 სექტემბერი, 2023 წელი

რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

9.2. ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის მართვის მიმართ კომპანიის მიდგომაა, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვისთვის საკმარისი ლიკვიდურობა როგორც ნორმალურ, ისე სტრესულ პირობებში, დაუშვებელი დანაკარგების განცდის და კომპანიის რეპუტაციისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე.

კომპანიის პოლიტიკაა შეინარჩუნოს საკმარისი ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები ან საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს მფლობელისგან კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად. ნასესხები სახსრები შედგება მფლობელისგან მიღებული სესხის და ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხებისგან.

9.3. სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები დგება იმ ფაქტის გამო, რომ კომპანიას სესხები აღებული აქვს უცხოურ ვალუტაში და, ამასთან, ყიდულობს იმპორტირებულ საქონელს, ხოლო შესყიდვები უცხოურ ვალუტაში ხდება.



მურათ ავჯი

შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ დირექტორი

28 სექტემბერი, 2023 წელი