

შპს „ოპტიმა“

ფინანსური ანგარიშგება

*2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა.....	6
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	11
5. ამონაგები.....	12
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	14
7. მოგების გადასახადი.....	14
8. საინვესტიციო ქონება.....	14
9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.....	15
10. მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები და სხვა გადახდილი ავანსები.....	15
11. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	15
12. საკუთარი კაპიტალი.....	19
13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	20
14. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	21
15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები.....	22



Building a better
working world

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

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ოპტიმას“ მონაწილესა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ოპტიმას“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) (ბესსს-ის კოდექსი) და იმ ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტს და შესრულებული გვაქვს ამ მოთხოვნებით და ბესსს-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტის მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

კომპანიის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია კომპანიის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას და და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ 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, ვალდებულები ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტის პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტის მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგვემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტის პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)]

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

2024 წლის 1 აგვისტო

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	103,153	77,696
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(111,195)	(66,467)
საერთო (ზარალი) მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		(8,042)	11,229
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	8	(54)	(291)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(101)	(45)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(29)	(55)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(480)	(604)
მოკლევადიანი საიჯარო ხარჯი		(49)	(69)
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურება		(59)	(179)
შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან		456	-
სხვა წმინდა საოპერაციო შემოსავალი (ხარჯი)		26	(56)
საოპერაციო (ზარალი) მოგება		(8,332)	9,930
ფინანსური შემოსავალი		412	453
ფინანსური ხარჯი		(5,101)	(4,100)
საკუთრობის სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		36	436
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(12,985)	6,719
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	-	-
წლის (ზარალი) მოგება და მთლიანი სრული (ზარალი) მოგება		(12,985)	6,719

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

2024 წლის 1 აგვისტო



გურამ ახვლედიანი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	21,435	31,163
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	11	2,706	11,634
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	26,249	15,146
გაცემული სესხები	11	1,620	–
საინვესტიციო ქონება	8	–	1,351
აქტივის გამოყენების უფლება		–	29
		52,010	59,323
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	15,578	19,136
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები და სხვა გადახდილი ავანსები	10	19,782	19,809
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	11	17,044	7,580
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	11,947	15,031
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11	2,021	8,058
		66,372	69,614
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	8	1,198	–
		119,580	128,937
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		7,620	5,705
საკურსო სხვაობის რეზერვი		244	244
სხვა რეზერვები		(118)	(118)
გაუნაწილებელი მოგება		16,544	11,181
		24,290	17,012
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	40,310	51,698
მიღებული სესხები	11	2,320	3,829
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	11	985	51
სხვა ვალდებულებები	11	–	5,388
		43,615	60,966
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	5	9,887	19,685
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	15,555	7,241
მიღებული სესხები	11	9,615	18,220
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	11	51	–
ანარიცხები წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის	5	3,277	–
მიღებული ავანსები	5	2,158	–
სხვა ვალდებულებები	11	11,132	5,813
		51,675	50,959
სულ ვალდებულებები		95,290	111,925
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		119,580	128,937

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საკუთრო სხვაობის რეზერვი	სხვა რეზერვები	გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,105	244	1,181	4,462	8,992
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	6,719	6,719
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	2,600	–	–	–	2,600
ნუცუბიძის პროექტის გადაცემა	–	–	(1,299)	–	(1,299)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,705	244	(118)	11,181	17,012
წლის ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	(12,985)	(12,985)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-12 შენიშვნა)	1,915	–	–	–	1,915
კაპიტალის სხვა შენატანები (მე-12 შენიშვნა)	–	–	–	18,348	18,348
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7,620	244	(118)	16,544	24,290

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		84,708	77,036
ფულადი სახსრების გადინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვითარებასთან დაკავშირებით		(97,848)	(83,783)
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან		335	-
სხვა საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(223)	(381)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯებზე გასული ფულადი ნაკადები		(302)	(431)
დაბრუნებული (გადახდილი) არამოგების გადასახადები		424	(2,434)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(12,906)	(9,993)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		387	453
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(24)	-
წმინდა გადატანები ვადიან ანაბრებზე		(536)	(3,036)
გაცემული სესხები		(2,700)	-
გაცემული სესხების დაფარვებიდან მიღებული შემოსავალი		1,100	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(1,773)	(2,583)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
აღებული სესხები	11	37,577	29,660
ნასესხები სახსრების დაფარვა	11	(28,371)	(8,402)
გადახდილი პროცენტი	11	(1,900)	(874)
სალიზინგო ვალდებულებების დაფარვა	11	(28)	(64)
ნუცუბიძის პროექტთან დაკავშირებული ვადიანი ანაბრების გადატანა		-	(3,124)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	12	1,915	2,600
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		9,193	19,796
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(551)	(2,488)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(6,037)	4,732
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	11	8,058	3,326
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	11	2,021	8,058

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „მ2 ვაკეში“ („კომპანია“, სარეგისტრაციო ნომრით 405160819) დაფუძნდა 2016 წლის 3 აგვისტოს. 2019 წელს კომპანიის იურიდიული სახელწოდება შეიცვალა და დაერქვა შპს „ოპტიმა“. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო. მშობელი საწარმო, რომელიც კომპანიას უშუალოდ აკონტროლებს, არის შპს „მ2 ჯგუფი“, სს „საქართველო უძრავი ქონების“ (ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“) შვილობილი საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმო არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ („ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

2020 წელს კომპანიამ გააფორმა მთელი რიგი ხელშეკრულებები თბილისის მუნიციპალიტეტთან და „სვეტის“ კომპანიების ჯგუფის გარკვეულ სამეურნეო სუბიექტებთან („სვეტი“), პრობლემურ საბინაო დეველოპერთან, რომელიც თბილისში ეწევა საქმიანობას და ვერ შეასრულა წინა პერიოდებში მომხმარებლებისა და მომწოდებლების წინაშე აღებული ვალდებულებები („სვეტის გარიგება“). კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საბინაო მშენებლობის განვითარება, რაც უკავშირდება სვეტის გარიგების ფარგლებში ნაკისრ გარკვეულ განვითარების პროექტებს.

2. მომზადების საფუძველი

შესაბამისობის დეკლარაცია

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ზოგადი ინფორმაცია

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების შეფასებისა, რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარში („ლარი“), თუ სხვა ვალუტა არ არის მითითებული.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ საგანგებოდ სხვა რამ არ არის მითითებული.

უკრაინაში ომის გავლენა

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად მერყეობს, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. 2022 წელს ქართული ლარი მნიშვნელოვნად გამყარდა უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით, რისი ერთ-ერთი მიზეზიც, სხვებთან ერთად, იყო საქართველოში შემოსული რუსი და უკრაინელი მოქალაქეების მხრიდან უცხოურ ვალუტაში გადარიცხვების მნიშვნელოვანი ზრდა; გარდა ამისა, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები საქართველოში 2022-2023 წლებში მნიშვნელოვნად გაიზარდა, მასზე მოთხოვნის გაზრდის პარალელურად. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი საბოლოო გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს შექმნილი ვითარებით გამოწვეულ ცვლილებებს ეკონომიკაში.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო

საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტს მაღალი მაჩვენებელი აქვს დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან კომპანიის მიერ გადმოხარებული სვეტის პროექტის ფარგლებში ბინების დიდი რაოდენობით გაყიდვის მხრივ. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მოკლევადიანი აქტივები მის მოკლევადიან ვალდებულებებს 14,697 ლარით აღემატებოდა და კომპანიამ 12,985 ლარის წლის წმინდა ზარალი აჩვენა. კომპანიამ დააგროვა 21,771 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (2022 წ.: 27,272 ლარი), საიდანაც 19,750 ლარი (2022 წ.: 19,214 ლარი) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. 2023 წლის ბოლოსთვის ჭყონდიდელის პროექტის პირველი ათი ბლოკი და მირცხულავას პროექტის პირველი ოთხი და V & VIII ბლოკები დასრულებულია, ამიტომ შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების ის ნაწილი, რომელიც მიკუთვნება იყო ამ ბლოკებისთვის, 2023 წელს გათავისუფლდა. კომპანიის მოლოდინით, იგი წვდომას მოიპოვებს დანარჩენი შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების ნაშთების უმეტესობაზე 2024 წელს, ვინაიდან ამ ბლოკების უმრავლესობის დასრულება წელს არის მოსალოდნელი. თუმცა მირცხულავას პროექტის ფარგლებში ორი ბლოკი მომდევნო წლამდე გადავადდება და შესაბამისი ფულადი სახსრები გამოთავისუფლდება 2025 წელს. პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში, რომელიც ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვეს გრძელდება, კომპანიის ლიკვიდური პროგნოზი ისეთია, რომ მისი არსებული ვალისა და მისი მიმდინარე ხარჯების დაფარვის საშუალებას იძლევა. აქედან გამომდინარე, კომპანია არც აპირებს და არც სჭირდება თავისი ოპერაციების ლიკვიდირება ან მათი მასშტაბის მნიშვნელოვნად შემცირება. გარდა ამისა, მშობელი საწარმო სს „საქართველოს კაპიტალი“ მზად არის კომპანიას მხარი დაუჭიროს პროგნოზირებულ პერიოდში და, ხელმძღვანელობის შეფასებით, მშობელს აქვს ამ მხარდაჭერის შესაძლებლობა.

ზემოთ აღწერილი ნაბიჯების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე მართებულია.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, რომელშიც იგი საქმიანობს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ქართული ლარია („ლარი“).

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიყვანება თითოეული სამეურნეო სუბიექტის სამუშაო ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და, სეზ-ის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საწარმოს სამუშაო ვალუტაში გადაყვანისას საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი აისახება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სეზ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სეზ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.6894 და 2.702 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც კომპანიის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2023 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“
- ▶ სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს (IAS) 8-ის შესწორებები
- ▶ ერთი გარიგებიდან წარმომდგარ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი – ცვლილებები ბასს (IAS) 12-ში
- ▶ საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – პილარ 2-ის სანიმუშო წესები - ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება
- ▶ სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს (IAS) 1-სა და ფასს-ის (IFRS) მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსჯა“ შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებების არსებითობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შეახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

კომპანიამ გადახედა ამ შენიშვნაში გამჟღავნებულ ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ გადახედილი არსებითი ინფორმაცია, ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, თუ როგორ მიუხადა კომპანიამ ფასს-ის მოთხოვნები თავის გარემოებებს და ძირითადად მოიცავს იმ მუხლებს, სადაც კომპანიამ არჩია ფასს-ის მიერ დაშვებული ვარიანტებიდან მინიმუმ ერთი სააღრიცხვო პოლიტიკა, მუხლებს, რომლებიც მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული განსჯაზე ან შეფასებებზე და არ მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მხოლოდ იმეორებს ან აჯამებს ფასს-ის მოთხოვნებს, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკებს არაარსებითი საკითხების შესახებ.

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 16-ში: საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციაში
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

2020 წლის იანვარში და 2022 წლის ოქტომბერში ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69-76 მუხლებში, რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას.
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე

გარდა ამისა, ახალი მოთხოვნის მიხედვით, საჭიროა ინფორმაციის გამჟღავნება, როდესაც სასესხო ხელშეკრულებიდან წარმომდგარი ვალდებულება გრძელვადიანად კლასიფიცირდება და საწარმოს უფლება, გადავადოს სესხის დაფარვა დამოკიდებულია თორმეტი თვის განმავლობაში სამომავლო პირობების შესრულებაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება უნდა მოხდეს რეტროსპექტიულად. კომპანია ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს თავის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურირებას.

- ▶ ფინანსური გარიგებები მომწოდებლებთან – ცვლილებები ბასს (IAS) 7-ში და ფასს (IFRS) 7-ში.

2023 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ში „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“, რომელთა მიზანია მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების თავისებურებების განმარტება და ასეთი გარიგებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნა. ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ამ ცვლილებებში მიზნად ისახავს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს დაეხმაროს, უკეთ გაიგონ მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების გავლენა საწარმოს ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებზე და ლიკვიდურობის რისკის მოცულობაზე.

ცვლილებები ძალაში შევა 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადამდელი გამოყენება, მაგრამ სავალდებულოა ინფორმაციის გამჟღავნება.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან კომპანიამ დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს კომპანიის მიერ ნაკისრ ხარჯებსა და მომხმარებლისთვის საქონლის გადაცემას შორის. დასრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიანი ღირებულების საფუძველზე, გამოიყენება ბინის გასაყიდ ფასზე (რომელიც, უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, გადაისინჯება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯერ მიუღებელ საზღაურთან მიმართებით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ სავალუტო კურსის გამოყენებით), რათა მოხდეს ბინის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითაა გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (ამონაგების შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსური დანახარჯების ზრდა. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული კუმულაციური ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა შემოსავლის დროთა განმავლობაში, და არა დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების კრიტერიუმებს, ასევე მთლიანი პროექტის დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას პროექტის დასრულების პროცენტული წილის მიზნებისთვის, რაშიც, კომპანიას, სხვა კომპონენტებთან ერთად, შეაქვს მიწის ღირებულებაც. ამ განსჯის გაკეთებისას კომპანიამ გულდასმით გაითვალისწინა ხელშეკრულების პირობები, ასევე ყოველგვარი საკანონმდებლო ან იურიდიულ პრეცედენტს, რომელსაც შეუძლია შეავსოს ან გადაფაროს ეს ხელშეკრულების პირობები.

ჩაგებიანი ხელშეკრულებები

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, თავისი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების გარდაუვალი დანახარჯები (როგორც წესი, ფასდება, როგორც საბინაო მშენებლობის განვითარების დასრულებისთვის მოსალოდნელი დანახარჯები) აღემატება თუ არა მათგან მოსალოდნელ ეკონომიკურ სარგებელს (რომელიც, ჩვეულებრივ, განისაზღვრება, როგორც ძალაში მყოფი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საზღაური და გაუყიდავი მარაგებიდან მოსალოდნელი მარჯა გარკვეული საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტის ფარგლებში). იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება არის თუ არა, ან გახდება თუ არა წაგებიანი და წაგებიანი ხელშეკრულების პირობების შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს არაპირდაპირ სარგებელს, როგორცაა დამატებით მარაგებზე მოსალოდნელი მარჯა, რომელიც აღიარებულია, ან რომლის აღიარება მოსალოდნელია მოქმედი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, რომელიც ფასდება აგრეგირებულად თითოეული პროექტისთვის. კომპანია აღიარებს წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის შექმნილი ანარიცხების ცვლილების დინამიკას გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად (მე-6 შენიშვნა).

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც ანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული საგადასახადო ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთს. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები.

საწყისი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად, საინვესტიციო ქონებას, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში შეფასების თარიღისთვის.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

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

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

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადახდილი ავანსები

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

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის და ვალის პატიების ოპერაციები მფლობელებთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან

როდესაც კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები გარდაიქმნება საკუთარ კაპიტალად სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით მშობელ საწარმოსთან ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან, კომპანია შედეგად გამოშვებულ წილობრივ ინსტრუმენტებს აღრიცხავს დაფარული ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებით ისე, რომ არ მოხდეს მოგების ან ზარალის აღიარება. ანალოგიურად აღირიცხება, როდესაც მშობელი საწარმო ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო ჩამოწერს ვალს, რომელიც კომპანიას მათი მართებს.

საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი კლასიფიცირდება მოკლევადიანად, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

პროგრესის შეფასება, როდესაც ამონაგების აღიარება დროთა განმავლობაში ხდება (მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება)

იმ ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომლებიც ეხება მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვას, რომელიც აკმაყოფილებს ამონაგების დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, კომპანიის შედეგები ფასდება გამოყენებული რესურსების მეთოდის მეშვეობით, იმ ამოსავალ მონაცემებზე მითითებით, რომლებითაც კმაყოფილდება შესასრულებელი ვალდებულება, შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების, ანუ უძრავი ქონების მშენებლობის დასრულების, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან ფარდობით. კომპანია იყენებს გაწეული დანახარჯების მეთოდს, რომ შეაფასოს თავისი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულება, რადგან ის ყველაზე კარგად ასახავს კომპანიის შედეგებს. წინსვლის შეფასების ამ მეთოდის თანახმად, შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების პროგრესის ხარისხი ფასდება დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების სრულად შესრულების მთლიან სავარაუდო დანახარჯებთან. ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად გადაამოწმებს, თავისი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, დანახარჯების შიდა შეფასებებს, რომ დაასრულოს კონკრეტული პროექტი, ხელშეკრულების (მაგ., გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან გაფორმებული) ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებების ან ხარჯების განმაპირობებელი სხვა ფაქტორების საფუძველზე, სავალუტო კურსების ჩათვლით. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-5 შენიშვნა.

5. ამონაგები

	2023	2022
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
საცხოვრებელი ფართი	96,846	73,995
კომერციული ფართი	5,299	3,060
ავტოსადგომი	1,008	641
სულ ამონაგები	103,153	77,696

კომპანიამ აღიარა 29,651 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2022 წ: 6,521 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ შესასრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2026 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2023 წ.					
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	53,422	16,551	–	–	69,973
	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2022 წ.					
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	29,651	16,961	6,627	1,804	55,043

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი (გაგრძელება)

კომპანია იყენებს ფასს 15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებულ მიდგომას და არ წარმოადგენს ინფორმაციას დარჩენილი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ, რომელთა თავდაპირველი მოსალოდნელი ვადაც მაქსიმუმ ერთი წელია.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2023	2022
სახელშეკრულებო აქტივები	38,196	30,177
გადავადებული შემოსავალი	(50,197)	(71,383)
მიღებული ავანსები, რომლებიც მიკუთვნებადია მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებისთვის	(335)	–

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 წლამდე ვადაში.

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	38,196	30,177
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	38,196	30,177
მოკლევადიანი	11,947	15,031
გრძელვადიანი	26,249	15,146

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო აქტივებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება ახალ ხელშეკრულებებს, რომლებიც გულისხმობს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას განვადებით, ასევე არსებულ ხელშეკრულებებზე არსებულ ამონაგებს მიღებული კუმულაციური გადახდების ზემოთ.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავდა შემდეგს:

	2023	2022
მირცხულავა	40,310	51,698
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	40,310	51,698
ჭყონდიდელი	9,887	19,685
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	9,887	19,685
გადავადებული შემოსავალი	50,197	71,383

წინა პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხებოდა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, რომლებიც გადაიფარება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდეგ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარაგებად უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებად რეკლასიფიკაციით.

2023 წელს, მიმდინარე საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტების დასრულების დანახარჯები გადახედვის შედეგად, კომპანიამ განსაზღვრა, რომ თავისი ერთ-ერთი პროექტის დასრულების გარდაუვალი დანახარჯები აღემატებოდა მისგან მოსალოდნელ პირდაპირ და არაპირდაპირ სარგებელს (წარმოდგენილი ძალაში მყოფი ხელშეკრულებებიდან მისაღები საზღაურით და გაუყიდავი მარაგების მოსალოდნელი მარჟით) და, შესაბამისად, აღიარა 3,277 ლარი, როგორც წაგებიანი ხელშეკრულებების ანარიცხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*		
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	101,385	63,288
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	5,476	2,631
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	1,057	548
ანარიცხები წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის (მე-5 შენიშვნა)	3,277	–
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	111,195	66,467

*მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა პროექტის მართვის ღირებულება 1,649 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 2,646 ლარი).

7. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე საგადასახადო ვალდებულებების ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით. 2023 და 2022 წლებში არ განაწილებულა დივიდენდი, რაც განაპირობებდა მოგების გადასახადს.

ცვლილებების ამოქმედების მერე კომპანია თავის გადავადებულ საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს აფასებს ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოთხოვნის საფუძველზე 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით. შესაბამისად, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის ასახული გადავადებული მოგების გადასახადის ხარჯი, აქტივები და ვალდებულებები.

8. საინვესტიციო ქონება

	2023	2022
	შემოსავლიანი აქტივები	შემოსავლიანი აქტივები
1 იანვრის მდგომარეობით	1,351	1,642
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(54)	(291)
გადატანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში	(1,198)	–
გასვლები	(99)	–
31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	1,351

2023 წელს კომპანიამ 1,198 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე შემოსავლიანი აქტივები გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით იურიდიულად სავალდებულო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შედეგად. კომპანიამ ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	2023	2022
მირცხულავა	21,435	31,163
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	21,435	31,163
ჰყონდიდელი	15,578	19,136
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15,578	19,136
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	37,013	50,299

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ცვლილების დინამიკა:

	2023	2022
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	50,299	53,299
მარაგების აღიარება შეწყვეტილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით	–	10,507
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	94,632	52,960
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(107,918)	(66,467)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	37,013	50,299

10. მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები და სხვა გადახდილი ავანსები

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	16,095	19,448
წინასწარ გადახდილი დღგ	3,667	200
მარკეტინგი და რეკლამა	20	161
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	19,782	19,809

11. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 19,750 ლარის ვადიან ანაზრებს (2022 წ.: 19,214 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან კომპანიისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია საბინაო მშენებლობის განვითარების კონკრეტულ პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში, 1-2 წლამდე ვადაში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზრებზე ამ პერიოდის განმავლობაში გამოუმუშავებულმა და ნაღდი ფულის სახით მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 374 ლარი (2022 წ.: 453 ლარი).

გაცემული სესხები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებული მხარეებისთვის (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები) გაცემული სესხები გამოხატული იყო ლარში და ერიცხებოდა 12%-იანი განაკვეთი. გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 38 ლარი შეადგინა (2022 წ.: ნული).

(ათას ლარში)

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

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2023 წ.	31 დეკემბერი, 2022 წ.
სესხები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული პირებისგან	ლარი	ოქტ.-ნოემბ. 2025 წ.	2,320	2,502
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან მიღებული სესხები	აშშ დოლარი	იანვ. 2024 წ.	9,615	19,547
სულ მიღებული სესხები			11,935	22,049
მოკლევადიანი ნაწილი			9,615	18,220
გრძელვადიანი ნაწილი			2,320	3,829

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში 2023 წლის განმავლობაში:

	1 იანვარი, 2023 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი ნაკადების გადინება	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	დარიცხ- ხული პროცენტის ცვლილება	ვალის პატიება (მე- 12 შენიშვნა)	31 დეკემბერი, 2023 წ.
მიღებული სესხები	22,049	37,577	(30,271)	(437)	1,365	(18,348)	11,935
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	22,049	37,577	(30,271)	(437)	1,365	(18,348)	11,935

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში 2022 წლის განმავლობაში:

	1 იანვარი, 2022 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი ნაკადების გადინება	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2022 წ.
მიღებული სესხები	2,190	29,660	(9,616)	(2,216)	2,031	22,049
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	2,190	29,660	(9,616)	(2,216)	2,031	22,049

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მოკლევადიანმა ნაწილმა შეადგინა 51 ლარი (2022 წ.: ნული), ხოლო გრძელვადიანმა ნაწილმა – 985 ლარი (2022 წ.: 51 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი დავალიანებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტისას დავალიანების გადახდა უნდა მოხდეს 3-დან 5 თვემდე ვადაში შეთანხმებული დაფარვის გრაფიკების მიხედვით. სავაჭრო ვალდებულებების გრძელვადიანი ნაწილი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ნულ ლარს შეადგენს (2022 წ.: ნული ლარი).

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)***სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (გაგრძელება)*

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადასახდელი თანხები	11,624	3,550
პროექტის მართვაზე გადასახდელი თანხები	3,164	2,553
ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	434	1,079
მარკეტინგი და რეკლამა	307	58
სხვა	26	1
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15,555	7,241

სხვა ვალდებულებები

კომპანიის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვიდან 3 წლამდე ვადაში.

	2023	2022
არამოგების საგადასახადო დავალიანება	11,128	11,182
სხვა	4	19
სხვა ვალდებულებები	11,132	11,201
მოკლევადიანი ნაწილი	11,132	5,813
გრძელვადიანი ნაწილი	–	5,388

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას მეთვალყურეობს კომპანიის და მისი მშობელი საწარმოს, სს „საქართველოს უძრავი ქონების“, ხელმძღვანელობა.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღწევა. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი დეპოზიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2,021 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი (2022 წ.: 8,058 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ “Ba2” (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და “BB” Fitch Ratings-ისგან. კომპანიის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 19,750 ლარის ვადიანი ანაბრები (2022 წ.: 19,214 ლარი) საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ “Ba2” (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და “BB-” Fitch Ratings-ისგან. ბანკებში კომპანიის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაბრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

სახელშეკრულებო აქტივები

სახელშეკრულებო აქტივებს არ აქვს შიდა საკრედიტო სარეიტინგო სისტემა. კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას.

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)****საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)***გაცემული სესხები*

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ამორტიზებული ღირებულებით აღიარებული 1,620 ლარის გაცემული სესხები (2022 წ.: ნული ლარი), გამოხატულია აშშ დოლარში და გაიცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე. გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 42 ლარი შეადგინა (2022 წ.: ნული ლარი). კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რეიტინგის შიდა სისტემა, რომ შეაფასოს კლიენტებზე გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სესხები არ არის ვადაგადაცილებული. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა არ მომხდარა ამ სესხებთან მიმართებით მათი გაცემის შემდეგ. 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა, როგორც არაარსებითი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ლიკვიდურობის რისკი

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული გადახდების მიხედვით:

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>		<i>1-დან</i>	
<i>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	247	9,898	2,322	12,467
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15,555	–	–	15,555
სხვა ვალდებულებები	11,132	–	–	11,132
სულ	26,934	9,898	2,322	39,154

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>		<i>1-დან</i>	
<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	6,790	12,389	3,904	23,083
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,241	–	–	7,241
სხვა ვალდებულებები	5,813	–	5,388	11,201
სულ	19,844	12,389	9,292	41,525

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი ვალის აღებით.

სავალუტო რისკი

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის სავალუტო კურსის მერყეობის რისკის მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის:

	<i>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>			<i>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>		
	<i>ფულადი</i>	<i>ფულადი</i>	<i>წმინდა</i>	<i>ფულადი</i>	<i>ფულადი</i>	<i>წმინდა</i>
	<i>ფინანსური</i>	<i>ფინანსური</i>	<i>საბალანსო</i>	<i>ფინანსური</i>	<i>ფინანსური</i>	<i>საბალანსო</i>
	<i>აქტივები</i>	<i>ვალდებუ-</i>	<i>პოზიცია</i>	<i>აქტივები</i>	<i>ვალდებუ-</i>	<i>პოზიცია</i>
		<i>ლებები</i>			<i>ლებები</i>	
აშშ დოლარი	5,157	(21,873)	(16,716)	12,386	(26,309)	(13,923)
ევრო	475	–	475	717	–	717
სულ	5,632	(21,873)	(16,241)	13,103	(26,309)	(13,206)

(ათას ლარში)

11. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი (გაგრძელება)

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

გავლენა მოგებასა და ზარალზე

აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით
ევროს გამყარება 20%-ით
ევროს გაუფასურება 20%-ით

2023	2022
(3,343)	(2,785)
3,343	2,785
95	143
(95)	(143)

12. საკუთარი კაპიტალი

2023 წლის იანვარში მშობელმა საწარმომ 1,315 ლარის ფულადი შენატანი განახორციელა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში მშობელმა საწარმომ 600 ლარის ფულადი შენატანი განახორციელა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის დეკემბერში კომპანიამ სხვა რეზერვებში ნუცუბიძის პროექტის გადაცემის შედეგად 1,299 ლარის შემცირება აღიარა.

დივიდენდები

2023 და 2022 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალში სხვა შენატანები

2023 წელს კომპანიამ კაპიტალში 18,348 ლარის (2022 წ.: ნული) შენატანი აღიარა საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული სესხების პატიების შედეგად (მე-11 შენიშვნა).

კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ წმინდა აქტივებს) არის:

- უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს მფლობელებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რათა კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტიანი იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით.

ქვედა ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	აუღიარებელი შემოსულობა, 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
გასაყიდად გამოზნული აქტივები (მე-8 შენიშვნა)	–	–	1,198	1,198	1,198	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	–	38,196	–	38,196	38,196	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	19,750	–	19,750	19,750	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	2,021	–	2,021	2,021	–
გაცემული სესხები	–	–	1,620	1,620	1,620	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	15,555	–	15,555	15,555	–
მიღებული სესხები	–	12,130	–	12,130	11,935	195

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2022	საბალანსო ღირებულება 2022	აუღიარებელი შემოსულობა, 2022
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება (მე-8 შენიშვნა)	–	–	1,351	1,351	1,351	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სახელშეკრულებო აქტივები	–	30,177	–	30,177	30,177	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	19,214	–	19,214	19,214	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	8,058	–	8,058	8,058	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	7,241	–	7,241	7,241	–
მიღებული სესხები	–	21,912	–	21,912	22,049	137

(ათას ლარში)

13. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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

- ▶ აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას – როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც.
- ▶ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები – ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

14. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

2023	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის მშობელი საწარმო ¹ საწარმოები ² ხელმძღვანელობა		
	მშობელი საწარმო ¹	საწარმოები ²	ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული სესხები (ნული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით)	–	1,620	–
გადახდილი ავანსები	–	377	–
ვალდებულებები	3,164	8	–
მიღებული სესხები	23	2,300	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	1,649	–	–
ფინანსური ხარჯი	31	457	–
2022	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის მშობელი საწარმო ¹ საწარმოები ² ხელმძღვანელობა		
	მშობელი საწარმო ¹	საწარმოები ²	ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადახდილი ავანსები	–	984	–
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	–	–	20
გადავადებული შემოსავალი	–	–	34
ვალდებულებები	2,479	22	–
მიღებული სესხები	–	2,502	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	2,646	–	–
ფინანსური ხარჯი	–	393	–

(ათას ლარში)

14. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

- ¹ 2023 წლის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“, სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“, სააქციო საზოგადოება „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“ და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „m2 ჯგუფთან“.
- ² 2023 წლის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი საწარმოები, გარდა იმ შვილობილი საწარმოებისა, რომლებიც მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შედიან.

2023 და 2022 წლებში დაკავშირებულ მხარეებთან სხვა გარიგებებში შედიოდა საწესდებო კაპიტალში შენატანები მშობელი საწარმოს მიერ, ვალის პატიება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ და ნუცუბიძის პროექტის გადაცემები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე 2022 წელს (მე-12 შენიშვნა).

15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2024 წლის იანვარში კომპანიამ მიიღო ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 2,659 ლარის (1,000 აშშ დოლარი) ოდენობით.

2024 წლის მარტსა და მაისში კომპანიამ მიიღო ნასესხები სახსრები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან ჯამში 1,350 ლარის ოდენობით.

2024 წლის მაისში მშობელმა საწარმომ კომპანიის საწესდებო კაპიტალში განახორციელა 3,200 ლარის შენატანი.

შპს „ოპტიმას“
მმართველობის ანგარიშგება

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა.....	3
1.1.	საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა.....	3
1.2.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა.....	4
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში	5
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	6

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ოპტიმა“ (შემდგომში „კომპანია“, სარეგისტრაციო ნომრით 405160819) დაფუძნდა 2016 წლის 3 აგვისტოს. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელია შპს „მ2 ჯგუფი“, რომელიც წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფის წევრ კომპანიას, კომპანია სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საბოლოო მშობელი საწარმო არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ („ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

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

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი სფეროა საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება, რაც გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით.

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (m²) წამყვანი დეველოპერია 3.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე თავისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას;

გასული ათწლეულის განმავლობაში, m² დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

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

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - m²-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m²-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს m²-ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - m² გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m²-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ასევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- ▶ განხორციელება - m²-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.

- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, m^2 -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. კომპანიას აქვს 3 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია m^2 -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს კომპანიის მიმდინარე პროექტებს 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
m^2 ნუცუბიძე II	28,172	412	25,759	389	94%
m^2 მირცხულავაზე	94,768	1,472	80,835	1,335	91%
m^2 ჭყონდიდელზე	50,635	817	44,155	742	91%
ჯამი	173,575	2,701	150,749	2,466	91%

2023 წლის განმავლობაში „სვეტის“ პროექტებზე გაყიდული ბინების საერთო ფართობმა შეადგინა 29,078 კვ.მ.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 154,479 კვ.მ. ფართობია გაყიდული კომერციული ფართის ჩათვლით, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 86%-ს.

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან	ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "ოპტიმა"	- 8%	1.28	24%

2023 წელს კომპანიის საერთო მოგების მარჟამ დეველოპერული საქმიანობიდან უარყოფითი 8% შეადგინა, დეველოპერული საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი კი გაიზარდა 33%-ით წინა წელთან შედარებით. უარყოფითი მარჟის განმარტებული ძირითადი ფაქტორი გახდა პროექტების ხარჯების შეფასების ცვლილება. კერძოდ, 2023 წელს კომპანიამ გადახედა თავისი მთლიანი პროექტის ხარჯების შეფასებას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან მიმართებით, მას შემდეგ, რაც საბაზისო სამშენებლო ხარჯები მნიშვნელოვნად გაიზარდა.

2023 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა შეადგინა 1.28 (2022 წ.: 1.37). ცვლილება უმეტესად გამოწვეულია 2023 წელს მიმდინარე ვალდებულებებში ჭყონდიდელის პროექტზე წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის ანარიცხების აღიარებით.

კომპანიის ფინანსური ხარჯი წინა წელთან შედარებით 24%-ით გაიზარდა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან დამატებითი სასესხო სახსრების მოზიდვით მიმდინარე მშენებლობის დასაფინანსებლად, ასევე, მნიშვნელოვნად გაიზარდა ფასს 15-ის მიხედვით დათვლილი დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი.

2023 წელს, კომპანიამ კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, კაპიტალში შენატანების სახით, აღიარა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული სესხების პატიების შედეგი 18,348 ლარის ოდენობით.

კომპანიამ 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარა დაკავშირებული საწარმოების მიმართ არსებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩამოწერისგან მიღებული შემოსავალი 457 ლარის ოდენობით.

შპს „ოპტიმას“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა 19 ათასი ლარი შეადგინა.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიას მართავს დირექტორი, რომელსაც ნიშნავს მშობელი კომპანია. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება დირექტორს, კომპანიის წესდების შესაბამისად. დირექტორი კომპანიის საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს. შპს ოპტიმას მშობელ კომპანიასთან გაფორმებული აქვს მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მშობელი კომპანია უზრუნველყოფს კომპანიის პროექტების განვითარებას და მართვას, ასევე მშენებლობისათვის და კომპანიის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი მასალების და მომსახურების შესყიდვასა და მარკეტინგულ აქტივობებთან დაკავშირებული სხვადასხვა ტიპის მასალებისა და მომსახურების შესყიდვას.

კომპანია მხარს უჭერს ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქცევის, კორპორაციული მართვის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავენერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

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

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

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m²“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m²-ს აქვს 11 სრულად დასრულებული საცხოვრებელი კომპლექსი, რაც მოიცავს 2,892 ბინას, რომლის 100% გაყიდულია. დამატებით, მიმდინარე 5 პროექტში დასრულებულია კორპუსების ნახევარზე მეტი. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე m²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m² რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს კომპანიის თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. გარდა ამისა, აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს სამუშაო ობიექტებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

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

გარემოსდაცვითი საკითხები

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

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

2022 წელს m^2 -მა თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

m^2 იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრონული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

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

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „ოპტიმაზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- ▶ შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- ▶ საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- ▶ კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- ▶ მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ▶ ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;
- ▶ იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- ▶ იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ▶ ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2024-04/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

2024 წლის 1 აგვისტო



გურამ ახვლედიანი