

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური და
მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022
წლის 31 დეკემბერს

შინაარსი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
---------------------------------------	---

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	10

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	11
2. მომზადების საფუძველი	11
3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	14
4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	15
5. საინვესტიციო ქონება	20
6. ძირითადი საშუალებები	22
7. გაცემული სესხები	22
8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23
9. ფული და ფულის ეკვივალენტები	25
10. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	25
11. მიღებული სესხები	25
12. გადასახადები	27
13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	28
14. ამონაგები	28
15. სხვა საოპერაციო ხარჯები	29
16. ფინანსური ხარჯი, ნეტო	29
17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
18. პირობითი ვალდებულებები	30
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	33
20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	33

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება	44
---	----

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს მკ დეველოპმენტის დამფუძნებლებს და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს მკ დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგების, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი შენიშვნებისგან.

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 ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით 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 იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში, გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისი ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა აზნაფი

კოვენანტებთან შესაბამისობა

დასკვნის მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს, ყურადღება გავამახვილოთ მე-18 შენიშვნაზე - პირობითი ვალდებულებები - კოვენანტებთან შესაბამისობა, რომელიც აღწერს გარემოებას, რომ ჯგუფს საფინანსო ინსტიტუტებთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად მოეთხოვება ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების დაკმაყოფილება. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებდა აღნიშნულ მოთხოვნებს, რაც შესაძლებელია იგივე თარიღისთვის გამხდარიყო სესხის დაუყოვნებლივ მოთხოვნის საფუძველი.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია თანდართულ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მიღებული გვქონდა აუდიტორის დასკვნის თარიღისთვის და მასზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოხსენებულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციასაც და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი 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, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის 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.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული 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.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) თანახმად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ:

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

ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების 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 შესაბამისი შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. 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 კონსოლიდირებული 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.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

მოსაზრება

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2022 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით; და
- 2022 წლის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს "ზუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

**ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა
კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემული აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:



**Davit
Darsavelidze**

Digitally signed by Davit
Darsavelidze
DN: cn=Davit Darsavelidze,
ou=Azure Audit
Date: 2023.11.06 15:56:32
+04'00'

დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

6 ნოემბერი 2023 წელი

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2022	31.12.2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	5	81,013,395	87,710,407
ძირითადი საშუალებები	6	2,531,715	2,437,077
არამატერიალური აქტივები		6,600	4,681
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		2,605,178	287,714
გაცემული სესხები	7	5,432,983	-
		91,589,871	90,439,879
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		67,477	88,338
საგადასახადო აქტივები		-	82,819
გაცემული სესხები	7	10,089	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	2,297,339	4,238,846
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	1,657,755	44,183
		4,032,660	4,670,424
სულ აქტივები		95,622,531	95,110,303
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		16,447,260	16,447,260
დაგროვილი ზარალი		(49,099,119)	(53,935,825)
სულ კაპიტალი		(32,651,859)	(37,488,565)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	10	2,161,877	2,444,490
მიღებული სესხები	11	122,866,953	96,670,981
		125,028,830	99,115,471
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	11	1,713,170	31,292,133
საგადასახადო ვალდებულებები	12	214,106	67,044
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	10	625,350	1,242,347
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	692,934	881,873
		3,245,560	33,483,397
სულ ვალდებულებები		128,274,390	132,598,868
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		95,622,531	95,110,303

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის სახელით, 2023 წლის 6 ნოემბერს დამტკიცებულია გამოსაშვებად შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

პ. კაციტაძე

11 – 43 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

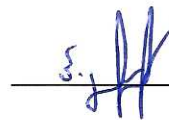
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2022	31.12.2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	5	81,013,395	87,710,407
ძირითადი საშუალებები	6	2,531,715	2,437,077
არამატერიალური აქტივები		6,600	4,681
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		2,605,178	287,714
გაცემული სესხები	7	5,432,983	-
		91,589,871	90,439,879
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		67,477	88,338
საგადასახადო აქტივები		-	82,819
გაცემული სესხები	7	10,089	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	2,297,339	4,238,846
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	1,657,755	44,183
		4,032,660	4,670,424
სულ აქტივები		95,622,531	95,110,303
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		16,447,260	16,447,260
დაგროვილი ზარალი		(49,099,119)	(53,935,825)
სულ კაპიტალი		(32,651,859)	(37,488,565)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	10	2,161,877	2,444,490
მიღებული სესხები	11	122,866,953	96,670,981
		125,028,830	99,115,471
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	11	1,713,170	31,292,133
საგადასახადო ვალდებულებები	12	214,106	67,044
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	10	625,350	1,242,347
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	692,934	881,873
		3,245,560	33,483,397
სულ ვალდებულებები		128,274,390	132,598,868
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		95,622,531	95,110,303

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის სახელით, 2023 წლის 6 ნოემბერს დამტკიცებულია გამოსაშვებად შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



პ. კაციტაძე

11 – 43 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	14	19,253,874	11,870,620
სხვა შემოსავალი	5; 11	577,744	2,070,003
ცვეთა და ამორტიზაცია		(1,591,167)	(1,195,984)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი		(1,969,512)	(857,952)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა	5	(10,306,184)	(628,420)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	15	(2,426,059)	(2,708,845)
საოპერაციო მოგება		3,538,696	8,549,422
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	16	(202,961)	(4,342,590)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი), ნეტო		15,799	64,595
სულ სრული შემოსავალი		3,351,534	4,271,427

11 – 43 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		3,351,534	4,271,427
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5,6	1,591,167	1,195,984
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა	5	10,306,184	628,420
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		(534,535)	-
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული მოგება		(139)	-
ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება	8	(29,148)	(4,530)
იჯარის შეწყვეტიდან მიღებული მოგება		(24,605)	-
ფინანსური შემოსავალი	16	(55,403)	(63,786)
ფინანსური ხარჯი	16	12,111,655	8,506,025
შემოსავალი სესხის გადახდის შედეგად	11	-	(2,023,627)
იჯარაზე მიღებული შედეგად	11	-	(20,012)
მოგება საკუროსო სხვაობებიდან, წმინდა		(11,869,090)	(4,137,710)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ		14,847,620	8,352,191
კაპიტალში ცვლილებამდე			
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში			
ცვლილება მარაგებში		20,861	35,452
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		82,819	222,330
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,984,386	(1,852,562)
ცვლილება მშენებლობისთვის გადახდილ ავანსებში		(2,560,433)	182,264
ცვლილება მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		(899,610)	(159,989)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში		(67,600)	8,363
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(197,911)	(596,680)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები		13,210,132	6,191,369
გადახდილი პროცენტი	11	(12,768,411)	(3,951,777)
დეპოზიტზე დარიცხული პროცენტის მიღება		19,924	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		461,645	2,239,592
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	5	(5,609,095)	(12,012,115)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	6	(420,089)	(877,544)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(2,475)	(760)
საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია		1,830,276	-
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია		2,200	-
სესხების გაცემა	7	(7,245,300)	(1,689,500)
გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის მიღება	7	8,463	133,157
გაცემული სესხების ძირის მიღება	7	2,038,282	3,529,806
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(9,397,738)	(10,916,956)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან:			
სესხების გადახდა	11	(14,509,471)	(4,051,290)
სესხების მიღება	11	25,392,154	13,046,450
საიჯარო ვალდებულების გადახდა	11	(344,057)	(328,710)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		10,538,626	8,666,450
წმინდა ზრდა / (შემცირება) ფულისა და ფულის ეკვივალენტებში		1,602,533	(10,914)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	9	44,183	51,105
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების გადაფასებიდან		11,039	3,992
მიღებული ზარალი			
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	9	1,657,755	44,183

11 – 43 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2020		16,447,260	(55,257,078)	(38,809,818)
წლის მთლიანი სრული მოგება		-	4,271,427	4,271,427
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	11	-	(2,950,174)	(2,950,174)
31 დეკემბერი 2021		16,447,260	(53,935,825)	(37,488,565)
წლის მთლიანი სრული მოგება		-	3,351,534	3,351,534
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	11	-	1,485,172	1,485,172
31 დეკემბერი 2022		16,447,260	(49,099,119)	(32,651,859)

11 – 43 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს მპ დეველოპმენტი (შემდგომში კომპანია) დაფუძნდა 2012 წელს და საქმიანობას ახორციელებს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, საიდენტიფიკაციო კოდით 404960217.

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია, საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობის ადგილი საქართველოა.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მფლობელები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2022	31.12.2021
შპს ველაჯიო (საქართველო)	50%	51%
შპს ჯი სთარ (ბულგარეთი)	50%	49%
	100%	100%

მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილის დასახელება	ქვეყანა	ძირითადი საქმიანობა	31.12.2022	31.12.2021
შპს მპ ფროფერტი*	საქართველო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა	100%	100%
შპს რუსთავი მოლი*	საქართველო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა	100%	100%
შპს ბატუტ-ცენტრი	საქართველო	გასართობი ცენტრი	100%	100%

(*) – დამატებითი ინფორმაცია შვილობილი საწარმოების შესახებ ასახულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოვლენებში.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა.

ჯგუფის ყველა მოლსა და სავაჭრო ცენტრს აქვს მაღაზიები, სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა საცალო ვაჭრობის ობიექტები.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით შპს მპ დეველოპმენტის ერთობლივი დირექტორები არიან ბატონი პაპუნა კაციტაძე და ქალბატონი თამარ გამგონიშვილი.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასების) შესაბამისად.

შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები მოცემულია დამრგვალების გარეშე, თ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ჯგუფი სააღრიცხვო ჩანაწერებს აწარმოებს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ქართულ ლარში. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ჯგუფის სააღრიცხვო ჩანაწერებზე დაყრდნობით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს–ის მიხედვით მომზადება ჯგუფის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების საანგარიშო ღირებულებაზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში. ფაქტური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება. კორექტირებები, რამაც

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები გამოიწვია, მიეკუთვნება იმ პერიოდის ფინანსურ შედეგებს, როცა ეს ცვლილებები გატარდა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების შესახებ განმარტებები მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-20 შენიშვნაში.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ჯგუფის ხელმძღვანელობასა და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განავითარონ ჯგუფის საქმიანობა. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია ჯგუფისთვის.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაფერისია ჯგუფისთვის.

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2021 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება: 2018-2020 ციკლი. 2020 წლის მაისში IASB-იმ გამოაქვეყნა შემდეგი სტანდარტების მცირე შესწორებები: ფასს 1 ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება, ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები, ბასს 41 სოფლის მეურნეობა და ფასს 16 იჯარის საილუსტრაციო მაგალითები.

კონცეპტუალური მიდგომა (შესწორება - ფასს 3). 2020 წლის მაისში, IASB-იმ გამოაქვეყნა ფასს 3-ის კორექტირება, რომელიც განაახლებს მითითებას ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე ისე, რომ მნიშვნელოვნად არ ცვლის სტანდარტის მოთხოვნებს საწარმოთა გაერთიანებასთან დაკავშირებით. შესწორება შეეხება გამონაკლისს საწარმოთა გაერთიანებისას ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების აღიარების ძირითადი მიდგომიდან და ხდება ბასს 37 ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების და ფასიკ 12 მომსახურებაზე კონცენსიური შეთანხმებების მოქმედების სფეროში.

ბასს 37 ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები (შესწორება - წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება). 2020 წლის მაისში IASB-იმ გამოსცა ბასს 37-ის შესწორება, 68ა პარაგრაფის დამატებით რომელიც აკონკრეტებს ხარჯებს, რომელიც გაითვალისწინება ხელშეკრულების შესრულების ღირებულების განსაზღვრისას, რათა შეფასდეს ხელშეკრულება არის თუ არა წაგებიანი. მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული შესწორება გამოიწვევს მეტი ხელშეკრულების აღრიცხვას წაგებიან ხელშეკრულებად, რადგან იზრდება იმ ხარჯების არეალი, რომელთა გათვალისწინებაც უნდა მოხდეს წაგებიანი ხელშეკრულების შეფასებაში.

ბასს 16 ძირითადი საშუალებები (შესწორება - შემოსავალი აქტივის მიზნობრივ გამოყენებამდე). 2020 წლის მაისში IASB-იმ გამოსცა ბასს 16-ის შესწორება, რომელიც კრძალავს საწარმოს მიერ ძირითადი საშუალებების ღირებულებიდან გამოქვითოს ამავე აქტივით წარმოებული საქონლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, სანამ საწარმო მოცემულ აქტივს ამზადებს მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის. ნაცვლად იმისა რომ მოხდეს აღნიშნულის აქტივის ღირებულებასთან დანეტება, საწარმომ უნდა აღიაროს ასეთ გაყიდვებთან დაკავშირებული შემოსავალი და ხარჯები მოგებასა და ზარალში.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში

2023 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შემავალი სტანდარტები და შესწორებები

ფასს 17 სადაზღვევო კონტრაქტები. ფასს 17 ნერგავს საერთაშორისო თანმიმდევრულ მიდგომას სადაზღვევო ხელშეკრულების აღრიცხვის მიმართ. ფასს 17-მდე, მთელ მსოფლიოში არსებობდა მნიშვნელოვანი სხვადასხვაობა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვასა და წარდგენასთან დაკავშირებით, ფასს 4 ნებას რთავდა მრავალ (არა-ფასს) სააღრიცხვო მიდგომებს. ფასს 17-ის ძალაში შესვლა გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებებს ბევრი მზღვეველისთვის, რაც გულისხმობს არსებული სისტემებსა და პროცესებში ცვლილების შეტანას.

ახალი სტანდარტის ხედვით, სადაზღვევო ხელშეკრულება მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის და მომსახურების ხელშეკრულების ელემენტებს, ამასთან გამოუმუშავებული ფულადი ნაკადების დიდი ნაწილი არსებითად ცვალებადია დროთა განმავლობაში. შედეგად, სტანდარტი აყალიბებს შემდეგ მიდგომებს:

მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების აღიარება მოგებასა და ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა ხელშეკრულების თანახმად;

სადაზღვევო მომსახურების შედეგების (მათ შორის სადაზღვევო შემოსავლის) წარდგენა სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯებისგან განცალკევებით;

სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი ცალკეული პორტფელის მიმართ სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯის მთლიანად მოგებასა და ზარალში წარდგენასთან ან ნაწილობრივ სრულ შემოსავალში წარდგენასთან დაკავშირებით.

ფასს 17-ის გამოცემის შემდეგ, სტანდარტში შევიდა შესწორებები და მოხდა ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება.

სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენა (შესწორება- ბასს 1 და ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2) – 2021 წლის თებერვალში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 1-ის შესწორება, რომელიც ცვლის სააღრიცხვო პოლიტიკის წარდგენის მოთხოვნებს „მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის“ „არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციით“. მოცემული შესწორება იძლევა მითითებას, იმის შესახებ თუ როდის შეიძლება სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია იქნას არსებითად მიჩნეული. აღნიშნული შესწორება ძალაშია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2023 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული გადასვლა ნებადართულია. რადგან ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2 არ წარმოადგენს სავალდებულო სახელმძღვანელოს, არ მომხდარა სავალდებულო ძალაში შესვლის თარიღის განსაზღვრა ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ის შესწორებასთან მიმართებაში.

გადავადებული გადასახადი დაკავშირებული ერთი ტრანზაქციიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან (ბასს 12-ის შესწორება). 2021 წლის მაისში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 12-ის შესწორება, რომელიც აკონკრეტებს, ვრცელდება თუ არა პირველადი აღიარების გამოწვევის გარკვეულ ოპერაციებზე, რომლებიც იწვევს როგორც აქტივის ასევე ვალდებულების სიმულაციურად აღიარებას (მაგ: იჯარა ფასს 16-ის შესაბამისად). შესწორების შედეგად ბასს 12.5-ს დამატა კრიტერიუმი თავდაპირველი აღიარების გათავისუფლებასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც გათავისუფლება არ ვრცელდება აქტივების ან ვალდებულების თავდაპირველ აღიარებაზე, რომლებიც წარმოშობს თანაბარი ოდენობის დასაბეგრ და გამოქვითვად დროებით სხვაობებს.

გ) სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვრიდან

საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (ფასს 16-ის შესწორება). 2020 წლის ივნისში ფასს ინტერპრეტაციების საბჭომ გამოსცა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება უკუიჯარის პირობით გაყიდვა ცვლად გადასახდელებთან დაკავშირებით. აღნიშნული საკითხი გადაეცა IASB-ს ზოგიერთი ასპექტის სტანდარტში გათვალისწინების მიზნით. 2022 წლის სექტემბერში IASB-იმ გამოსცა საბოლოო შესწორება.

შესწორების თანახმად გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადასახდელები“ ან „გადახდილი საიჯარო გადასახდელები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველ-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ სარგებლობის უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ბასს 1 ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (შესწორება - ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად, კოვენანტებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები) 2020 წლის იანვარში IASB-იმ გამოსცა ბასს 1-ის შესწორება ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით. ხოლო 2022 წლის ოქტომბერში შემდგომი შესწორება განხორციელდა კოვენტანტებიან გრძელვადიან ვალდებულებებთან მიმართებაში.

შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვით გადავადებასთან დაკავშირებით.

თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს თუ უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, იმ შემთხვევაში თუ საწარმო ვალდებულია შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, თუ საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება ასევე განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით COVID-19 პანდემიის შედეგად შესწორების ძალაში შესვლის თარიღი გადაიწია ერთი წლით და ეფექტურია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2024 წლის 1 იანვრიდან.

ამჟამად, ჯგუფი აფასებს ცვლილებების მოსალოდნელ გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ხელმძღვანელობის შეფასებით, ბასს 1-ში შესულ ცვლილებებს არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფის ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე, რადგან მისი სავალო ინსტრუმენტები არ მოიცავენ კონვერტაციის პირობას.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სხვა

ჯგუფს არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გადახედვა ხდება მუდმივად, გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს მომავალ პერიოდში მოსალოდნელ მოვლენებსაც. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი შეფასებები და დაშვებები

ა) ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ჯგუფი გადახედავს საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. საანგარიშგებო წლის განმავლობაში ჯგუფს არ შეუცვლია საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.

ბ) დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების საწყისი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის დროს ჯგუფი აწარმოებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყის აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. გადაწყვეტილება მიიღება იმის განსაზღვრით, არის თუ არა ტრანზაქციები შეფასებული საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით, სადაც არ არის აქტიური ბაზარი ასეთი ოპერაციებისთვის. მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს ოპერაციათა ანალოგიური სახეობის ფასწარმოქმნა არადაკავშირებულ მხარეებთან და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი.

გ) იჯარის ვადების განსაზღვრა იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის საწარმო აფასებს, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ იგი გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების, ან საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლებას. საწარმო ითვალისწინებს ყველა სათანადო ფაქტსა და გარემოებას, რომელიც ეკონომიკურ სტიმულს უქმნის მოიჯარეს იმისთვის, რომ გამოიყენოს ან არ გამოიყენოს ეს უფლება, მათ შორის იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან ამ არჩევანის უფლების გამოყენების თარიღამდე პერიოდში ფაქტებისა და გარემოებების მოსალოდნელ ცვლილებებს.

ამასთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელ ფაქტორებს, სხვასთან ერთად, განეკუთვნება:

ა) არჩევით პერიოდებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობები, საბაზრო განაკვეთებთან შედარებით, როგორიცაა:

- (i) საიჯარო გადახდების ოდენობა ნებისმიერ არჩევით პერიოდში;
- (ii) ცვლადი საიჯარო გადახდების ან სხვა პირობითი გადახდების სიდიდე;
- (iii) ნებისმიერი არჩევანის უფლებების პირობები, რომლებიც გამოყენებას ექვემდებარება თავდაპირველი არჩევითი პერიოდების შემდეგ.

ბ) საიჯარო ქონების მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა (ან მოსალოდნელია, რომ განხორციელდება) ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ მნიშვნელოვან ეკონომიკურ სარგებელს მოუტანს მოიჯარეს, როდესაც შესაძლებელი იქნება იჯარის გაგრძელების ან ვადამდე შეწყვეტის, ან საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლების რეალიზება;

გ) იჯარის ვადამდე შეწყვეტასთან დაკავშირებული დანახარჯები, როგორიცაა მოლაპარაკებების წარმოების დანახარჯები, აქტივის გადაადგილების დანახარჯები, სხვა საიჯარო აქტივის იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელიც მოიჯარის საჭიროებების შესაფერისია, მოიჯარის ოპერაციებში ახალი აქტივის ინტეგრირების დანახარჯები, ან იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის განკუთვნილი ჯარიმები და სხვა ანალოგიური

დანახარჯები, მათ შორის, რომლებიც დაკავშირებულია საიჯარო აქტივისთვის ხელშეკრულებით

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები (გაგრძელება)

გათვალისწინებული მდგომარეობის, ან საიჯარო აქტივის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ადგილზე დაბრუნებასთან;

დ) საიჯარო აქტივის მნიშვნელობა მოიჯარის საქმიანობისთვის, მათ შორის, შემდეგი ასპექტების გათვალისწინება: საიჯარო აქტივი სპეციალიზებული აქტივია თუ არა, საიჯარო აქტივის ადგილმდებარეობა და შესაფერისი ალტერნატიული ვარიანტების არსებობა; და

ე) არჩევანის უფლების გამოყენებასთან დაკავშირებული პირობითობა (ე.ი. როდესაც არჩევანის უფლების გამოყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ ერთი ან რამდენიმე პირობა დაკმაყოფილებულია) და ამ პირობების მატერიალიზების ალბათობა დეტალები იჯარის ვადების შესახებ, იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს, იხილეთ მე-5 შენიშვნაში.

დ) ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრა იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას ზღვრული სასესხო განაკვეთის დადგენისთვის. დაკვირვებადი მონაცემების გამოყენებით განისაზღვრება ძირითადი განაკვეთი, რომელიც კორექტირდება მოიჯარისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ფაქტორებით და უზრუნველყოფის (იჯარის ობიექტის) მახასიათებლებით. ჯგუფმა გამოიყენა ერთი და იგივე დისკონტირების განაკვეთი მეტ-ნაკლებად ანალოგიური მახასიათებლების მქონე საიჯარო ხელშეკრულებების პორტფელთან მიმართებაში; დეტალები ზღვრული სასესხო განაკვეთის შესახებ, იმ ხელშეკრულებებისთვის, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს მოიჯარეს, იხილეთ მე-5 შენიშვნაში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფის ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია:

- საბაზრო რისკი
 - საპროცენტო რისკი
 - უცხოური ვალუტის რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ჯგუფის ხელმძღვანელობას გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე, პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება ჯგუფის ფინანსური მხარისთვის. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ღებულობს ყოველთვიურ ანგარიშგებას ჯგუფის ფინანსური მხარისგან, მიმოიხილავს თავიანთი დასახული მიზნებისა და პოლიტიკის შესრულებისათვის განხორციელებული პროცესების ეფექტურობას.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანი არის დაიცვას ჯგუფი რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, საიჯარო ვალდებულებებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია ჯგუფის ფინანსური უზრუნველყოფა. ჯგუფს გააჩნია ისეთი ფინანსური აქტივები, როგორიცაა გაცემული სესხები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფული და ფულის ეკვივალენტები.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2022	31.12.2021
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხები	5,443,072	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,154,675	4,205,973
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,657,755	44,183
	9,255,502	4,466,394
ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	122,430,996	125,140,218
საიჯარო ვალდებულებები	2,149,127	2,822,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	692,934	881,873
	125,273,057	128,844,987

ფასს 7 რეალური ღირებულების შეფასების იერარქია

ფასს 7 მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების და ვალდებულებებისთვის იმ დაშვებების შესახებ, რაც გამოყენებულ იქნა რეალური ღირებულების განსაზღვრისას. რეალური ღირებულების იერარქია მოიცავს შემდეგ დონეებს:

- იდენტური აქტივების და ვალდებულებების კოტირებული ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე (1-ლი დონე);
- პირველ დონეში შემავალი კოტირებული ფასისგან განსხვავებული სხვა ინფორმაცია, რომელიც არის დაკვირვებადი პირდაპირ ან არაპირდაპირ (მე-2 დონე); და
- ინფორმაცია, რომელიც არ არის დაკვირვებადი აქტიურ ბაზარზე (მე-3 დონე).

რეალური ღირებულების იერარქია განისაზღვრება ყველაზე დაბალი დონის შესაბამისად, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს რეალური ღირებულების განსაზღვრაზე. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები კლასიფიცირებულია ერთ-ერთ დონეში.

ჯგუფს არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, შესაბამისად, ისინი არაა წარმოდგენილი ფასს 7-ის მიხედვით რეალური ღირებულების იერარქიულად შეფასების პრინციპით.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის შეფასებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან. ფულისა და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია 1-ლი დონის, ხოლო დანარჩენი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულებები მე-3 დონის მიხედვით.

კაპიტალის მართვის მიდგომა

ჯგუფმა შეიმუშავა კაპიტალის მართვის შემდეგი მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები იმისთვის, რათა მართოს ის რისკები, რომლებიც კაპიტალის პოზიციაზე ახდენს გავლენას.

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- ჯგუფმა შეინარჩუნოს სტაბილურობის მოთხოვნილი დონე, შედეგად, უზრუნველყოს მომხმარებლების დაცულობა;
- გაანაწილოს კაპიტალი ეფექტურად და დაეხმაროს ბიზნესს განვითარებაში, რათა უკუგება კაპიტალზე დააკმაყოფილოს მფლობელთა მოთხოვნები;
- შეინარჩუნოს ფინანსური მოქნილობა ლიკვიდურობის შენარჩუნებისა და კაპიტალის სხვადასხვა ბაზარზე წვდომისთვის;

ჯგუფი რისკის პროპორციულად აწესებს საჭირო კაპიტალის ოდენობას. ჯგუფი მართავს საკუთარი კაპიტალის სტრუქტურას და ახდენს მის კორექტირებას ეკონომიკური გარემოებებისა და აქტივების რისკიანობის შესაბამისად. იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან დააკორექტიროს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელებისათვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელებს, გაყიდოს აქტივები ვალის დაფარვის მიზნით და ა.შ.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად.

ჯგუფის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილების შედეგად.

- საპროცენტო რისკი**

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია ლარში.

ქვემოთ წარმოდგენილი მგრძნობელობის ანალიზი ჩატარდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის როგორც არაწარმოებული ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების მიმართ არსებული რისკის საფუძველზე. ცვლადი განაკვეთის ვალდებულებების შეთხვევაში, ანალიზი მომზადდა იმის დაშვებით, რომ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის დაუფარავი ვალდებულების თანხა მთელი წლის განმავლობაში დაუფარავი იყო. 100 საბაზისო ერთეულის გაზრდა (100 საბაზისო ერთეული შეესაბამება 1 პროცენტთან ცვლილებას) ან შემცირება ხდება საპროცენტო განაკვეთის რისკის შიდა ანგარიშგებისას უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობისთვის და წარმოადგენს ხელმძღვანელობის მიერ საპროცენტო განაკვეთების შესაძლო ცვლილების შეფასებას, გონიერულობის ფარგლებში.

საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022		2021	
	პროცენტის ზრდა 1%-ით	პროცენტის შემცირება 1%-ით	პროცენტის ზრდა 1%-ით	პროცენტის შემცირება 1%-ით
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	270,097	(270,097)	204,863	(204,863)

- სავალუტო რისკი**

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი სახსრების მოძრაობა. ჯგუფს გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. ჯგუფი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2022
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	10,089	5,432,983	5,443,072
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,154,675	-	2,154,675
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,656,593	1,162	1,657,755
	3,821,357	5,434,145	9,255,502
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	28,732,830	93,698,166	122,430,996
საიჯარო ვალდებულებები	192,855	1,956,272	2,149,127
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	692,934	-	692,934
	29,618,619	95,654,438	125,273,057
ღია სავალუტო პოზიცია	(25,797,262)	(90,220,293)	(116,017,555)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2021
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	216,238	-	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,205,973	-	4,205,973
ფული და ფულის ეკვივალენტები	44,121	62	44,183
	4,466,332	62	4,466,394
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	30,256,503	94,883,715	125,140,218
საიჯარო ვალდებულებები	200,169	2,622,727	2,822,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	881,873
	31,338,545	97,506,442	128,844,987
ღია სავალუტო პოზიცია	(26,872,213)	(97,506,380)	(124,378,593)

ვალუტის კურსის მგრძნობელობა

სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2022	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(18,044,059)	18,044,059
2021	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(19,501,276)	19,501,276

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის კონსოლიდირებული მახასიათებლები. ჯგუფის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია გაცემული სესხებიდან, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან, ფულისა და ფულის ეკვივალენტებიდან.

ჯგუფი საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას.

ჯგუფში არსებული პოლიტიკის შესაბამისად რეალიზაცია ხორციელდება მხოლოდ ადგილზე ანგარიშსწორების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ დონეს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. ჯგუფმა გამოავლინა გარკვეული მთავარი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განვითარებასთან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები განისაზღვრება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ყოველწლიურად და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2022	31.12.2021
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხები	5,443,072	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,154,675	4,205,973
ფული და ფულის ეკვივალენტები, გარდა ნაღდი ფულისა	1,651,541	41,524
	9,249,288	4,463,735

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ ჯგუფი შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2022
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	5,578,685	88,089,798	82,618,793	176,287,276
საიჯარო ვალდებულებები	515,836	1,997,757	618,832	3,132,425
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	692,934	-	-	692,934
	6,787,455	90,087,555	83,237,625	180,112,635
	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2021
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	32,574,031	89,827,221	33,948,799	156,350,051
საიჯარო ვალდებულებები	582,407	2,329,631	1,157,339	4,069,377
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	-	881,873
	34,038,311	92,156,852	35,106,138	161,301,301

5. საინვესტიციო ქონება

	მიწა	შენობა და მსგავსი აქტივები	აქტივების გამოყენების უფლება ¹	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ისტორიული ღირებულება					
31.12.2020	41,932,775	25,142,070	2,897,622	10,469,010	80,441,477
შემოსვლა	956,869	22,145	-	11,480,159	12,459,173
სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია	-	-	-	1,200,694	1,200,694
შიდა მოძრაობა	-	23,149,863		(23,149,863)	-
31.12.2021	42,889,644	48,314,078	2,897,622	-	94,101,344
შემოსვლა ²	3,568,762	186,042	-	2,097,260	5,852,064
სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია	-	-	-	105,408	105,408
შიდა მოძრაობა	-	1,039,401	-	(1,039,401)	-
გასვლა ³	(403,769)	(707,938)	(19,099)		(1,130,806)
	46,054,637	48,831,583	2,878,523	1,163,267	98,928,010
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება					
31.12.2020	-	(4,451,372)	(347,843)	-	(4,799,215)
ცვეთა	-	(611,672)	(351,630)	-	(963,302)
გაუფასურება	-	(4,093,434)	-	-	(4,093,434)
გაუფასურების აღდგენა	-	3,465,014	-	-	3,465,014
31.12.2021	-	(5,691,464)	(699,473)	-	(6,390,937)
ცვეთა	-	(917,086)	(349,799)	-	(1,266,885)
გაუფასურება	-	(10,923,117)	-	-	(10,923,117)
გაუფასურების აღდგენა	-	616,933	-	-	616,933
გასვლა	-	49,391	-	-	49,391
	-	(16,865,343)	(1,049,272)	-	(17,914,615)
საბალანსო ღირებულება					
31.12.2021	42,889,644	42,622,614	2,198,149	-	87,710,407
31.12.2022	46,054,637	31,966,240	1,829,251	1,163,267	81,013,395

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია 117,557,042 ლარი (2021 წლის 31 დეკემბერს: 97,948,932 ლარი).

¹ – ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული მიწა და შენობა. აქტივის გამოყენების უფლება საწყისად აღიარებულია საიჯარო ვალდებულებების დისკონტირებული ღირებულების ტოლი თანხით, რომელიც დაკორექტირებულია საავანსო გადახდებით არსებობის შემთხვევაში, დეტალურად იხილეთ შენიშვნა 11.

² – ჯგუფმა 2022 წელს სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოსგან ღია აუქციონის ფორმით უძრავი ქონების პრივატიზების გზით იყიდა 31,774 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელიც მდებარეობს თელავის მუნიციპალიტეტში, ქალაქ თელავში, ალაზნის გამზირზე.

ჯგუფმა 2022 წელს შპს გორმედისგან შეისყიდა 2 ერთეული არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ჯამური ფართი - 5,828 კვ.მ, რომლებიც მდებარეობს ქალაქ გორში, ცხინვალის გზატკეცილი N14-სა და N14-ში.

³ – 2022 წელს ჯგუფმა გაყიდა 1,062,316 ლარის საბალანსო ღირებულების უძრავი ქონება 553,634 ლარიანი მოგებით, რომელიც წარდგენილია სხვა სრულ შემოსავალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც „სხვა შემოსავალი“

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს თიბისი ბანკისგან მიღებული საკრედიტო პროდუქტებისთვის უზრუნველყოფაში ჩადებულია ჯგუფის საინვესტიციო ქონება, ჯამური საბალანსო ღირებულებით 79,174,994 ლარი (2021 წლის 31 დეკემბრისთვის: 53,952,391 ლარი) (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 11).

5. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მაშინ, როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადახდები შეუქცევადი იჯარების მიხედვით არის შემდეგი:

	2022	2021
ერთ წლამდე	10,175,594	7,910,448
1-დან 5 წლამდე	27,295,553	20,552,490
5 წლის შემდეგ	3,001,136	2,450,140
	40,472,283	30,913,078

2022 წელს საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 16,362,278 ლარი (2021: 10,066,827 ლარი), საიდანაც 8,297,876 ლარი (2021: 5,580,862 ლარი) წარმოადგენდა ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებულ შემოსავალს, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება დამოუკიდებელი შემფასებლების, შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯია-ს ანგარიშს, რომელსაც აქვს შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია.

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები (ფსწე). ჯგუფმა მოახდინა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალური ღირებულების შეფასება განცალკევებულად:

ლოკაცია	ფსწე-ს რაოდენობა	ფსწე-ის ტიპი
თბილისი	5	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
თბილისი	2	ავტო გაზ გასამართი
ბათუმი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ქუთაისი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	3	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	1	ავტო გაზ გასამართი
თელავი	1	ვაკანტური მიწა
ფოთი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
რუსთავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
მარნეული	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	ავტო გაზ გასამართი

ფსწე-ს რეალური ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულების გამოთვლებით.

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე.

ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- დატვირთულობის განაკვეთი** - დატვირთულობის განაკვეთი სავაჭრო მოლებში, სავაჭრო ცენტრებში და გასაქირავებელ ფართებში შეფასების თარიღისთვის გამოყენებული იქნა 91%-ის მოცულობით, 2022 წლის ფაქტიური მონაცემი.
- საიჯარო შემოსავლები** - საიჯარო შემოსავლების პროგნოზები გაკეთდა საბაზრო მონაცემების საფუძველზე. 2022 წლის ფაქტობრივი შემოსავლები გამოყენებულ იქნა 2023 წლის შემოსავლების პროგნოზისთვის. ჯგუფმა 2022 წელს დააგენერირა 63%-ით მეტი შემოსავალი წინა პერიოდთან შედარებით. ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო რუსთავი მოლის გახსნით, რომელიც 2022 წელს სრულად დაიტირდა.

5. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

- **შემოსავალი საწვავის რეალიზაციიდან** - საწვავის რეალიზაციის პროგნოზები დაფუძნებულია 2022 წლის ფაქტიურ შედეგებზე, რომელიც დაკორექტირებულია მოცემული სექტორის ბაზრის კვლევის შედეგებით. 2022 წლის ფაქტიური შემოსავლები გამოყენებულ იქნა 2023 წლის შემოსავლების პროგნოზისთვის. სამომავლო პერიოდებისთვის მიჩნეულია ფაქტი, რომ საქართველოს ეკონომიკას აქვს დადებითი დინამიკა.
- **დისკონტირების განაკვეთი** - საშუალო დისკონტირების განაკვეთი რომელიც გამოყენებულ იქნა საპროგნოზო ფულადი ნაკადების დისკონტირებისთვის იყო 16.18% აგს-ებზე და 16.61% კომერციულ ფართებზე. ეს დისკონტირების განაკვეთები რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება იქნება 5,697,925 ლარით ნაკლები / 6,597,584 ლარით მეტი.

6. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მოწყობილობები და დანადგარები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სხვა	სულ
31.12.2020	2,527,871	411,041	4,689	2,943,601
შემოსვლა	852,117	-	25,427	877,544
31.12.2021	3,379,988	411,041	30,116	3,821,145
შემოსვლა	367,373	-	52,716	420,089
გასვლა	(1,900)	-	-	(1,900)
31.12.2022	3,745,461	411,041	82,832	4,239,334
დაგროვილი ცვეთა				
31.12.2020	(892,398)	(257,722)	(1,821)	(1,151,941)
ცვეთა	(207,270)	(22,998)	(1,859)	(232,127)
31.12.2021	(1,099,668)	(280,720)	(3,680)	(1,384,068)
ცვეთა	(292,535)	(19,548)	(11,643)	(323,726)
გასვლა	175	-	-	175
31.12.2022	(1,392,028)	(300,268)	(15,323)	(1,707,619)
ნეტო საბალანსო ღირებულება				
31.12.2021	2,280,320	130,321	26,436	2,437,077
31.12.2022	2,353,433	110,773	67,509	2,531,715

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სს თიბისი ბანკიდან მიღებული საკრედიტო პროდუქტები უზრუნველყოფილია ჯგუფის ძირითადი საშუალებებით, ჯამური ღირებულებით 1,076,910 ლარით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 896,156 ლარით) (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 11).

7. გაცემული სესხები

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები სრულად წარმოდგენილია დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებით.

2022 წლის 5 დეკემბერს ჯგუფმა გასცა სესხი დაკავშირებულ მხარეზე - შპს ისანი თაუერი ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარი. სესხის დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2029 წლის 5 დეკემბერი. სესხის საწყისი აღიარება მოხდა რეალური ღირებულებით.

ფექტური საპროცენტო განაკვეთი 2022 წლის ბოლოს აშშ დოლარში გაცემული სესხებისთვის განსაზღვრულია როგორც 7.25%, რაც შეეხება 2021 წლის ბოლოს გაცემულ სესხებს - ფექტური საპროცენტო განაკვეთი ლარში გაცემული სესხებისთვის მერყეობდა 14.06%- 15% შუალედში.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით.

7. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხების გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ნაწილები წარმოდგენილი იყო შემდეგნაირად:

	31.12.2022	31.12.2021
გრძელვადიანი გაცემული სესხები	5,432,983	-
მოკლევადიანი გაცემული სესხები	10,089	216,238
	5,443,072	216,238

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები გაუფასურებაზე შეფასდა ინდივიდუალურად და წარმოდგენილია სრულად არა ვადაგადაცილებული და არა გაუფასურებულის კატეგორიაში.

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

	2022	2021
1 იანვარი	216,238	2,112,096
სესხის გაცემა	7,245,300	1,689,500
გაცემული სესხის მიღება	(2,038,282)	(3,618,797)
პროცენტის მიღება	(8,463)	(44,166)
საპროცენტო შემოსავლის დარიცხვა	35,479	63,786
საკუროსო სხვაობა	(7,200)	13,819
31 დეკემბერი	5,443,072	216,238

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2022	31.12.2021
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო მოთხოვნები	2,256,260	4,336,706
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	(101,585)	(130,733)
	2,154,675	4,205,973
გაცემული ავანსები	142,664	32,873
	2,297,339	4,238,846

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

კომპანიის ხელმძღვანელობა ახდენს მოთხოვნების საკრედიტო რისკის ანალიზს, რომელიც პერიოდულად გადაიხედება. კომპანია ფინანსური აქტივების გაუფასურების მეთოდოლოგიისთვის იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს, რათა განსაზღვროს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი.

იმისათვის, რათა განისაზღვროს მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი ჯგუფურად, მოთხოვნები დაჯგუფდა მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს აქვს მსგავსი რისკიანობის მახასიათებელი. კომპანია აკეთებს სპეციფიკურ ანალიზს თითოეული მოთხოვნის დაფარვადობაზე, მოთხოვნის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაფარვადობის ისტორიის და სხვა ცნობილი ინფორმაციის მიხედვით. ჯგუფი ასევე მონიტორინგს უწევს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებს და პროგნოზებს და იყენებს მოსალოდნელ მომავალ ინფორმაციას შექმნილი ანარიცხების შემდგომ შეფასებასთან

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

დაკავშირებით. კომპანია ქმნის ანარიცხებს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლებიც ინდივიდუალურად შეფასებულია, როგორც საეჭვო.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე 12 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოადგენს მოკლევადიან მოთხოვნებს 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

მოთხოვნები არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკის ზრდით საწყისი აღიარების შემდგომ. ახალი მომხმარებლის მიღების წინ კომპანია აფასებს პოტენციური მომხმარებლის საკრედიტო შესაძლებლობებს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები	საბალანსო ღირებულება	ზარალის აღბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	1,656,120	1%	(16,561)
ვადაგადაცილებული 31-60	299,034	3%	(8,971)
ვადაგადაცილებული 61-120	130,466	10%	(13,047)
ვადაგადაცილებული 121-180	131,559	25%	(32,890)
ვადაგადაცილებული 181-360	17,931	50%	(8,966)
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	21,150	100%	(21,150)
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	2,256,260		(101,585)
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები			-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,256,260		(101,585)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები	საბალანსო ღირებულება	ზარალის აღბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	1,066,757	1%	(10,668)
ვადაგადაცილებული 31-60	56,205	3%	(1,686)
ვადაგადაცილებული 61-120	61,413	10%	(6,141)
ვადაგადაცილებული 121-180	38,343	25%	(9,586)
ვადაგადაცილებული 181-360	10,082	50%	(5,041)
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	97,611	100%	(97,611)
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	1,330,411		(130,733)
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები	3,006,295		-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,336,706		(130,733)

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
1 იანვარი	(130,733)	(135,263)
გაუფასურების რეზერვის ცვლილება	29,148	4,530
31 დეკემბერი	(101,585)	(130,733)

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31.12.2022	31.12.2021
ფული სალაროში	6,214	2,659
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	1,650,379	41,462
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	1,162	62
	1,657,755	44,183

ფულისა და ფულის ეკვივალენტების დაყოფა ვალუტების მიხედვით განმარტებულია მე-4 შენიშვნაში.

10. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

გარდა ამისა, 2017 წლის 19 დეკემბერს შპს „მ პ დეველოპმენტმა“, როგორც მეიჯარემ და სს „საქართველოს ბანკმა“ როგორც მოიჯარემ, გააფორმეს 10 წლიანი საიჯარო ხელშეკრულება ქუთაისში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე - ჯამური ფართი 683,88 კვ.მ. მოიჯარემ მომავალი 120 თვის (10 წლის) კუთვნილი საიჯარო ქირა სრულად გადაიხადა ავანსად ხელშეკრულების გაფორმების დღეს. ხელშეკრულების შესაბამისად მიღებული ავანსის გამოქვითვა დაიწყო 2018 წლის 1 აპრილიდან (თარიღი, საიდანაც იწყება იჯარის პერიოდის ათვლა) ყოველთვიურ ბაზაზე.

2022 წლის 21 ივლისს შპს „მ პ დეველოპმენტმა“, როგორც მეიჯარემ და სს „საქართველოს ბანკმა“ როგორც მოიჯარემ, გააფორმეს დამატებითი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც 2017 წლის 19 დეკემბერს მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად ბანკის მიერ სრულად ჩარიცხული საიჯარო ქირიდან (120 თვის ავანსიდან) 33,751.13 აშშ დოლარი, იჯარის ფართის შემცირებიდან გამომდინარე ჩათვალა შპს „მ პ ფროფერტისა“, როგორც მეიჯარეს და სს „საქართველოს ბანკს“ როგორც მოიჯარეს შორის 2017 წლის 16 ივნისს ქალაქი ბათუმში, ყოფილი მანქანათმშენებელი ქარხნის ტერიტორიაზე მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გადასახდელად გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ავანსად, აღნიშნული თანხის, როგორც მიღებული ავანსის გაქვითვა დაიწყო 2022 წლის 1 სექტემბრიდან და დასრულდება 2025 წლის 1 სექტემბერს.

საანგარიშგებო პერიოდიდან მომდევნო თორმეტი თვის შემდეგ პერიოდებში ასაღიარებელი შემოსავალი წარდგენილია მიღებული ავანსების გრძელვადიან ნაწილში - 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2,142,349 ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 2,155,971 ლარი)

11. მიღებული სესხები

გრძელვადიანი მიღებული სესხები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2022	31.12.2021
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები	90,190,554	94,239,701
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	25,465,884	-
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები	5,404,000	-
საიჯარო ვალდებულებები	1,806,515	2,431,280
	122,866,953	96,670,981

მოკლევადიანი მიღებული სესხები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2022	31.12.2021
მიღებული სესხები საფინანსო ინსტიტუტებიდან	1,342,575	30,271,390
მიღებული სესხები დამფუძნებლებისგან	-	629,127
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები	27,983	-
საიჯარო ვალდებულებები	342,612	391,616
	1,713,170	31,292,133

11. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

ჯგუფმა სს თიბისი ბანკისგან მიღებულ სესხებთან დაკავშირებით უნდა დააკმაყოფილოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული კოვენანტები, დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებს კოვენანტების მნიშვნელოვან ნაწილს, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური გარემოებები, მათ შორის „ხელშეკრულების პირობების დარღვევა“, რომელიც თავის მხრივ ხელშეკრულების შეწყვეტის, მიღებული სესხის ნებისმიერი ნაწილის ან მთლიანი სესხის ძირისა და მასზე დარიცხული პროცენტის და სხვა გადასახდელების დაუყოვნებლივ მოთხოვნის მიზეზი შესაძლოა გახდეს. ამ გარემოების გამო, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხები მთლიანად, მათ შორის ის ნაწილი, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო როგორც გრძელვადიანი ვალდებულება, 20,270,616 ლარის საბალანსო ღირებულებით წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულება.

2022 წელს ჯგუფმა მოიპოვა ბანკის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ბანკი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მოთხოვნების დარღვევის შედეგად, არ გამოიყენებს მე-18 შენიშვნაში აღწერილ შეზღუდვებს კომპანიის მიმართ.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია ჯგუფის შემდეგი ქონებებით:

- საწარმოო ფართი: შპს მპ დეველოპმენტი, შპს რუსთავი მოლი და შპს მ პ ფროფერტი (შენიშვნა 5);
- ძირითადი საშუალებები: შპს მ პ ფროფერტი, შპს ბატუტ ცენტრი (შენიშვნა 6);
- წილები: შპს მ პ დეველოპმენტის წილები შპს რუსთავი მოლში, შპს მპ ფროფერტისა და შპს ბატუტ ცენტრში, შპს ველაჯიოს 50% იანი წილი შპს მპ დეველოპმენტში.

დამატებითი ინფორმაცია სესხების უზრუნველყოფისა და გირავნობის შესახებ იხილეთ მე -19 შენიშვნაში.

მიღებული სესხების ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

მიღებულ სესხებში განხორციელებული ფულადი და არაფულადი ცვლილებები, რომლებიც მიღებულია ფინანსური აქტივობების შედეგად, შესაძლოა წარმოდგენილი იქნეს შემდეგნაირად:

	2022	2021
1 იანვარი	127,963,114	116,694,482
ფულადი ნაკადები:		
სესხის მიღება	25,392,154	13,046,450
სესხის გადახდა	(14,509,471)	(4,380,000)
პროცენტის გადახდა	(12,768,411)	(3,951,777)
საიჯარო ვალდებულებების გადახდა	(344,057)	-
არაფულადი ოპერაციები:		
ახალი სესხის აღიარება ⁴	7,221,687	-
ფინანსური ვალდებულების შეფასების ცვლილების ეფექტი ²	626,674	2,950,174
ფინანსური ვალდებულების საწყისი აღიარების ეფექტი ¹	(917,750)	-
საპროცენტო ხარჯის დარიცხვა	12,217,063	9,706,720
ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ⁴	(8,415,784)	-
საიჯარო ვალდებულების გასვლა	(24,605)	-
სესხის ვალდებულების გადახდის შემცირებიდან მიღებული შემოსავალი ³	-	(2,023,627)
იჯარის შეღავათი	-	(20,012)
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული შედეგი წმინდა	(11,860,491)	(4,059,296)
31 დეკემბერი	124,580,123	127,963,114

¹ – 2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა მიიღო გრძელვადიანი შეღავათიანი სესხი დამფუძნებლისგან 2,900,000 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით. მიღებული სესხი საწყისად აღიარდა რეალური ღირებულებით და სხვაობის ეფექტი აისახა კაპიტალის განყოფილებაში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და შეადგინა 917,750 ლარი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხის ამორტიზაციის ეფექტი აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

11. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

² – 2022 და 2021 წლების განმავლობაში მხარეებმა შეცვალეს გადახდის გრაფიკი ჯგუფის დამფუძნებლებისგან მიღებული რამდენიმე სესხისთვის (შპს ველაჯიო და შპს G Star). სესხები ამორტიზებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასების ცვლილებების ეფექტი აღიარებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების კაპიტალის ნაწილში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და 2022 წლისთვის შეადგენს 626,674 ლარს (2021 წლისთვის: 2,950,174 ლარი).

³ – 2021 წლის 15 დეკემბერს შპს მპ დეველოპმენტი და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (შემდგომში EBRD) გაფორმდა შეთანხმება, სადაც ბანკი და ჯგუფი შეთანხმდნენ, რომ 2020 წლის 15 დეკემბერს განსაზღვრული საბოლოო გადასახდელის დაფარვა გადაევადებიან 2022 წლის 15 დეკემბრამდე, ნაცვლად 2021 წლის 15 დეკემბრისა. რესტრუქტურისაციის შედეგად სასესხო ვალდებულების პატიების შედეგი, რომელიც კომპანიამ მიიღო 2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდში ასახულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სხვა შემოსავლების ნაწილში, როგორც „სასესხო ვალდებულების გადახდისგან გათავისუფლებით მიღებული შემოსავალი“ კლასიფიკაციით, ჯამური ოდენობით 2,023,627 ლარი. ჯგუფმა 2022 წელს სრულად დაფარა EBRD-ის წინაშე არსებული ვალდებულება 3,300,000 აშშ დოლარის ოდენობით.

⁴ – 2022 წლის 22 ივლისს შპს მპ დეველოპმენტსა და შპს ველაჯიოს შორის გაფორმდა ცვლილება 2020 წლის 15 აპრილს გაცემული სესხის პირობების ცვლილებასთან დაკავშირებით. ახალი შეთანხმების შესაბამისად, შეიცვალა სესხის ვალუტა - შეთანხმების გაფორმების დღის მდგომარეობით 2022 წლის 15 აპრილს გაცემული სესხის ფარგლებში დარჩენილი სასესხო ვალდებულების ნაშთი 8,133,050 ლარი, დაკონვერტირდა აშშ დოლარში, რამაც ამავე თარიღის მდგომარეობით შეადგინა 2,900,000 აშშ დოლარი. ასევე, შეიცვალა სესხის დაფარვის ვადა 2028 წლის 16 აპრილის ნაცვლად განისაზღვრა 2032 წლის 18 ივნისი, სესხის და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდა ახლი შეთანხმებით განხორციელდება სესხის პერიოდის ბოლოს. წლიური საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 7%-ის ოდენობით. ფინანსური ვალდებულების პირობების მნიშვნელოვანი შეცვლა ჯგუფის მხრიდან განხილულ იქნა როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დაფარვა და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარება, როგორც ეს მოითხოვება ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების შესაბამისად. სესხის საწყისი აღიარება მოხდა რეალური ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, რამაც შეადგინა 6.71%. ძველი სესხის ჩამოწრისა და ახალი სესხის საწყისი აღიარების ეფექტი აისახა კაპიტალის განყოფილებაში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და შეადგინა - 1,194,097 ლარი. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხის ამორტიზაციის ეფექტი აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული შენობები და მიწის ნაკვეთები. ყველა აქტივის საიჯარო გადასახდელი არის ფიქსირებული. საიჯარო გადასახდელები წარმოდგენილია როგორც ლარში, ისე აშშ დოლარში.

ხელშეკრულების განახლების უფლება გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკით. ხელმძღვანელობა გონივრულად ვარაუდობს რომ გამოიყენებს საიჯარო ხელშეკრულებებით განსაზღვრული საიჯარო ვადების გაგრძელების უფლებას.

იჯარების ხელშეკრულება განსაზღვრავს ფიქსირებულ საიჯარო გადასახდელს არაგაუქმებადი პერიოდისთვის, რამდენადაც გაგრძელების უფლება გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად, კომპანია ამგვარი საიჯარო პერიოდისთვის იყენებს არაგაუქმებადი პერიოდისთვის განსაზღვრულ ფიქსირებულ გადასახდელებს.

საიჯარო ვალდებულება აღიარებულია მომავალი საიჯარო გადასახდელების ზღვრული სასესხო განაკვეთით დისკონტირებული ღირებულებით. ზღვრული სასესხო განაკვეთი არის საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც მსგავს ეკონომიკურ გარემოში მოუწევდა მოიჯარეს აქტივის გამოყენების უფლების ღირებულების მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად საჭირო სესხით სარგებლობისთვის, რომელსაც მსგავსი ვადა და უზრუნველყოფა ექნებოდა. ზღვრული სასესხო განაკვეთი დოლარის კონტრაქტების შემთხვევაში განსაზღვრულია 8.4%, ხოლო ლარის კონტრაქტებისთვის - 11.55% ოდენობით.

12. გადასახადები

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას და მის შვილობილ საწარმოებს საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვთ ურთიერთგადახურვით.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ერთი სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო აქტივები, იმ შემთხვევაში, და მხოლოდ მაშინ, ნეტდება მეორე სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებებთან, თუ აქვთ კანონიერი აღსრულების უფლება ერთიანად მოახდინონ გადასახადების გადახდა.

შპს მკ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(*ქართულ ლარში*)

13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.2022	31.12.2021
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო ვალდებულებები	368,076	434,815
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობიდან	324,858	447,058
	692,934	881,873

ხარისხობრივი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

14. ამონაგები

	2022	2021
საიჯარო შემოსავლები საინვესტიციო ქონებიდან	16,362,278	10,066,827
შემოსავალი სხვა მომსახურებებიდან (დროის გარკვეულ მომენტში)	2,891,596	1,803,793
	19,253,874	11,870,620

ჯგუფის მიერ მიღებული საიჯარო შემოსავლები ლოკაციების მიხედვით არის შემდეგი სახით:

	2022	2021
რუსთავი	5,076,109	360,289
თბილისი	3,894,226	3,774,392
ბათუმი	3,828,367	2,867,945
გორი	1,712,507	1,416,917
ზესტაფონი	583,645	535,197
ქუთაისი	573,067	494,690
ფოთი	567,638	449,718
მარნეული	126,719	167,679
	16,362,278	10,066,827

ჯგუფის მიერ მიღებული ამონაგები დროის კონკრეტულ მომენტში ლოკაციების მიხედვით არის შემდეგი სახით:

	2022	2021
თბილისი	1,021,556	576,026
რუსთავი	943,947	106,338
გორი	427,249	558,824
ზესტაფონი	353,746	276,054
ფოთი	47,614	206,116
მარნეული	-	78,357
ბათუმი	97,484	2,078
დროის გარკვეულ მომენტში	2,891,596	1,803,793

15. სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2022	2021
კომუნალური ხარჯები	(913,865)	(1,638,015)
ქონების გადასახადი	(479,136)	(424,958)
რემონტი და შეკეთება	(282,498)	(204,849)
დაცვის ხარჯი	(156,797)	(55,560)
მოკლევადიანი იჯარის ხარჯი	(114,727)	-
საინფორმაციო და საკონსულტაციო მომსახურება	(84,838)	(76,013)
რეკლამის ხარჯები	(77,350)	(25,867)
დაზღვევა	(18,821)	(9,917)
ბანკის საკომისიო	(18,243)	-
ჯარიმები და საურავები	(247)	(36,337)
სხვა	(279,537)	(237,329)
	(2,426,059)	(2,708,845)

16. ფინანსური ხარჯი, ნეტო

	2022	2021
ფინანსური ხარჯი		
ფინანსური ხარჯი მიღებულ სესხებზე	(12,001,916)	(9,439,596)
ფინანსური ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	(215,147)	(267,124)
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	35,478	63,791
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე	19,924	26,529
საკურსო მოგება მიღებულ სესხებზე	11,555,384	3,901,684
საკურსო მოგება საიჯარო ვალდებულებებზე	305,107	157,612
საკურსო მოგება გაცემულ სესხებზე	(7,200)	13,819
გამოკლებული განსაკუთრებულ აქტივზე პროცენტის კაპიტალიზაცია	105,408	1,200,695
	(202,962)	(4,342,590)

2022 და 2021 წლებში ჯგუფის მიერ დაკაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯები მიეკუთვნა საინვესტიციო ქონებას, რომლისთვისაც იყო დაფინანსება მიღებული.

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან ბასს 24 „დაკავშირებული მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ მიხედვით, არის, როდესაც:

- მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს საწარმოს, კონტროლდება საწარმოს მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ საწარმოებს); საწარმოში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს საწარმოს;
- მხარე არის საწარმოს, ან მისი სათავო საწარმოს, უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრი;
- მხარე არის (ა) და (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;
- მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (დ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პიროვნებას, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პიროვნებები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს ოპერაციის ეკონომიკურ შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე. ჯგუფის და მისი დაკავშირებული მხარეების არსებითი

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ურთიერთობის დეტალები მოცემულია ქვემოთ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული ოპერაციების შედეგები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2022	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
მიღებული სესხები	-	90,190,554
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9,704	-
გაცემული სესხები	5,443,072	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	449,420	-

	2022	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	დამფუძნებელი
სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
ამონაგები	3,536,556	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(4,817)	-
ფინანსური შემოსავალი	35,480	-
ფინანსური ხარჯი	(434)	(9,339,186)

	31.12.2021	
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
მიღებული სესხები	-	94,868,828
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	73,208	-
გაცემული სესხები	216,238	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,011,991	-

	2021	
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	დამფუძნებელი
სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
ამონაგები	3,661,570	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	62,044	21,586
ფინანსური შემოსავალი	63,786	-
ფინანსური ხარჯი	-	(6,837,000)

უმაღლესი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	(242,967)	(126,250)

18. პირობითი ვალდებულებები**გადასახადები**

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, ჯგუფის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და ჯგუფს დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. ჯგუფს მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ ჯგუფის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

18. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ანარიცხები აღიარდება მაშინ, როდესაც თანხის გაზომვა საიმედოდ არის შესაძლებელი. სავარაუდო ვალდებულებაზე ანარიცხი არ აღიარდება, სანამ არ მოხდება შესაბამისი შეფასება. ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ადგილი არ ექნება რაიმე სახის დამატებითი ვალდებულების დარიცხვას, გარდა იმისა, რაც ჯგუფს თვითონ აქვს აღრიცხული შესაბამის პერიოდებში.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში დაგროვილი მოგება, რომლისთვის გადახდილია მოგების გადასახადი, არ ექვემდებარება განმეორებით დაბეგვრას.

საოპერაციო გარემო

საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით.

კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

იურიდიული საკითხები

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით.

კოვენანტებთან შესაბამისობა - სს თიბისი ბანკისგან მიღებულ საკრედიტო პროდუქტებთან დაკავშირებით შპს რუსთავი მოლი ვალდებულია დააკმაყოფილოს გარკვეული ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტები, მათ შორის:

მნიშვნელოვანი ფინანსური კოვენანტები:

- ჯამურმა სასესხო ვალდებულებებმა არ უნდა შეადგინოს საოპერაციო მოგების (EBITDA) 500%-ზე მეტი. (EBITDA) - საოპერაციო მოგება საპროცენტო ხარჯებისა და ამორტიზაციის გარეშე.
- სესხის მიმდინარეობისას შენარჩუნებული უნდა იყოს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR (PL Based) მინიმუმ 1.2 დონეზე. DSCR (P&L - based) იანგარიშება შემდეგნაირად: (EBITDA-CAPEX — დივიდენდი - მოგების/ქონების გადასახადი)/(სრულ ვალდებულებაზე (ათვისებული და აუთვისებული) გადასახდელი ძირი და პროცენტი, რომელიც დათვლილი იქნება 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით).

2022 და 2023 წლის განმავლობაში დივიდენდის გაცემის მიზნებისთვის, DSCR კოეფიციენტის დათვლა მოხდება დივიდენდის გარეშე.

- Free Cash-დან დათვლილი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი უნდა იყოს მინიმუმ 1.05 დონეზე.

DSCR (CFADS based) იანგარიშება: (EBITDA - ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში - CAPEX - დივიდენდი - მოგების/ქონების გადასახადი)/(სრულ ვალდებულებაზე (ათვისებული და აუთვისებული) გადასახდელი ძირი და პროცენტი, რომელიც დათვლილი იქნება 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით)].

2022 და 2023 წლის განმავლობაში დივიდენდის გაცემის მიზნებისთვის, DSCR კოეფიციენტის დათვლა მოხდება დივიდენდის გარეშე.

- მსესხებელი ვალდებულია სესხის მიმდინარეობისას უზრუნველყოს ICR კოეფიციენტის შენარჩუნება მინიმუმ 1.75x დონეზე 2024 წლის ბოლომდე და 2.0x დონეზე 2024 წლიდან.

ICR კოეფიციენტი იანგარიშება, როგორც კომპანიის საოპერაციო მოგება (EBIT) შეფარდებული კომპანიის სრულ ვალდებულებაზე 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით გადასახდელ საპროცენტო ხარჯებთან.

- 2022 და 2023 წლებში შპს „რუსთავი მოლი“ და შპს „მკ ფროფერტი“ უფლებამოსილია გასცეს იმ მოცულობის დივიდენდი და განახორციელოს იმ მოცულობის კაპიტალური დანახარჯი, რომ სრულდებოდეს შემდეგი ფინანსური კოვენანტი:

1) სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR (PL Based) შენარჩუნდეს მინიმუმ 1.2x დონეზე. DSCR (P&L based) იანგარიშება შემდეგნაირად: (EBITDA- CAPEX — დივიდენდი - მოგების/ქონების გადასახადი)/(გრაფიკით გადასახდელი ძირი & პროცენტი).

2) სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR (CF Based) შენარჩუნდეს მინიმუმ 1.05x დონეზე. DSCR (CFADS

18. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

based) იანგარიშება: (EBITDA - ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში - CAPEX – დივიდენდი - მოგების/ქონების გადასახადი)/(გრაფიკით გადასახდელი ძირი & პროცენტი).

სხვა მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გააფორმოს ლიზინგი, აილოს სესხები ან რაიმე სხვა ფინანსური ვალდებულება, გარდა კონსიგნაციით შეძენილი სარეალიზაციო პროდუქციის ვალდებულებისა. იმ შემთხვევაში თუ სესხის აღების შემთხვევაში სრულდება ფინანსური კოვენანტები, მსესხებელი უფლებამოსილია აილოს დამატებითი ვალდებულება 2 მლნ ლარის ფარგლებში.
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს ფინანსური გარანტიები ან მოთხოვნის უფლებით დატვირთოს სხვა პირების მიმართ მის საკუთრებაში არსებული აქტივები, ასევე არ მოხდეს მსესხებლის ან მისი გარანტორი კომპანიების წილების მოთხოვნის უფლებით დატვირთვა მესამე პირების სასარგებლოდ;
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გაასხვისოს ან რაიმე სხვა ფორმით სხვას განკარგულებაში გადასცეს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივები; ამასთან, კომპანიას არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე იჯარით გასცეს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივები იმ შემთხვევაში თუ იჯარით გადაცემა ხდება მსესხებელთან აფილირებულ კომპანიაში
- სესხების მოქმედების პერიოდში, სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერში საგადასახადო გირავნობის ან ინკასოს გაჩენის შემთხვევაში, მსესხებელი ვალდებულია, უზრუნველყოს მისი მოხსნა 45 კალენდარული დღის განმავლობაში.
- შპს „რუსთავი მოლს“ ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აქვს უფლება, სესხის (საბანკო კრედიტის) ან/და გარანტიის მოქმედების პერიოდში, გააფორმოს რაიმე სახის ექსკლუზიური ხელშეკრულება, რომელიც დაკავშირებულია საბანკო, სადაზღვევო ან სხვა ფინანსურ მომსახურებასთან.
- შპს „რუსთავი მოლის“ საკუთრებაში არსებული ყველა აქტივის (ფოთის, გორისა და რუსთავის სავაჭრო ცენტრები) და შპს "მპ ფროფერტის" საკუთრებაში არსებული ბათუმის სავაჭრო ცენტრის დაზღვევა უნდა მოხდეს თიბისი ბანკის აფილირებულ კომპანიაში, თიბისი დაზღვევაში, სავაჭრო ცენტრის გახსნისთანავე, იმ პირობით რომ თიბისი დაზღვევის მიერ შემოთავაზებული პირობები იქნება საბაზრო და კონკურენტული. ამასთან თიბისი დაზღვევას უნდა ჰქონდეს Right of first refusal-ისა და პირობების „დამეჩვის“ უფლება. იმ შემთხვევაში თუ TBC ბანკის მიერ არ მოხდება კონკურენტული და საბაზრო პირობების შეთავაზება, მსესხებელი უფლებამოსილია გამოიყენოს სხვა სადაზღვევოს მომსახურება.
- შპს „რუსთავი მოლის“ (ს.კ 405271450), შპს „მპ ფროფერტისა“ (ს.კ 405227268) და შპს „მპ დეველოპმენტის“ (ს.კ 404960217) საბანკო მომსახურებები, როგორებიცაა, ბრუნვა, ანაბრები და ნაშთები, სახაზინო და სავალუტო მომსახურებები, სახელფასო პროექტი, POS ტერმინალი და გადახდები, ფულის მართვის მომსახურებები,ლიზინგი სრულად (100%-ით) უნდა ხდებოდეს თიბისი ბანკსა და მის აფილირებულ საწარმოებში.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისა მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებს კოვენანტების მნიშვნელოვან ნაწილს, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური გარემოებები, მათ შორის „ხელშეკრულების პირობების დარღვევა“, რომელიც თავის მხრივ ხელშეკრულების შეწყვეტის, მიღებული სესხის ნებისმიერი ნაწილის ან მთლიანი სესხის ძირისა და მასზე დარიცხული პროცენტის და სხვა გადასახდელების დაუყოვნებლივ მოთხოვნის მიზეზი შესაძლოა გახდეს. ამ გარემოების გამო, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებული სესხი მთლიანად, მათ შორის ის ნაწილი, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო როგორც გრძელვადიანი ვალდებულება, წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულება.

2022 წელს ჯგუფმა მოიპოვა ბანკის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ბანკი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მოთხოვნების დარღვევის შედეგად, არ გამოიყენებს სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შეზღუდვებს კომპანიის მიმართ.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

შერწყმა

2022 წლის 30 დეკემბერს ჯგუფის მესაკუთრე პარტნიორთა გადაწყვეტილებით განხორციელდა შპს რუსთავის მოლის და შპს მპ ფროფერტის რეორგანიზაცია - დამფუძნებელთან/მშობელ საწარმოსთან (შპს მპ დეველოპმენტთან) შერწყმა.

აღნიშნული ტრანზაქცია საჯარო რეესტრის ამონაწერში აისახა 2023 წლის 3 იანვარს. აღნიშნული ოპერაციის შედეგად ჯგუფის სტრუქტურა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შვილობილის დასახელება		ძირითადი საქმიანობა
შპს მპ დეველოპმენტი	მშობელი საწარმო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა
შპს ბატუტ-ცენტრი	100% იანი შვილობილი	გასართობი ცენტრი

დამფუძნებლის წილის გირავნობა მიღებული სესხების სასარგებლოდ

2023 წლის 20 თებერვალს სს თიბისი ბანკთან გაფორმებული გირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში მოხდა შპს ჯი სთარის 50%-ანი წილის დაგირავება ჯგუფის მიერ სს თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხების სასარგებლოდ.

შპს მპ დეველოპმენტის დირექტორის ცვლილება

2023 წლის 17 მარტს დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით შეიცვალა შპს მპ დეველოპმენტის დირექტორი. ახალ დირექტორად ქალბატონ თამარ გამგონიშვილთან ერთად განისაზღვრა ბატონი პაპუნა კაციტაძე.

სესხები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, ჯგუფმა დაკავშირებულ მხარეებზე, შპს ბიოგრაფი ლივინგ-ზე, შპს ვაჟა-ფშაველა თაუერსზე და შპს წერეთელი თაუერსზე გასცა სესხები 74,000, 403,000 და 35,000 ლარის ოდენობით, შესაბამისად. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გაცემის მდგომარეობით აღნიშნული გაცემული სესხები სრულად დაფარულია დარიცხულ პროცენტთან ერთად.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, ჯგუფმა სს თიბისი ბანკისგან აიღო 24,043,096 ლარის და 1,609,600 ევროს ექვივალენტის სესხები, ამასთანავე, დაფარა 22,117,631 ლარის სასესხო დავალიანება სს თიბისი ბანკის მიმართ.

კომპანიამ დაფარა დამფუძნებლისგან მიღებული სესხების ნაწილში საპროცენტო ვალდებულება 2,932,450 დოლარის ექვივალენტის ოდენობით.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მის კონტროლს დაქვემდებარებული შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს კონტროლი ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

კომპანია ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოაღნიშნული სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. როდესაც კომპანია ინვესტიციის ობიექტში უმრავლესობაზე ნაკლებ ხმებს ფლობს, მას გავლენა ექნება ინვესტიციის ობიექტზე, თუ ხმის უფლება საკმარისია, რომ მას ჰქონდეს პრაქტიკული უნარი ერთპიროვნულად წარმართოს ინვესტიციის ობიექტის შესაბამისი საქმიანობა.

იმის შეფასებისას, კომპანიის ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, კომპანია ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- კომპანიის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზიარებასთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანიას ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღებაა საჭირო, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე;

შვილობილი საწარმოების კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც მშობელი კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც იგი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი საწარმოს შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

შიდაჯგუფური სამეურნეო ოპერაციების შედეგები და ნაშთები, ასევე შიდაჯგუფური ტრანზაქციებით წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგება ელიმინირდება კონსოლიდაციის მიზნებისთვის.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია იმ ქვეყნის ვალუტაში, სადაც ჯგუფი ფუნქციონირებს. ამგვარად, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ზანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. მონეტარული მუხლების კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო და მოგება-ზარალის გადაანგარიშებისთვის გამოყენებული საშუალო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ზანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 31.12.2022	2.7020	2.8844
გაცვლითი კურსი 31.12.2021	3.0976	3.5040

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიხედვით ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად - „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული, ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან, ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით.

მიმდინარე და გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი.

სავაჭრო მოთხოვნები აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპონდენციით. გაუფასურების რეზერვის ცვლილება აღიარებულია ხარჯად სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

ფინანსური აქტივები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით მოიცავს გაცემულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, საიჯარო მოთხოვნებსა და ფული და ფულის ეკვივალენტებს.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც: ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის ან იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (i) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (ii) ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

ოპერაციის მიზნიდან გამომდინარე ჯგუფი ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. ჯგუფს ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, საიჯარო ვალდებულებებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს გარიგების საწყის ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ანეტებს მაშინ, როდესაც ურთიერთჩათვლა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და ჯგუფი გეგმავს ანგარიშსწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად და სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს სალაროში, ფულს ბანკში, ფულს გზაში, დეპოზიტებს და ფასიან ქაღალდებს, რომელთა თავდაპირველი ვადაც მაქსიმუმ 90 დღეა და თავისუფალია ყოველგვარი სახელშეკრულებო დატვირთვებისგან. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფული და ფულის ეკვივალენტები, რომელთა გამოყენება საანგარიშგებო პერიოდიდან მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში შეზღუდულია სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების საგარანტიოდ, კლასიფიცირდება როგორც სხვა გრძელვადიანი აქტივი.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნება აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი. კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) ჯგუფი ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება. ჯგუფი ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე. კაპიტალიზებული სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის საშუალო დაფინანსების დანახარჯის (შეწონილი საშუალო საპროცენტო განაკვეთი მრავლდება კვალიფიციურ აქტივებზე დანახარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც თანხები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიციური აქტივის შეძენისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანუღირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

საინვესტიციო ქონებას ცვეთა ერიცხება მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, წრფივი დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე. საინვესტიციო ქონებისთვის სასარგებლო გამოყენების პერიოდი განსაზღვრულია 50 წელი.

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოდიდება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება. გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასს და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებების არსებით ნაწილს შეიძლება ძირითადი საშუალებებისგან განსხვავებული სასარგებლო

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მომსახურების ვადა და ცვეთის მეთოდები ჰქონდეს. ამგვარი ნაწილები აღირიცხება ცალკე.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. ჯგუფი იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფისათვის.

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
-------	-------------------------------------

ავეჯი და მოწყობილობები	3-7
------------------------	-----

სხვა	3-7
------	-----

იჯარით აღებული შენობის კეთილმოწყობა	იჯარის პერიოდზე
-------------------------------------	-----------------

აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა გადაიხედება ყოველი საანგარიშგო პერიოდის ბოლოს და კორექტირდება თუ ამის საჭიროება არსებობს.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა ამოწმებს ძირითად საშუალებებს გაუფასურებაზე. თუ არსებობს ამის ნიშნები ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც აქტივის რეალურ ღირებულებასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით.

ნარჩენი ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

აქტივის გაუფასურების ზარალის კომპენსირება დაუყოვნებლივ აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ მოცემული აქტივი აღირიცხული არ არის გადაფასებული ღირებულებით ბუღალტრული აღრიცხვის სხვა საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან ან გასვლიდან აღიარდება შესაბამისი პერიოდის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ამორტიზაციასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ჯგუფი ფლობს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივებს და ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, სისტემატურ საფუძველზე, წრფივი მეთოდით. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა გადაიხედება ყოველი საანგარიშგო პერიოდის ბოლოს და კორექტირდება თუ ამის საჭიროება არსებობს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, გარდა მარაგებისა

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს ჯგუფი გადახედავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რომ განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რომ განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი.

ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დასაბეგრი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს, რომლისთვისაც არ დაკორექტირებულა სამომავლოდ პროგნოზირებული ფულადი ნაკადები.

თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია, როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება შესაბამისად და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად, მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც ჯგუფი გამოაცხადებს დივიდენდს. მოგების გადასახადით დაბეგვრა ხდება მოგების განაწილების დროს. საგადასახადო განაკვეთი წარმოადგენს 15%-ს. მოგების გადასახადით ხდება არა წლიური შედეგების, არამედ ყოველთვიური შედეგის დაბეგვრა. მოგების გადასახადით დაბეგვრის საგანს წარმოადგენს:

- დივიდენდების გაცემა
- სხვაობა ხელშეკრულების თანხასა და რეალურ ღირებულებას შორის
- ხარჯები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლოდ გადაცემები და საჩუქრები
- ლიმიტს ზემოთ გაწეული წარმომადგენლობითი ხარჯები
- ფიზიკურ პირზე ან არარეზიდენტზე სესხის გაცემა

საქართველოს საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2017 წლის 31 დეკემბერს, საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში დაგროვილი მოგება, რომლისთვის გადახდილია მოგების გადასახადი, არ ექვემდებარება განმეორებით დაბეგვრას.

თუ მოხდა გაცემული სესხის/გადახდილი ავანსის თანხის დაბრუნება ან გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ საქონლის/მომსახურების მიღება, პირი უფლებამოსილია სესხის/ავანსის თანხის დაბრუნების ან საქონლის/მომსახურების ფაქტობრივად მიღების საანგარიშო პერიოდში დაბრუნებული თანხის ან მიღებული საქონლის/მომსახურების საკომპენსაციო თანხის შესაბამისად გამოანგარიშებული მოგების გადასახადის ოდენობით ჩაითვალოს და კოდექსით დადგენილი წესით დაიბრუნოს ადრე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხა.

გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად, ჯგუფს საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ურთიერთგადახურვით. გადასახადები აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

საწესდებო კაპიტალი

ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება, როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

ამონაგები

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, საქონლის დაბრუნების და დღგ-ის გარეშე.

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისიერად იღებს და მოიხმარს.

ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი ფიქსირებულ თანხას იხდის გადახდის განრიგის საფუძველზე. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება გადააჭარბებს გადახდას, მაშინ სახელშეკრულებო აქტივი აღიარდება. თუ გადახდები გადააჭარბებს გაწეულ მომსახურებას, მაშინ სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება.

თუ ხელშეკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მაღალი ალბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანულისრებას.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ მოელის ისეთი ხელშეკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად არ აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს.

გამოყენებული გათავისუფლება

ჯგუფმა გამოიყენა ქვემოთ მოცემული გათავისუფლება:

- არ განიხილავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, როდესაც აქტივზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღსა და მიღებული ანაზღაურების თარიღებს შორის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და
- ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი დანახარჯები ხარჯებში აღიარდება მათი გაწევისას, თუ აქტივის ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა ერთ წელს არ აღემატება.

სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ ჯგუფი განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება

მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება, თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება.

ხარჯები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, თუ აღარ მოიტანს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან თუ ეკონომიკური სარგებელი არ აკმაყოფილებს ან შეწყვეტა დაკმაყოფილება აქტივის აღიარების კრიტერიუმების ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ხელფასები და ხელფასთან დაკავშირებული განაცემები

ხელფასები, ბონუსები და არამონეტარული სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი მომსახურება მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან.

ჯგუფი როგორც მოიჯარე

ფასს 16-ის სავალდებულო გამოყენება სტანდარტით განსაზღვრულია 2019 წლის 1 იანვრიდან. ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკა ჯგუფისთვის რელევანტურია 2020 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული საანგარიშო პერიოდებისთვის.

იჯარის იდენტიფიკაცია

ხელშეკრულების დაწყებისას ჯგუფი აფასებს, მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარას. ხელშეკრულება არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. იმის დასადაგენად, ესა თუ ის ხელშეკრულება გადასცემს თუ არა მომხმარებელს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფი აფასებს, გამოყენების პერიოდის განმავლობაში მომხმარებელს გააჩნია თუ არა შემდეგი ორივე უფლება:

- ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან პრაქტიკულად მთლიანი სარგებლის მიღების უფლება და
- იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება

საწყისი აღიარება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფი აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას, გარდა:

- იჯარისა, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს და
- იჯარისა, რომლის ვადა 12 თვეზე ნაკლებია.

იჯარა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება როგორც:

- აქტივი, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ვადის განმავლობაში, იჯარის ობიექტის გამოყენების უფლებას და
- ვალდებულება საიჯარო გადასახდელების ანაზღაურებისთვის.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება ხორციელდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად არის შესაძლებელი. თუ ეს შეუძლებელია, გამოიყენება იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის

განსაზღვრული მოიჯარის ზღვრული სასესხო განაკვეთი. საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში ცვლადი საიჯარო გადახდები მონაწილეობს იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე. ცვლადი საიჯარო გადახდები თავდაპირველად ფასდება იჯარის ვადის დაწყების თარიღის მდგომარეობით ამ ინდექსის ან განაკვეთის გამოყენებით. სხვა ცვლადი საიჯარო გადახდები აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, რომელსაც ისინი მიეკუთვნება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფის ვალდებულება საიჯარო გადასახდელების ანაზღაურებისთვის მოიცავს:

- თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით;
- შესყიდვის არჩევანის უფლების ფასს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას;
- იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის ჯარიმებს, თუ იჯარის ვადა ასახავს მოიჯარის მიერ იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლების გამოყენებას;

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფმა აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულებით. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას,
- საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით;
- მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; და
- იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით.

შემდგომი შეფასება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ საიჯარო ვალდებულება იზრდება პროცენტის ასახვით და მცირდება განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. აქტივის გამოყენების უფლება მცირდება დაგროვილი ცვეთით და დაგროვილი გაუფასურების გამოკლებით. თუ საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად საიჯარო აქტივზე საკუთრების უფლება იჯარის ვადის დასრულებისას მოიჯარეს გადაეცემა, ან აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება ასახავს მოიჯარის განზრახვას, რომ ის გამოიყენებს აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლებას, აქტივს ცვეთა უნდა დაერიცხოს იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე. სხვა შემთხვევაში, აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ ჯგუფი ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებას, საიჯარო გადახდების ცვლილებების ასახვის მიზნით. საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირება. თუმცა, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება მცირდება ნულამდე და ამავე დროს მცირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაც, ხელახალი შეფასების თანხის დარჩენილი ნაწილი აღიარდება მოგება/ზარალში. საიჯარო ვალდებულება ხელახლა ფასდება გადასინჯული საიჯარო გადახდების და გადასინჯული დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, ნებისმიერ შემდეგ შემთხვევაში, თუ: შეიცვალა იჯარის ვადა, ან შეიცვალა საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლების შეფასება.

თუ შეიცვალა თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის პირობის ფარგლებში ან შეიცვალა მომავალი საიჯარო გადახდები იმის გამო, რომ შეიცვალა ამ გადახდების განსაზღვრისთვის გამოსაყენებელი ინდექსი ან განაკვეთი, საიჯარო ვალდებულება ხელახლა ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისში განსაზღვრული დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც საიჯარო გადახდების ცვლილება გამოწვეულია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებით.

როცა ჯგუფი ახდენს იჯარის სახელშეკრულებო პირობების მოდიფიკაციას, ამ შემთხვევაში, აღრიცხვა დამოკიდებულია მოდიფიკაციის შინაარსზე:

- იჯარის მოდიფიკაცია აისახება, როგორც განცალკევებული იჯარა, თუ მოდიფიკაციის შედეგად იზრდება იჯარის გამოყენების სფერო და იჯარის ანაზღაურება იზრდება გაზრდილი გამოყენების სფეროს შესაფერისი ანაზღაურებით.
- იჯარის ისეთი მოდიფიკაციის შემთხვევაში, რომელიც არ აღირიცხება, როგორც განცალკევებული იჯარა, იჯარის მოდიფიკაციის ძალაში შესვლის თარიღისთვის მოიჯარე ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებას გადასინჯული საიჯარო გადახდების დისკონტირებით გადასინჯული დისკონტირების განაკვეთის საფუძველზე.
- იჯარის ისეთი მოდიფიკაციის შემთხვევაში, რომლის შედეგად მცირდება იჯარის მოქმედების სფერო, მცირდება აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება იჯარის ნაწილობრივ ან სრულად შეწყვეტის ასახვის მიზნით, მოგება/ზარალში აღიარდება ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია იჯარის ნაწილობრივ ან მთლიანად შეწყვეტასთან; საიჯარო ვალდებულება შემდგომში კორექტირდება იმგვარად, რომ მისმა საბალანსო ღირებულებამ ასახოს მოდიფიცირებული საიჯარო გადასახდელები მოდიფიცირებული ვადის განმავლობაში, რომლებიც დადისკონტირებულია მოდიფიკაციის თარიღისთვის არსებული განაკვეთით. ასეთ დროს, აქტივის გამოყენების უფლებაც შესაბამისი თანხით კორექტირდება.
- ჯგუფი არასაიჯარო კომპონენტებს არ გამოაცალკევებს საიჯარო კომპონენტებისგან და ამის ნაცვლად თითოეული საიჯარო კომპონენტი და მასთან დაკავშირებული არასაიჯარო კომპონენტი აღირიცხება, როგორც ერთი საიჯარო კომპონენტი.

იჯარის ვადის განსაზღვრა

იჯარის ვადა არის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს აქვს საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლება, შემდეგ პერიოდებთან ერთად: ა) პერიოდები, რომლებსაც მოიცავს იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლება (მათ შორის მიღებული საქმიანი პრაქტიკით გამყარებული), თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას გამოიყენებს; და ბ) პერიოდები, რომლებსაც მოიცავს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლება, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას არ გამოიყენებს.

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას იჯარის ვადის დადგენისას. იმის შესაფასებლად, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლებას, ჯგუფი განიხილავს ყველა სათანადო ფაქტს და გარემოებას, რომელიც მოიჯარეს ეკონომიკურ სტიმულს უქმნის, გამოიყენოს იჯარის გაგრძელების უფლება, ან არ გამოიყენოს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლება. ჯგუფი ხელახლა აფასებს, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ ის გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლებას, იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა, ან მნიშვნელოვანად შეიცვლება გარემოებები, რომლებიც: ა) მოიჯარის კონტროლს ექვემდებარება; და ბ) გავლენას ახდენს იმის შეფასებაზე, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს უფლებას, რომელიც ადრე გათვალისწინებული არ ჰქონდა იჯარის ვადის დადგენისას, ან არ გამოიყენებს ისეთ უფლებას, რომელიც ადრე გათვალისწინებული ჰქონდა იჯარის ვადის განსაზღვრისას.

ზღვრული სასესხო განაკვეთი

ზღვრული სასესხო განაკვეთი არის, საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც მსგავს ეკონომიკურ გარემოში მოუწევდა მოიჯარეს აქტივის გამოყენების უფლების ღირებულების მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად საჭირო სესხით სარგებლობისთვის, რომელსაც მსგავსი ვადა და უზრუნველყოფა ექნებოდა. ხელმძღვანელობა იყენებს მსგავსებას ზღვრული სასესხო განაკვეთის დადგენისთვის. დაკვირვებადი მონაცემების გამოყენებით განისაზღვრება

ძირითადი განაკვეთი, რომელიც კორექტირდება მოიჯარისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ფაქტორებით და უზრუნველყოფის (იჯარის ობიექტის) მახასიათებლებით.

საიჯარო გადახდების განსაზღვრა

საქართველოში ხშირად იჯარის ხელშეკრულება არ მოიცავს ჩანაწერს (ან მოიცავს არასრულ ჩანაწერს) იჯარის განახლების/ გაგრძელების შესახებ. ზემოთხსენებული უფლების არსებობა გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად. ჯგუფი ამგვარ მიღებულ საქმიან პრაქტიკას განიხილავს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილად. ასეთი შემთხვევებისთვის, საიჯარო ვალდებულების განსაზღვრისას შეფასებული საიჯარო გადახდები არის უცვლელი მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში განახლებადი პერიოდის ჩათვლით.

მოკლევადიანი იჯარა და გრძელვადიანი იჯარა, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს

ჯგუფმა გადაწყვიტა მოკლევადიან იჯარასთან და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებაში გამოიყენოს გათავისუფლება. ამ იჯარასთან დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღირიცხება ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით. სხვა სისტემატური საფუძველი იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ ეს საფუძველი უფრო ადეკვატურად ასახავს მოიჯარის მიერ სარგებლის მიღების სტრუქტურას/მოდელს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა ჯგუფის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან არ არის მოსალოდნელი.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად და რომლის დაფარვა გამოიწვევს კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- (ა) გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- (ბ) კანონმდებლობიდან; ან
- (გ) სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან.

20. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს ჯგუფის ქმედებიდან, სადაც:

- (ა) წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, ჯგუფის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, კომპანია მიაჩნის, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- (ბ) შედეგად, მესამე მხარეს ჯგუფთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022
წლის 31 დეკემბერს

შპს მკ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს მკ დეველოპმენტი დაარსდა 2014 წელს კომპანია ველაჯიოს მიერ, ამავე წელს კომპანიის 49%-იანი წილი შეიძინა ბულგარულმა საინვესტიციო კომპანია G-STAR-მა, ხოლო 51% დარჩა შპს ველაჯიოს მფლობელობაში. 2022 წელს მოხდა 1%-ის მფლობელობის წილის მიყიდვა შპს „ველაჯიოს“ მიერ G-Star-ზე. შედეგად წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგების გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის წილობრივი ფლობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2022
Velajio LLC	50%
G star LLC (Bulgaria)	50%
	100%

შპს მკ დეველოპმენტის შვილობილი კომპანიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

კომპანიის დასახელება	მთავარი საქმიანობა	დაარსების / კონტროლის მოპოვების წელი	31.12.2022	31.12.2021
შპს მკ ფროფერტი (ს/კ 405227268)	სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და მართვა	2017	100%	100%
შპს რუსთავი მოლი (ს/კ 405271450)	სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და მართვა	2019	100%	100%
შპს ბატუტ ცენტრი(ს/კ 405271566)	გასართობი ცენტრი	2019	100%	100%

2022 წლის 30 დეკემბერს ჯგუფის მესაკუთრე პარტნიორთა გადაწყვეტილებით განხორციელდა შპს რუსთავის მოლის და შპს მკ ფროფერტის რეორგანიზაცია - დამფუძნებელთან/მშობელ საწარმოსთან (შპს მკ დეველოპმენტთან) შერწყმა.

აღნიშნული ტრანზაქცია საჯარო რეესტრის ამონაწერში აისახა 2023 წლის 3 იანვარს. აღნიშნული ოპერაციის შედეგად ჯგუფის სტრუქტურა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შვილობილის დასახელება	მთავარი საქმიანობა
შპს მკ დეველოპმენტი	მშობელი საწარმო
შპს ბატუტ-ცენტრი	100% იანი შვილობილი

შპს „მკ დეველოპმენტი“ და შვილობილი კომპანიების საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და მართვა. საქმიანობის არეალი წარმოადგენს საქართველოს ტერიტორიას. ჯგუფი მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ობიექტებით წარმოდგენილია შემდეგ ქალაქებში:

თბილისი
ბათუმი
გორი
ზესტაფონი
ქუთაისი
ფოთი
რუსთავი
მარნეული

დღეის მდგომარეობით გახსნილი ობიექტების ჯამური რაოდენობა შეადგენს 13-ს, ხოლო მოიჯარეების რაოდენობა აღემატება 250-ს და ჯამური გასაქირავებელი კომერციული ფართი აღემატება 38 000 კვ.მ.-ს.

ჯგუფი დაარსების დღიდან ახორციელებს ფართების იჯარით გადაცემას როგორც ცნობად ბრენდებზე, ისე დამწყებ ინდივიდუალურ მეწარმეებზე. მოიჯარეების საქმიანობა ძირითადად არის საცალო ვაჭრობა და წარმოადგენს როგორც კვების, ისე საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო პროდუქციის რეალიზაციის ობიექტებს.

2. ინფორმაცია ფილიალების შესახებ

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრები, მოლები და ე.წ ავტო გაზ გასამართი სადგურები განთავსებულია შემდეგ ლოკაციებზე:

თბილისი:

დ. აღმაშენებლის მე-13 კილომეტრი
გლდანი, ი.ვეკუას N42
ვაზისუბნის მე-2მ/რ ნაკვეთი
სულხან ცინცაძის ქუჩა N 37
წყნეთი, რუსთაველის ქ.

რუსთავი - შარტავას გამზირისა და ლომოურის ქუჩის კვეთა

მარნეული - 26 მაისის ქუჩა

ბათუმი - ყოფილი მანქანათმშენებელი ქარხნის ტერიტორია

ფოთი - მშვიდობის ქუჩა 52

ქუთაისი - რუსთაველის გამ. N5

ზესტაფონი - სოფ. არგვეთა

გორი:

სოფელი ტინისხიდი
ცხინვალის გზატკეცილი N14

ფილიალების საქმიანობა ერთმნიშვნელოვნად მსგავსია.

რამდენიმე ობიექტი როგორცაა ბათუმის, გორი ტინისხიდისა და არგვეთას ობიექტები სხვა დანარჩენისგან განსხვავდება ცვლადი შემოსავლით. ამ ობიექტებზე სეზონის მიხედვით რეალიზაციები მნიშვნელოვნად განსხვავდება სხვა პერიოდებთან შედარებით. ყოველ ფილიალს ყავს თავისი მენეჯერი, რომელიც უზრუნველყოფს პრობლემის დროულ იდენტიფიცირებას და მათ აღმოფხვრას. ფილიალების საქმიანობა კონტროლდება სათავო ოფისიდან.

3. განვითარების გეგმა

ჯგუფი მუდმივად ორიენტირებულია განვითარებასა და კონკურენტული გარემოს შექმნაზე მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე. ჯგუფს მიზნად აქვს დასახული მოიცვას ქვეყნის მასშტაბით ყველა რეგიონი, შექმნას მომხმარებლის კომფორტზე მორგებული გარემო, მიაწოდოს მაქსიმალურად დივერსიფიცირებული პროდუქტი თუ სერვისი.

ჯგუფს ზრდის კუთხით გათვალისწინებული აქვს ახალი აქტივების შეძენა და მართვა. 2022 წელს მ3 დეველოპმენტმა ჯგუფის ჭრილში, გორსა და თელავში შეისყიდა მიწები, სამომავლოდ სავაჭრო ცენტრების ასაშენებლად. ჯგუფმა უშუალოდ გორის მიწაზე 2022 წელსვე დაიწყო საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა, რომელსაც ამ ეტაპზე გორში ანალოგი არ აქვს. მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2023 წელს. გარდა ზემოაღნიშნულისა, 5 წლიანი გეგმის მიხედვით ჯგუფი განაგრძობს აქტიურ განვითარებას რეგიონებში სადაც დაგეგმილია 5 ახალი პროექტის მშენებლობა, ხოლო თბილისში დაგეგმილია დამატებით 3 ახალი ობიექტის მშენებლობა. აღნიშნული სავაჭრო ცენტრების არსებობა მნიშვნელოვანია, არამარტო ბიზნესის განვითარების კუთხით, არამედ უშუალოდ რეგიონული განვითარებისთვის.

აღსანიშნავია, რომ სავაჭრო ცენტრების მიმდებარე ტერიტორიები საცხოვრებელ უძრავ ქონების სექტორში მომუშავე კომპანიების მხრიდან მეტ დაინტერესებას იწვევს, რაც შემდგომ მიმდებარე ტერიტორიის უფრო მეტად განვითარებას და ზრდას უწყობს ხელს.

ჯგუფის მხრიდან მუდმივად ხორციელდება უძრავი ქონების ბაზრის ანალიტიკა როგორც ქვეყნის ფარგლებში, ისე მის გარეთ და შემდგომ ხდება ახალი ტრენდების გათვალისწინება და ობიექტებში მათი დანერგვა. ასევე, აქტიურად ვთანამშრომლობთ კვლევით ორგანიზაცია ACT-სთან, რომელთან ერთადაც ვმუშაობთ ჯგუფის შიდა სტრუქტურისა და სამუშაო პროცესების გაუმჯობესებაზე. ტრენინგებმა და კვლევებმა მოგვცა საშუალება განგვესაზღვრა ის ძირითადი საოპერაციო ნიუანსები, სადაც შესაძლებელია გაუმჯობესება და საკვანძო ასპექტების გამოვლენა.

შპს მპ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

4. დასაქმება

თანამშრომელთა შერჩევა წარმოებს მკაცრად განსაზღვრული პროფესიული კრიტერიუმების მიხედვით და არ არის დაშვებული რაიმე ნიშნის მიხედვით მათი დისკრიმინაცია.

თანამშრომელთა შრომის ანაზღაურება შედგება შრომითი ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფიქსირებული ხელფასისა და გამომუშავებული ბონუსისგან.

ჯგუფის კომპანიები უზრუნველყოფენ თანამშრომელთა სამედიცინო დაზღვევას.

ჯგუფის კომპანიები ზრუნავენ თანამშრომელთა კვალიფიკაციის ამაღლებაზე მათი პროფესიული განვითარების მიზნით.

თანამშრომელთა რაოდენობა 2022 წლის მდგომარეობით:

	სულ	ქალი	კაცი
შპს მპ დეველოპმენტი	19	1	18
შპს მპ ფროფერტი	9	1	8
შპს რუსთავი მოლი	32	13	19
შპს ბატუტ ცენტრი	22	20	2

5. ინფორმაცია საანგარიშგებო პერიოდში ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 და 2022 წლებში ადგილი არ ქონია აქციების შეძენას ჯგუფის კომპანიების მიერ.

6. ჯგუფის მიერ წარმოებული კვლევებისა და განვითარების მიმოხილვა

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფი ჩართული იყო კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურის კვლევასა და განვითარებაში კომპანია ACT-სთან თანამშრომლობით.

7. საქმიანობის ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოყვანილია ჯგუფის 2022 და 2021 წლების ფინანსური მონაცემები:

	2022	2021
შემოსავალი	19,253,874	11,870,620
საოპერაციო მოგება	3,538,696	8,549,422
მთლიანი სრული შემოსავალი/ხარჯი	3,351,534	4,271,427
სულ აქტივები	95,622,531	95,110,303
სულ კაპიტალი	(32,651,859)	(37,488,565)

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა შეძლო შემოსავლების 62%-ით გაზრდა 2021 წელთან შედარებით, რაც ძირითადად განპირობებულია რუსთავი მოლის ეფექტით, რომელიც სრული დატვირთვით ამუშავდა 2022 წელს (მიმდინარედ ფიქსირდება - 89 მეიჯარე. მხოლოდ რუსთავი მოლმა 2022 წელს გამოიმუშავა 5,500 ათასი ლარით მეტი საიჯარო შემოსავალი 2021 წელთან შედარებით). აღნიშნული ფაქტიდან გამომდინარე 2022 წელს არსებითად გაიზარდა კომპანიის შემოსავლები.

ჯგუფის ფინანსური კოეფიციენტები 2021 და 2022 წლების მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
1 მიმდინარე ლიკვიდობა	124%	14%
2 ROE (უკუგება კაპიტალზე)	-10%	-11%
3 ROA (უკუგება აქტივებზე)	4%	4%
4 საოპერაციო მოგების მარჟა	16%	55%
5 წმინდა მოგების მარჟა	17%	36%

კოეფიციენტების დაანგარიშების წესისთვის, ასევე გადახრების შესაბამისი ახსნებისთვის იხილეთ ქვემოთ მოცემული განმარტებითი შენიშვნები:

მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტები განსაზღვრავენ რა დონის მიმდინარე აქტივები გააჩნია ჯგუფს მოკლევადიანი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად. ლიკვიდობის კოეფიციენტები პოტენციური ინვესტიორების და კრედიტორების, ასევე ჯგუფის მფლობელებისა და ხელმძღვანელობისთვის პირველხარისხოვან ინტერესს წარმოადგენენ.

მიმდინარე ლიკვიდობა გაიანგარიშება მოკლევადიანი აქტივების შეფარდებით მოკლევადიან ვალდებულებებთან.

2021 წლის პერიოდში კოეფიციენტი შემცირებულია, რაც მნიშვნელოვნად გამოწვეული მოკლევადიანი სესხების ზრდით (31%), რაც თავის მხრივ განპირობებულია შპს რუსთავი მთლიანი მიერ თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხის ეფექტით. ბანკთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების მიხედვით, ჯგუფს მოეთხოვებოდა სხვადასხვა ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების დაკმაყოფილება. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი ვერ აკმაყოფილებდა აღნიშნულ მოთხოვნებს, რაც შესაძლებელია იგივე თარიღისთვის გამხდარიყო სესხის დაუყოვნებლივ მოთხოვნის საფუძველი. ამიტომ, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულების ნაშთი მთლიანად წარდგენილია, როგორც მოკლევადიანი, 2022 წელს ჯგუფმა მოიპოვა ბანკის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ბანკი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მოთხოვნების დარღვევის შედეგად, არ გამოიყენებს სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შეზღუდვებს კომპანიის მიმართ.

სხვა დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საკუთარი კაპიტალის რენტაბელობა, იგივე უკუგება საკუთარ კაპიტალზე, რომელიც გამოითვლება შემდეგი ფორმულით: უკუგება საკუთარ კაპიტალზე ტოლია წმინდა მოგება შეფარდებული საკუთარ კაპიტალთან.

მაჩვენებლის ნეგატიურობას იწვევს დაგროვილი ზარალი.

უკუგება აქტივებზე (Return on assets- ROA)-ტოლია წმინდა მოგება შეფარდებული აქტივებთან.

2022 წელს ROA-ს მაჩვენებელი შენარჩუნებულია სტაბილურად.

საოპერაციო მოგების მარჟა - ტოლია საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან და აჩვენებს ჯგუფის მიერ საოპერაციო ხარჯების დაფარვის შემდეგ დარჩენილი შემოსავლების ნაწილს. მისი გაუარესება გამოწვეულია 2022 წელს საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ეფექტით (10,923 ათასი), რაც უარყოფითად აისახა ჯგუფის შედეგებზე.

წმინდა მოგების მარჟა - ტოლია წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან.

წმინდა მოგების მარჟაზე დიდი გავლენა საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ეფექტს (10,923 ათასი) რაც უარყოფითად აისახა ჯგუფის შედეგებზე.

სხვა ფინანსური მაჩვენებლები იხილეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

8. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ

2022 წელს საინვესტიციო პროექტების დაფინანსებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები, ჯგუფის მიერ ძირითადად დაფინანსებული იყო კომერციული ბანკიდან და ჯგუფის დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხის საშუალებით. სესხის უმეტესი ნაწილი აღებული იყო გორი მთლიანი მშენებლობისთვის.

9. მაკროეკონომიკური გარემო, რისკები და კონკურენცია

მიუხედავად ბოლო პერიოდში, მსოფლიოში გავრცელებული დისტანციური შესყიდვის, იგივე ონლაინ შოპინგის, მზარდი პოპულარიზაციისა, სავაჭრო ცენტრები თავის მიზიდველობას არ კარგავს და წარმოადგენს ერთგვარ გასართობ სივრცეს. ის, რომ მრავალფეროვანი პროდუქტი და სერვისი თავმოყრილია ერთ სივრცეში, არის სავაჭრო ცენტრის უპირატესობა.

ქვეყანაში და რეგიონში არსებული არასტაბილური ეკონომიკური გარემო უარყოფითად მოქმედებს მომხმარებლების მსყიდველობითუნარიანობაზე, რაც პირდაპირ კავშირშია ჩვენი ჯგუფის განვითარებაზე. კურსის მერყეობა და არასტაბილური გარემო, მომხმარებლებს იძულებულს ხდის ნაკლები დახარჯონ საყოფაცხოვრებო, სასურსათო, სამომხმარებლო ნივთებზე თუ გასართობ სერვისებზე. ასევე აღსანიშნავია ენერგომატარებლების გაძვირება, რომელიც წარმოადგენს ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობის ძირითად პირდაპირ დანახარჯებს და ეს მეტად დიდ ზიანს აყენებს მთლიანად ინდუსტრიას.

ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი სახსრების მოძრაობა. ჯგუფს გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. ჯგუფი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2022
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	10,089	5,432,983	5,443,072
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,154,675	-	2,154,675
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,656,593	1,162	1,657,755
	3,821,357	5,434,145	9,255,502
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	28,732,830	93,698,166	122,430,996
საიჯარო ვალდებულებები	192,855	1,956,272	2,149,127
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	692,934	-	692,934
	29,618,619	95,654,438	125,273,057
ღია სავალუტო პოზიცია	(25,797,262)	(90,220,293)	(116,017,555)

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2021
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	216,238	-	216,238
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,205,973	-	4,205,973
ფული და ფულის ეკვივალენტები	44,121	62	44,183
	4,466,332	62	4,466,394
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	30,256,503	94,883,715	125,140,218
საიჯარო ვალდებულებები	200,169	2,622,727	2,822,896
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	881,873
	31,338,545	97,506,442	128,844,987
ღია სავალუტო პოზიცია	(26,872,213)	(97,506,380)	(124,378,593)

ვალუტის კურსის მგრძნობელობა

სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2022	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(18,044,059)	18,044,059
2021	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%
მოგება/(ზარალი)	(19,501,276)	19,501,276

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ ჯგუფი შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2022
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	5,578,685	88,089,798	82,618,793	176,287,276
საიჯარო ვალდებულებები	515,836	1,997,757	618,832	3,132,425
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	692,934	-	-	692,934
	6,787,455	90,087,555	83,237,625	180,112,635

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2021
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	32,574,031	89,827,221	33,948,799	156,350,051
საიჯარო ვალდებულებები	582,407	2,329,631	1,157,339	4,069,377
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	-	881,873
	34,038,311	92,156,852	35,106,138	161,301,301

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

ჯგუფის საპროცენტო და სხვა ფინანსური რისკების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია **2023 წლის 6 ნოემბერს** შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

პ.კაციტაძე

შპს მკ დეველოპმენტი და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

(ქართულ ლარში)

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ ჯგუფი შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2022
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	5,578,685	88,089,798	82,618,793	176,287,276
საიჯარო ვალდებულებები	515,836	1,997,757	618,832	3,132,425
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	692,934	-	-	692,934
	6,787,455	90,087,555	83,237,625	180,112,635

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31.12.2021
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	32,574,031	89,827,221	33,948,799	156,350,051
საიჯარო ვალდებულებები	582,407	2,329,631	1,157,339	4,069,377
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	881,873	-	-	881,873
	34,038,311	92,156,852	35,106,138	161,301,301

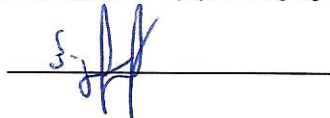
საპროცენტო რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

ჯგუფის საპროცენტო და სხვა ფინანსური რისკების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია **2023 წლის 6 ნოემბერს** შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



პ.კაციტაძე