

შპს „მ² ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია ორგანიზაციის შესახებ	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები	14
5. ამონაგები	14
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	17
7. ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯები	18
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	18
9. მოგების გადასახადი	18
10. საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება	19
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	20
12. ძირითადი საშუალებები	21
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	21
14. ფინანსური ინსტრუმენტები	22
15. საკუთარი კაპიტალი	26
16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	27
17. იჯარები	28
18. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები	29
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ² ჯგუფის“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „მ² ჯგუფის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ – ნაწილში. ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) (ბესსს-ის კოდექსი) და იმ ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება საქართველოში კონსოლიდირებული 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.

ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა". სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება აუდიტორის წინამდებარე დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ 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.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ 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 დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტის პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 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 აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.



**Building a better
working world**

- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვოთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებები ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ვაყალიბებთ მოსაზრებას კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მიზნით ჩატარებული აუდიტორული სამუშაოების ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და მიმოხილვაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

2024 წლის 18 სექტემბერი

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	234,571	180,819
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(216,429)	(152,113)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან		18,142	28,706
საიჯარო შემოსავალი	5	5	25
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		5	25
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	5	2,214	2,236
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(2,567)	(2,821)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		(353)	(585)
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გაყიდვიდან	10	(41)	(4,004)
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	10	(47)	(291)
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გაყიდვიდან		(88)	(4,295)
სხვა ამონაგები	5	146	373
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(6,181)	(6,977)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,723)	(4,984)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი		(4,093)	(4,161)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(658)	(955)
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(23)	(6)
საეჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დარიცხვა	5	–	(139)
ზარალი წმინდა გასაყიდი ღირებულებით აღრიცხულ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე	11	(2,891)	–
საოპერაციო (ზარალი) მოგება		(717)	7,002
ფინანსური შემოსავალი		2,600	1,745
ფინანსური ხარჯი		(13,523)	(11,030)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა		(387)	2,784
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(12,027)	501
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის (ზარალი) მოგება და მთლიანი სრული (ზარალი) შემოსავალი		(12,027)	501

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორი

გურამ ახვლედიანი



2024 წლის 18 სექტემბერი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	8,915	8,956
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	10	95	1,351
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	59,435	107,169
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	14	3,454	42,483
გრძელვადიანი სახელმწიფო აქტივები მომხმარებელთან	5	31,253	43,592
ძირითადი საშუალებები	12	3,987	2,819
არამატერიალური აქტივები		278	–
აქტივების გამოყენების უფლება	17	1,187	1,615
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	14	5,727	19,277
		114,331	227,262
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	67,773	23,146
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13	54,190	48,973
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	14	15,987	1,137
მოკლევადიანი სახელმწიფო აქტივები მომხმარებელთან	5	38,684	13,223
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	837	2,025
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	14	37,106	7,580
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	14	9,834	15,407
		224,411	111,491
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	10	1,198	–
სულ აქტივები		339,940	338,753
საკუთარი კაპიტალი	15		
საწესდებო კაპიტალი		131,292	123,737
დამატებითი მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი		19,243	19,243
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		33,959	33,959
დაგროვილი ზარალი		(71,257)	(76,455)
სულ საკუთარი კაპიტალი		113,237	100,484
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული ამონაგები	5	56,179	141,825
მიღებული სესხები	14	9,760	8,268
საიჯარო ვალდებულებები	17	970	1,466
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	14	1,428	809
სხვა სავაჭრო ვალდებულებები	14	2,689	–
სხვა ვალდებულებები	14	–	5,388
		71,026	157,756
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული ამონაგები	5	74,513	22,249
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	14	24,689	20,745
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	27,715	22,548
საიჯარო ვალდებულებები	17	495	595
დასაქმებულთა ანაზღაურების დარიცხვები		2,200	2,475
ანარიცხი წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის	5	4,216	–
მიღებული ავანსები	5	2,158	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	14	3,609	883
სხვა ვალდებულებები	14	16,082	11,018
		155,677	80,513
სულ ვალდებულებები		226,703	238,269
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		339,940	338,753

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

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	დაგროვილი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბერს	41,002	19,243	33,959	(83,749)	10,455
წლის მოგება	–	–	–	501	501
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	501	501
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-15 შენიშვნა)	23,861	–	–	–	23,861
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-15 შენიშვნა)	(645)	–	–	–	(645)
სხვა შენატანები საკუთარ კაპიტალში (მე-15 შენიშვნა)	–	–	–	8,100	8,100
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-15 შენიშვნა)	59,519	–	–	(1,307)	58,212
2022 წლის 31 დეკემბერს	123,737	19,243	33,959	(76,455)	100,484
წლის ზარალი	–	–	–	(12,027)	(12,027)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	(12,027)	(12,027)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-15 შენიშვნა)	8,165	–	–	–	8,165
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-15 შენიშვნა)	(610)	–	–	–	(610)
სხვა შენატანები საკუთარ კაპიტალში (მე-15 შენიშვნა)	–	–	–	21,333	21,333
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-15 შენიშვნა)	–	–	–	(4,108)	(4,108)
2023 წლის 31 დეკემბერს	131,292	19,243	33,959	(71,257)	113,237

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

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა ბიზნესის გაყიდვიდან		207,888	184,960
ფულადი სახსრების გასვლა ბიზნესის განვითარებისთვის		(230,708)	(170,303)
წმინდა შემოსულობა ქონების მართვიდან		97	(859)
მიღებული პროცენტი		439	831
საოპერაციო ხარჯებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(15,628)	(16,417)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(2,752)	(4,726)
სხვა (ხარჯი) შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობებიდან		(325)	511
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(40,989)	(6,003)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
კაპიტალური დანახარჯი საინვესტიციო ქონებაზე		(126)	–
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(833)	(2,829)
გაცემული სესხები		(6,643)	(23,570)
გაცემული სესხების დაფარვა		4,754	5,611
წმინდა გადატანები ვადიანი ანაზღაურებიდან		9,503	341
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		6,655	(20,447)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	14	73,103	44,328
ნასესხები სახსრების დაფარვა	14	(46,121)	(23,950)
გადახდილი პროცენტი პროცენტთან ნასესხებ სახსრებზე	14	(3,834)	(2,312)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	14	(454)	(1,070)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	14	(127)	(132)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	15	8,165	23,861
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	15	(610)	(645)
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		30,122	40,080
ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		(1,361)	(5,936)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(5,573)	7,694
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	14	15,407	7,713
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	14	9,834	15,407

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2023 წელს ჯგუფმა 21,333 ლარი აღიარა, როგორც შენატანი საკუთარ კაპიტალში პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული 20,876 ლარის ოდენობით სესხების პატიების სახით და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების 457 ლარის ოდენობით ჩამოწერის სახით (მე-15 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა 4,108 ლარი აღიარა, როგორც საკუთარი კაპიტალის განაწილება პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული 2,748 ლარის ოდენობით სესხების ჩამოწერის სახით და მშობელი საწარმოების მიმართ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების 1,360 ლარის ოდენობით ჩამოწერის სახით (მე-15 შენიშვნა).

2022 წელს ჯგუფის მშობელმა საწარმომ განახორციელა თავისი 66,312 ლარის ოდენობით სესხების ჯგუფის სააქციო კაპიტალში შეტანა სესხების კაპიტალში გარდაქმნის გარიგების ფარგლებში (მე-15 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია ორგანიზაციის შესახებ

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

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმოა სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ² უძრავი ქონება“. უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმოს 100%-ის მფლობელია სს „საქართველოს კაპიტალი“. ჯგუფის საბოლოო მფლობელი და მაკონტროლებელი მხარეა გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „იზოდრომზე“	100%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 6 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 15 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100%	100.00%	საქართველო	2015 წლის 15 სექტემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100%	100.00%	საქართველო	2014 წლის 3 ოქტომბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100%	100.00%	საქართველო	2016 წლის 3 აგვისტო	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² ნუბუბიძე 2“	100%	100.00%	საქართველო	2020 წლის 24 იანვარი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² მერინენასი“	100%	100.00%	საქართველო	2021 წლის 20 ივლისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ² მთაწმინდის პარკი“	100%	100.00%	საქართველო	2021 წლის 31 დეკემბერი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100%	100.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100%	100.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100%	100.00%	საქართველო	2022 წლის 23 ივნისი	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 5“*	100%	-	საქართველო	2023 წლის 11 ოქტომბერი	n/a	უძრავი ქონება

* 2023 წელს ჯგუფმა დააფუძნა შპს „ემკვადრატის პარკი 5“.

2. მომზადების საფუძველი

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა.

უკრაინაში მიმდინარე ომის ეფექტი

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად მერყეობდა, ასევე გაუფასურდა რუსული ფასიანი ქაღალდების ბაზრების და სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. 2022 წელს ქართული ლარი გამყარდა უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით, საქართველოში გადმოსახლებული რუსეთის და უკრაინის მოქალაქეების მიერ უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ფულადი გზავნილების ფონზე; ამასთან, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები საქართველოში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2022-2023 წლებში, მოთხოვნის ზრდის პარალელურად. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ აისახება საბოლოოდ ეს ჯგუფის საქმიანობაზე, ასევე გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ის ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმო

ჯგუფმა გასწია 12,027 ლარის ოდენობით ზარალი და წმინდა საოპერაციო ფულადი სახსრების გასვლა 40,989 ლარის ოდენობით 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის. ამავდროულად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მისმა მოკლევადიანმა აქტივებმა მის მოკლევადიან ვალდებულებებს 68,734 ლარით გადააჭარბა.

ჯგუფს ჰქონდა ბინების გაყიდვის მაღალი მაჩვენებელი ჯგუფის ყველაზე მსხვილ დიდი პროექტში, ასევე პროექტში „სვეტი“, რომელიც ჯგუფმა დეფოლტირებული დეველოპერისგან მიიღო. 2023 წელს ჯგუფმა დაიწყო დიდი პროექტის ორი ახალი ეტაპის გაყიდვები და დამატებით წამოიწყო მთაწმინდის პარკთან 4-სართულიანი შენობის ეკო-პროექტის გაყიდვები, რითაც თავისი გასაყიდი მარაგების მთლიან რაოდენობას დაახლოებით 600 ბინა შემატა. შედეგად, ჯგუფმა დააგროვა 50,394 ლარის (2022 წ.: 65,470 ლარი) ოდენობით ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში, საიდანაც 40,560 ლარი (2022 წ.: 50,063 ლარი) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. ჯგუფი მოელის, რომ მიიღოს წვდომა შეზღუდულ ფულად ნაშთებზე 2024-2026 წლებში, რომლებიც გამოყენებული იქნება საცხოვრებელი ბინების განვითარების პროექტების დასაფინანსებლად. საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში, რომელიც წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან სულ მცირე 12 თვეს მოიცავს, საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის ლიკვიდურობის პროგნოზი ისეთია, რომ საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის არსებული ვალისა და მისი მიმდინარე ხარჯების, ასევე ჰოლდინგური კომპანიის მიმდინარე ხარჯების, დაფარვის საშუალებას იძლევა. შესაბამისად, ჯგუფს არ აქვს განზრახვა და არც საჭიროება განახორციელოს თავისი ოპერაციების ლიკვიდირება ან არსებითად შეამციროს თავისი ოპერაციების მასშტაბი.

ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან მიიღო წერილი, რომელშიც მითითებულია, რომ მშობელი საწარმო გეგმავს ჯგუფს მიაწოდოს ადეკვატური რაოდენობით სახსრები, რომელიც მას საშუალებას მისცემს განაგრძოს ნორმალური ოპერაციები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან 12 თვეზე მეტი პერიოდის განმავლობაში. ხელმძღვანელობის შეფასებით მშობელი საწარმო ფლობს სათანადო ოდენობით სახსრებს ჯგუფისთვის საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური მხარდაჭერის გასაწევად.

ზემოთ ხსენებული მოსაზრებების გათვალისწინებით, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად არსებობს შესაბამისი ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველი.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

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

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და, სეზონის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საწარმოს სამუშაო ვალუტაში გადაყვანისას საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ჯგუფის საქმიანობის შესაბამის ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში 2023 წელს შევიდა, გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე:

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

ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსჯა“ მითითებებს და მაგალითებს იძლევა საწარმოების მიერ სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნების შესახებ არსებითი განსჯის გამოყენებაში დასახმარებლად. შესწორების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ჯგუფმა შეცვალა სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული თავისი განმარტებითი შენიშვნები, როგორც ეს ნაჩვენებია წინამდებარე შენიშვნაში. გადასინჯული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია მიმართულია იმაზე, თუ როგორ გამოიყენა ჯგუფმა ფასს სტანდარტების მოთხოვნები საკუთარ გარემოებებთან მიმართებაში და ის მეტწილად მოიცავს ისეთ საკითხებს, სადაც ჯგუფი ირჩევს სააღრიცხვო პოლიტიკას ფასს სტანდარტებით დაშვებული ერთი ან მეტი ვარიანტიდან, საკითხებს, რომლებიც მნიშვნელოვან განსჯას ან შეფასებებს ექვემდებარება და არ მოიცავს ისეთ ინფორმაციას, რომელიც მხოლოდ იმეორებს ან აჯამებს ფასს სტანდარტების მოთხოვნებს, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკას არამატერიალური საკითხების შესახებ.

ახალი და გადასინჯული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

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

- ▶ ფასს (IFRS) 16-ის შესწორება: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვებსა და უკუიჯარაში
- ▶ ბასს (IAS) 1-ის შესწორება: ვალდებულებების მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიცირება

2020 წლის იანვარსა და 2022 წლის ოქტომბერში, ბასსს-მ გამოსცა ბასს (IAS) 1-ის 69-76 პუნქტების ცვლილება, რომლებშიც განსაზღვრულია ვალდებულებების მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მოთხოვნები. ცვლილებებით განისაზღვრება:

- ▶ რას ნიშნავს ანგარიშსწორების გადავადების უფლება
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, რომ საწარმო ისარგებლებს გადავადების უფლებით
- ▶ რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად არის წილობრივი ინსტრუმენტი, ვალდებულების პირობები არ იმოქმედებს კლასიფიკაციაზე

ამასთან, განისაზღვრა გამჟღავნების მოთხოვნა, როდესაც სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი და საწარმოს მიერ ანგარიშსწორების გადავადების უფლება დამოკიდებულია მომავალი ვალდებულებების დაცვაზე თორმეტი თვის განმავლობაში.

- ▶ ფასს (IFRS) 18 - წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

2024 წლის აპრილის თვეში საბჭომ გამოსცა ფასს (IFRS) 18 („ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები“), რომელიც ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 1-ს („ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“). ფასს (IFRS) 18 ადგენს ახალ კატეგორიებს და შუალედურ ჯამებს მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ საქმიანობის შედეგების შეფასების შესახებ განმარტებითი შენიშვნებს და მოიცავს ახალ მოთხოვნებს ფინანსური ინფორმაციის ადგილმდებარეობის, აგრეგირების და დეზაგრეგირებისთვის. ფასს (IFRS) 18 და შედეგად შესწორებული სხვა სააღრიცხვო სტანდარტები (როგორც არის ბასს (IAS) 7, ბასს (IAS) 33, ბასს (IAS) 8 და ბასს (IAS) 34), ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრით და ამ თარიღის შემდგომ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება რეტროსპექტულად მოხდება. ნებადართულია ვადაზე ადრე მიღება და გამჟღავნება.

ჯგუფი მოელის, რომ ფასს (IFRS) 18-ს გავლენა ექნება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენასა და მის განმარტებით შენიშვნებზე და დღეს აფასებს ახალი სტანდარტის გავლენას.

- ▶ ფასს (IFRS) 19 - *შვილობილი საწარმოები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ინფორმაციის გამჟღავნება*:

2024 წლის მაისში საბჭომ გამოსცა ფასს (IFRS) 19 - *შვილობილი საწარმოები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ინფორმაციის გამჟღავნება* (ფასს (IFRS) 19), რომელიც უფლებამოსილ საწარმოს საშუალებას აძლევს აირჩიოს გამოიყენოს ინფორმაციის გამჟღავნების შეზღუდული მოთხოვნები და ამავდროულად გამოიყენოს აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნები სხვა ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტებში. თუ სხვაგვარად არ იქნება განსაზღვრული, უფლებამოსილ საწარმოებს, რომლებიც გადაწყვეტენ ფასს (IFRS) 19-ის გამოყენებას არ დასჭირდებათ ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნების გამოყენება სხვა ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტებში. საწარმო, რომელიც იყენებს ფასს (IFRS) 19-ს ვალდებულია გაამჟღავნოს ეს ფაქტი ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტებთან შესაბამისობის განცხადებაში. ფასს (IFRS) 19 მოითხოვს საწარმოსგან, რომლის ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტებს, მათ შორის ფასს (IFRS) 19-საც, გააკეთოს ამგვარი შესაბამისობის ექსკლუზიური და უპირობო განცხადება. საწარმოს შეუძლია გადაწყვიტოს ფასს (IFRS) 19-ის გამოყენება, თუ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში:

- ▶ ის არის შვილობილი საწარმო ფასს (IFRS) 10-ის („კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება“) შესაბამისად.
- ▶ მას არ აქვს საჯარო ანგარიშვალდებულება; და
- ▶ მას ჰყავს მშობელი საწარმო (საბოლოო ან შუალედური), რომელიც ამზადებს საჯარო სარგებლობისთვის ხელმისაწვდომ და ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტებთან შესაბამის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

საწარმოს აქვს საჯარო ანგარიშვალდებულება თუ:

- ▶ მისი სავალო ან წილობრივი ინსტრუმენტები საჯარო ბაზარზეა ხელმისაწვდომი, ან ის იმყოფება საჯარო ბაზარზე ვაჭრობისთვის ამგვარი ინსტრუმენტების გამოშვების პროცესში; ან
- ▶ ის ფლობს აქტივებს ფიდუციარულ ფარგლებში, აუთსაიდერების დიდ ჯგუფში, როგორც თავის ერთ-ერთ უპირატეს საქმიანობას (მაგ. არა თავის უპირატეს საქმიანობასთან დაკავშირებული მიზეზით).

ფასს (IFRS) 17 ძალაშია 2027 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ასევე ნებადართულია ვადაზე ადრე მიღება. თუ უფლებამოსილი საწარმო გადაწყვეტს სტანდარტის უფრო ადრე გამოყენებას, ის ვალდებულია გაამჟღავნოს ამგვარი ფაქტი. საწარმო ვალდებულია პირველ პერიოდში (ყოველწლიური და შუალედური), როდესაც ის სტანდარტს გამოიყენებს, შესადარის პერიოდში გამოყენებული განმარტებითი შენიშვნები შესაბამისობაში მოიყვანოს მიმდინარე პერიოდის ფასს (IFRS) 19-ის საფუძველზე გამჟღავნებულ ინფორმაციასთან, თუ ფასს (IFRS) 19 ან სხვა ფასს (IFRS) სააღრიცხვო სტანდარტი არ მოითხოვს სხვაგვარად.

დღეის მდგომარეობით ჯგუფი აფასებს უფლებამოსილებას ახალი სტანდარტისთვის და, უფლებამოსილების დადასტურების შემთხვევაში. გამოიყენოს თუ არა და როდის გამოიყენოს ახალი სტანდარტი.

ეს შესწორებები ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს და ამ თარიღის შემდეგ დაწყებული ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და ის რეტროსპექტულად გამოიყენება. ამ მომენტისთვის ჯგუფი აფასებს იმ გავლენას, რომელიც ექნება შესწორებას მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმაზე, არსებული სესხის ხელშეკრულებები საჭიროებს თუ არა განმეორებით შეთანხმებას.

- ▶ მიმწოდებლის ფინანსური გარიგებები - ბასს (IAS) 7-ის და ფასს (IFRS) 7-ის შესწორებები.

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

2023 წლის მაისში ბასის-მა გამოსცა ბასის (IAS) 7-ის („ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“) და ფასის (IFRS) 7-ის („ფინანსური ინსტრუმენტები“) შესწორებები: მომწოდებლის ფინანსური გარიგებების მახასიატებლების განმარტებითი შენიშვნები და ამგვარი გარიგებების დამატებითი განმარტებების მოთხოვნა. შესწორებებში განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნის მიზანია ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს დაეხმაროს საწარმოს ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებზე ან ლიკვიდობის რისკის ზომაზე მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების ეფექტების გააზრებაში.

შესწორებები ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს დაწყებული ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ვადაზე ადრე მიღება ნებადართულია, თუმცა საჭირო იქნება ამ ინფორმაციის გამჟღავნება.

ჯგუფი კონკრეტული მომწოდებლის ფინანსური გარიგებების მხარეა. დღეის მდგომარეობით ჯგუფი აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებებზე.

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემის საჩვენებლად იმ იმედით, რომელიც ასახავს იმ საზღაურს, რომლის მიღებასაც საწარმო მოელის ამგვარი საქონლის ან მომსახურებების სანაცვლოდ. გადაცემა წარმოიშობა მომხმარებელზე კონტროლის გადაცემის მომენტში. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში ის მარწმუნებელია, რადგან ის პირველი რიგის ვალდებული პირია ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში, მას აქვს ფასების დიაპაზონი და ასევე გასწევს მარაგების და საკრედიტო რისკებს.

ამონაგების აღიარებამდე ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს ქვემოთ აღწერილი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმი.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვებიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან ჯგუფმა დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს ჯგუფის 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, გადასინჯება 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, მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითია გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (ამონაგების შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული კუმულაციური ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარების შესახებ სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავს იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები აკმაყოფილებს თუ არა ამონაგების დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების ნაცვლად, ასევე პროექტის მთლიანი დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრებას დასრულების პროცენტული მაჩვენებლების მიზნით, რომელშიც ჯგუფი სხვა კომპონენტებთან ერთად მიწის თვითღირებულებასაც ითვალისწინებს. ამგვარი განსჯის გაკეთებისას ჯგუფი ყურადღებით ითვალისწინებს სახელშეკრულებო პირობებს, ასევე ნებისმიერ საკანონმდებლო და იურიდიულ პრეცედენტებს და შეუძლია განახორციელოს ამგვარი სახელშეკრულებო პირობების გაფართოება ან გადალახვა.

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული ამონაგების (როგორცაა დასრულებული საცხოვრებელი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლებისთვის მომსახურების გაწევის პარალელურად.

წამგებიანი ხელშეკრულებები

ყოველ საანგარიშგებო თარიღში ჯგუფი აფასებს ადმატება თუ არა სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებით გამოწვეული გარდაუვალი დანახარჯები (ჩვეულებრივ ფასდება როგორც მოსალოდნელი დანახარჯები საცხოვრებელი ბინების განვითარების დასრულებისთვის) იმ ეკონომიკურ სარგებელს, რომლის მიღებაც მოსალოდნელია ხელშეკრულებების ფარგლებში (რომელიც ჩვეულებრივ განისაზღვრება, როგორც მოქმედი ხელშეკრულებების ფარგლებში გადასახდელი საზღაური და მოსალოდნელი მარჯა გაუყიდავი მარაგებიდან საცხოვრებელი ბინების განვითარების კონკრეტული პროექტის ფარგლებში). იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება არის ან გახდება თუ არა წამგებიანი და ასევე წამგებიანი ხელშეკრულების ანარიცხის შეფასების პროცესში ჯგუფი ითვალისწინებს არაპირდაპირ სარგებელს, როგორც არის მოსალოდნელი მარჯა დამატებით მარაგებზე, რომლებიც აღიარებულია ან რომელთა აღიარება მოსალოდნელია მოქმედი ხელშეკრულებების ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, რომელიც ფასდება აგრეგირებულად თითოეულ პროექტზე. ჯგუფი აღიარებს წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის შექმნილი ანარიცხების ცვლილების დინამიკას გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად (მე-5 შენიშვნა).

ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე აღიარდება მისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხვისას.

გადასახადებით დაბეგრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-9 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით, იმ პერიოდში, როდესაც ხდება დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად გადახდის ფაქტური თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც მოხდება დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

საქართველოს ასევე აქვს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც ფასდება ჯგუფის საქმიანობებზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით ფლობილ შენობებს და მიწის ნაკვეთებს განუსაზღვრელი სამომავლო გამოყენებით ან რომელთა ფლობის მიზანია შემდგომი საინვესტიციო ქონებად განვითარება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი საოპერაციო დანახარჯებსაც მოიცავს. საბალანსო ღირებულება ასევე მოიცავს არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის თვითღირებულებას იმ მომენტში, როდესაც ხდება ამგვარი ხარჯის გაწევა აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილების შემთხვევაში, და ასევე ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

საწყისი აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით წარმოშობილი ამონაგები და ზარალი იმ წლის მოგება-ზარალში დაირიცხება, რომელშიც ისინი წარმოიშობა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხორციელდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს ცვლილებას გამოყენებაში, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის დადასტურებულ დაწყებას (ან ფირმის ვალდებულებას გააფორმოს საოპერაციო იჯარა). გადატანები ხორციელდება საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს ცვლილებას გამოყენებაში, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით განვითარების სამუშაოების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები

ჯგუფი ახდენს გრძელვადიანი აქტივების და გასასხვისებელი აქტივის ჯგუფების კლასიფიკაციას გასაყიდად გამიზნულად, თუ მათი საბალანსო ღირებულების აღდგენა მოხდება გაყიდვის ოპერაციაში და არა უწყვეტი გამოყენების პროცესში. გრძელვადიანი აქტივები და გასასხვისებელი აქტივის ჯგუფები, რომლებიც გასაყიდად გამიზნულად არის კლასიფიცირებული, ფასდება მათ საბალანსო ღირებულებას და გაყიდვის თვითღირებულებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უმცირესით.

გასაყიდად გამიზნულის კლასიფიკაციის კრიტერიუმი დაკმაყოფილებულად მიიჩნევა მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს გაყიდვის მაღალი ალბათობა და აქტივი ან გასასხვისებელი აქტივის ჯგუფი ხელმისაწვდომია მყისიერი გაყიდვისთვის არსებულ მდგომარეობაში. გაყიდვის განხორციელებისთვის მოთხოვნილი მოქმედებები უნდა განსაზღვრავდეს, რომ სავარაუდო არ არის, რომ გაყიდვებში განხორციელდება მნიშვნელოვანი ცვლილებები ან რომ გაყიდვის შესახებ გადაწყვეტილება გაუქმდება. ხელმძღვანელობას გადაწყვეტილი უნდა ჰქონდეს აქტივის გაყიდვა და აქტივი უნდა გაყიდოს კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთი წლის ვადაში. გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებული აქტივები ცალკეა წარმოდგენილი, როგორც მოკლევადიანი მუხლები კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ყველა ძირითადი საშუალება თვითღირებულებით აღირიცხება, დაგროვილი ცვეთის და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების გამოკლებით.

აქტივის ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც ის გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი გახდება. ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაზე შემდეგნაირად:

	წელი
შენობა-ნაგებობები	50
ავეჯი და მოწყობილობები	5–10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	5

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

საიჯარო გაუმჯობესებები ამორტიზირდება დაკავშირებული საიჯარო აქტივის არსებობის მანძილს ან მოსალოდნელ იჯარის ვადას შორის უმოკლეს პერიოდზე.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ არაფინანსურ აქტივებს, როგორც არის საინვესტიციო ქონება, აფასებს სამართლიანი ღირებულებით თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის.

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

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 გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

ჯგუფი 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:

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ჩვეული საქმიანობის პროცესში გასაყიდად და არა საიჯაროდ ან შემდგომი განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება მარაგებად და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს:

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება (გაგრძელება)

წმინდა სარეალიზაციო 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 გაცვლის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის და მისი სამართლიანი ღირებულების მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსი

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

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

სესხების კაპიტალში გარდაქმნა და ვალის პატიება აქციონერებსა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან

როდესაც ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები კონვერტირდება კაპიტალად სესხების კაპიტალში გარდაქმნის გარიგების ფარგლებში მშობელ საწარმოსთან ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან, ჯგუფი შედეგად მიღებული გამოცემული წილობრივი ინსტრუმენტის ღირებულებას აღრიცხავს დაფარული ვალდებულების საბალანსო ღირებულებით ისე, რომ არ აღიარდება მოგება ან ზარალი. მსგავსი აღრიცხვა გამოიყენება მაშინ, როდესაც მშობელი საწარმო ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო აპატიებს ვალს ჯგუფს. ამის მსგავსად, ჯგუფის მიერ მშობელ საწარმოზე ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხები პირდაპირ კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღირიცხება საკუთარი კაპიტალის განაწილების სახით.

საოპერაციო ციკლი

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

(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებასა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს საანგარიშგებო თარიღში ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე. თუმცა ამ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებით არსებული განუსაზღვრელობის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

შეფასებები

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

ისეთი ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც მოიცავს განვითარებადი ქონების გაყიდვას და აკმაყოფილებს ამონაგების დროის განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, ჯგუფის შესრულების მაჩვენებელი 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. ჯგუფი იყენებს გაწეული ხარჯების მეთოდს მისი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულების შესაფასებლად, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის შესრულების მაჩვენებლებს. პროგრესის შეფასების მეთოდის ფარგლებში, დასრულების პროგრესის მასშტაბი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან. პროგრესული განსჯის გამოყენებით ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად ამოწმებს დანახარჯების შიდა შეფასებებს კონკრეტული პროექტის დასამთავრებლად, სახელშეკრულებო შეთანხმებებში (გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან) ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილების და სხვა ხარჯებზე მოქმედი ფაქტორების საფუძველზე, გაცვლითი კურსის ჩათვლით. დეტალური ინფორმაცია იხილეთ მე-5 შენიშვნაში.

5. ამონაგები

	2023	2022
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	234,571	180,819
საცხოვრებელი ფართი	214,725	166,203
კომერციული ფართი	14,994	11,313
ავტოსადგომი	4,852	3,303
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,214	2,236
სხვა ამონაგები	146	373
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	236,931	183,428
საიჯარო შემოსავალი	5	25
სულ ამონაგები	236,936	183,453

ჯგუფმა აღიარა 65,186 ლარის ოდენობით ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2022 წ.: 20,020 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებაზე 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-დან 5 წლამდე	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი					
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	169,467	52,120	18,676	–	240,263

5. ამონაგები (გაგრძელება)

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებაზე განაწილებული გარიგების ფასი (გაგრძელება)

	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე	სულ
2022 წლის 31 დეკემბერი					
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	65,186	8,796	13,857	3,963	91,802

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

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2023	2022
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	837	2,025
სახელშეკრულებო აქტივები	69,937	56,815
გადავადებული შემოსავალი	(130,692)	(164,074)
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე მიკუთვნებული მიღებული ავანსები	(2,158)	–

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
ქონების მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	773	793
პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	–	1,231
სხვა მოთხოვნები	59	–
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	832	2,024
საიჯარო მოთხოვნები	5	1
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	837	2,025

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ამ მომენტამდე ავანსად მიღებული საზღაურის ზემოთ აღიარებული კუმულაციური ამონაგები ყოველგვარი ზედმეტობა აღიარებულია, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი. მოთხოვნებს ქონების მართვიდან და პროექტის მართვიდან აქვთ „მოთხოვნამდე“ პირობა და მათი ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 3 თვემდეა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი მოიცავდა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს 139 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 139 ლარი).

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 1,360 ლარი (2022 წ.: ნული ლარი), როგორც საკუთარი კაპიტალის განაწილება, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში, მშობელი საწარმოსა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაწეული პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნების ჩამოწერის შედეგად.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ქონების მართვიდან მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურება:

2023 წლის 31 დეკემბერი	ვადაგადაცილებული 0-90 დღით	ვადაგადაცილებული 91-180 დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	574	338	912
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	0.0%	41.1%	15.2%
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(139)	(139)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	574	199	773

2022 წლის 31 დეკემბერი	ვადაგადაცილებული 91-180 დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	932	932
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	14.9%	14.9%
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(139)	(139)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	793	793

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2023 და 2022 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები
2022 წლის 1 იანვარი	–
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დანარიცხი	139
2022 წლის 31 დეკემბერი	139
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დანარიცხი	–
2023 წლის 31 დეკემბერი	139

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	69,937	56,815
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	69,937	56,815
გრძელვადიანი	31,253	43,592
მოკლევადიანი	38,684	13,223

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 9 თვიდან 2,5 წლამდეა.

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.

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
დილომი მე-2 ფაზა	–	39,183
დილომი მე-3 ფაზა	–	29,390
დილომი მე-4 ფაზა	9,490	289
დილომი მე-5 ფაზა	84	–
მირცხულავა	38,087	50,639
ნუცუბიძე	–	22,324
მთაწმინდის პარკი	8,518	–
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	56,179	141,825
დილომი მე-2 ფაზა	22,960	–
დილომი მე-3 ფაზა	19,507	–
ნუცუბიძე	18,324	–
ჭყონდიდელი	13,722	22,249
მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი	74,513	22,249
გადავადებული შემოსავალი	130,692	164,074

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების შესყიდვისას მიღებული ავანსებისგან, დღგ-ის გამოკლებით. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, რომლებიც გადაიფარება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებად რეკლასიფიკაციით. 2023 წელს მთაწმინდის პარკის პროექტთან დაკავშირებული გადავადებული ამონაგების ზრდა 5,194 ლარის ოდენობით დაკავშირებული იყო მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების (მიწის ნაკვეთი საბინაო მშენებლობის განვითარებისთვის) არაფულად შესყიდვასთან, რის შედეგადაც ჯგუფს წარმოეშვა ვალდებულება, პროექტის ფარგლებში დასრულებული უძრავი ქონება გადაეცა თავდაპირველი მიწის მფლობელებისთვის.

2023 წელს, საცხოვრებელი ბინების განვითარების მიმდინარე პროექტებისთვის დასრულების დანახარჯების გადახედვის შემდეგ ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ მისი ერთ-ერთი პროექტის დასასრულებლად გარდაუვალი დანახარჯები აქარბედა მოსალოდნელ პირდაპირ და არაპირდაპირ სარგებელს (წარმოდგენილი მოქმედი ხელშეკრულებებიდან და გაუყიდავი მარაგების მოსალოდნელი მარჯიდან მისაღები საზღაურით) და, შესაბამისად, აღიარა 4,216 ლარის ოდენობით ანარიცხი წამგებიან ხელშეკრულებებზე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	216,429	152,113
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	194,411	138,997
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	13,864	9,317
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	3,938	3,799
ანარიცხები წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის (მე-5 შენიშვნა)	4,216	–
უძრავი ქონების მართვის თვითღირებულება	2,567	2,821
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	420	816
ხელფასები	879	808
უსაფრთხოება	773	682
კომუნალური მომსახურება	495	515
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	218,996	154,934

* მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების თვითღირებულებაში შესული იყო დასაქმებულთა გასამრჯელოები 2,490 ლარის (2022 წ.: 1,851 ლარი) ოდენობით.

(ათას ლარში)

7. ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2023	2022
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	8,252	7,734
პრემია ფულადი სახით	2,002	2,551
დასაქმებულთა გასამრჯელოები, სულ	10,254	10,285
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	6,181	6,977
მარაგებში კაპიტალიზებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	837	446
მარაგებზე კლასიფიცირებული უმრავლესობის თვითღირებულებაში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,653	1,405
ქონების მართვის თვითღირებულებაში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,583	1,457
დასაქმებულთა გასამრჯელოები, სულ	10,254	10,285

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023	2022
მართვის მომსახურების ღირებულება (მე-18 შენიშვნა)	2,508	2,687
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურებები	390	459
კორპორაციული ღონისძიებები	388	291
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურებები	326	408
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	220	230
საოფისე ინვენტარი	209	171
იჯარა	191	96
ტრანსპორტირების ხარჯი	111	108
საკომუნიკაციო ხარჯი	91	69
პერსონალის გადამზადება და დასაქმება	55	59
სამიწვინებო ხარჯი	36	9
საბანკო მომსახურებები	34	95
საოპერაციო გადასახადები	26	14
ქველმოქმედება	23	201
დაზღვევა	13	9
სხვა	102	78
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	4,723	4,984

9. მოგების გადასახადი

საქართველოს მოქმედი საგადასახადო რეჟიმის თანახმად, რომელიც ჯგუფზე ვრცელდება, მოგების გადასახადის აღიარება ხდება დივიდენდების განაწილებისას, იმდენად, რამდენადაც გადასახადის ჩათვლა არ არის შესაძლებელი. ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდები 2023 და 2022 წლებში და, შესაბამისად 2023 წელს და 2022 წელს არ აღიარებულია მოგების გადასახადი.

გადასახადებთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

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

10. საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ცვლილებები საინვესტიციო ქონებაში 2023 და 2022 წლების განმავლობაში:

	2023			
	მომგებიანი აქტივები	თავისუფალი მიწა	სხვა	სულ
1 იანვარს	–	8,875	81	8,956
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასხვისებიდან	–	(41)	–	(41)
31 დეკემბრს	–	8,834	81	8,915

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

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება შეფასების თარიღისთვის აქტივის გაყიდვის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განახორციელა. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს (IFRS) 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს განეკუთვნება.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

ეს მეთოდი ეფუძნება სამიზნე ქონების პირდაპირ შედარებას სხვა ქონების ობიექტთან, საფონდო ბირჟაზე კოტირებულ მათ ემპირიულ ფასებზე და განვლილი გარიგებების ფასების გათვალისწინებით, თუ ამგვარი ინფორმაცია ხელმისაწვდომი იქნებოდა. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა საინვესტიციო ქონების ორი კლასი გამოავლინა - ვაკანტური მიწა და სხვა ქონებები. ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2023 წლისა და 2022 წლისთვის:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
ვაკანტური მიწა*	8,834	საბაზრო მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	201–210 (204)
სხვა	81	საბაზრო მიდგომა	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	2,320–2,400 (2,320)
სულ	8,915			

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

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

* ვაკანტურ მიწაში იგულისხმება მიწის ნაკვეთები 8,834 ლარის სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომლის გადაცვლასაც გეგმავს ჯგუფი სხვა მიწის ნაკვეთზე, თბილისის მუნიციპალიტეტთან და კონკრეტულ სახელმწიფო უწყებებთან გარიგებების ფარგლებში, რომლებიც მიმხდინარეობს, მაგრამ ჯერ არ არის ოფიციალურად გაფორმებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ამ მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრა მიზნობრივი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების საფუძველზე და დაკორექტირდა იმ ვალდებულებების შესრულების სავარაუდო დანახარჯებით, რომელთა აღებასაც ჯგუფი მოელის მიწის ნაკვეთის გაცვლის გარიგებასთან დაკავშირებით. შეფასებასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობის ზრდა უკავშირდება ამ ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რა დროსაც მხედველობაში მიიღება შემოთავაზებული გაცვლის ოპერაციის დროის, მასშტაბის და განხორციელების რისკები, რამაც პოტენციურად შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი შემოსულობა ან ზარალი, აღიარებული იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდება გარიგების ოპერაცია, რომელიც ამ ეტაპზე იგეგმება 2024 წლისთვის.

ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების ზრდა (შემცირება) გამოიწვევს სამართლიანი ღირებულების ზრდას (შემცირებას).

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2023 და 2022 წლების განმავლობაში:

დაუმთავრებელი მომგებიანი აქტივები**1 იანვარს**

წმინდა ზარალი გადაფასებიდან

გადატანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში

გასვლები

შესყიდვები

31 დეკემბრის

	2023	2022
	1,351	1,642
	(47)	(291)
	(1,198)	–
	(99)	–
	88	–
	95	1,351

2023 წელს ჯგუფმა თავისი მომგებიანი აქტივები 1,198 ლარის ოდენობით საბალანსო ღირებულებით გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში გადაიტანა, სავალდებულო ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შედეგად. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2023	2022
დილომი მე-2 ფაზა	–	13,568
დილომი მე-3 ფაზა	–	51,269
დილომი მე-4 ფაზა	17,889	2,434
დილომი მე-5 ფაზა	6,509	–
მთაწმინდის პარკი	14,776	–
მირცხულავა	20,261	29,752
ნუცუბიძე	–	10,146
გრძელვადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	59,435	107,169
დილომი მე-2 ფაზა	10,017	–
დილომი მე-3 ფაზა	36,641	–
ჭყონდიდელი	14,223	17,705
ნუცუბიძე	5,697	–
ახალი იპოდრომი	–	5,081
სხვა	1,195	360
მოკლევადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	67,773	23,146
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	127,208	130,315

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია მარაგებში ცვლილების შეჯამება:

	2023	2022
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	130,315	141,590
შეწყვეტილ ნასყიდობის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული მარაგების აღიარება	–	11,860
გაწეული სამშენებლო ხარჯი	205,115	127,127
მიწის ნაკვეთის შეძენა (არაფულადი) *	5,194	–
დასაქმებულთა გასამრჯელოების კაპიტალიზაცია (მე-7 შენიშვნა)	2,490	1,851
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(213,015)	(152,113)
წმინდა გასაყიდი ღირებულების კორექტირება **	(2,891)	–
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	127,208	130,315

* 2023 წელს ჯგუფმა შეიძინა მიწის ნაკვეთი საბინაო მშენებლობის განვითარების მიზნით, ნაწილობრივ, ჯგუფის ვალდებულებების სანაცვლოდ, პროექტის ფარგლებში დასრულებული უძრავი ქონება გადაეცა თავდაპირველი მიწის მფლობელებისთვის, რომელიც შეფასებული იყო 5,194 ლარით.

** 2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 2,891 ლარის ზარალი გარკვეულ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით, რაც მეტწილად წარმოდგენილი იყო ავტოსადგომებით, რომლებიც დიდხანს დარჩა გასაყიდი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 317,787 ლარის (2022 წ.: 294,627 ლარი) ვალდებულებები, რომლებიც უკავშირდებოდა რვა (2022 წ.: შვიდი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

12. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები და საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	კომპიუტერები, ავეჯი და აღჭურვილობა	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	2,191	381	317	2,889
შეძენა	1,157	197	70	1,424
გასვლა	–	–	(56)	(56)
2023 წლის 31 დეკემბერი	3,348	578	331	4,257
დაგროვილი ცვეთა				
2022 წლის 31 დეკემბერი	20	38	12	70
ცვეთის დარიცხვა	82	99	22	203
დაგროვილი ცვეთა აქტივების გასვლაზე	–	–	(3)	(3)
2023 წლის 31 დეკემბერი	102	137	31	270
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	2,171	343	305	2,819
2023 წლის 31 დეკემბერი	3,246	441	300	3,987

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	39,214	39,343
წინასწარ გადახდილი დღგ	14,114	8,920
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	862	710
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	54,190	48,973
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	54,190	48,973

14. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ვადიანი ანაზღაურები საკრედიტო დაწესებულებებში

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნები მოიცავდა ვადიან ანაზღაურებს 40,560 ლარის (2022 წ.: 50,063 ლარი) ოდენობით, რომლებიც ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში იყო განთავსებული და რომელთა სრულად გამოხმობა ან ჯგუფის მიერ გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელი იყო 1-დან 3 წლამდე პერიოდში, საცხოვრებელი ბინების განვითარების მითითებულ პროექტებში კონკრეტული მიზნების შესრულების შემდეგ. საკრედიტო დაწესებულებებში ვადიან ანაზღაურებზე დარიცხულმა პროცენტმა პერიოდის განმავლობაში 450 ლარი (2022 წ.: 835 ლარი) შეადგინა.

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის გაცემული სესხები მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
მშობელ საწარმოზე გაცემული სესხები, მთლიანი	21,313	18,933
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხები	401	1,481
სულ გაცემული სესხები	21,714	20,414
მოკლევადიანი წილი	15,987	1,137
გრძელვადიანი წილი	5,727	19,277

გაცემულ სესხებზე გამომუშავებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 2,150 ლარი (2022 წ.: 910 ლარი) შეადგინა.

მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2024 წლის ივნისი - 2025 წლის მარტი	29,309	9,467
საერთაშორისო საფინანსო დაწესებულებებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვარი, 2024 მაისი, 2025 - სექტემბერი, 2025	–	19,546
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი		5,140	–
სულ ნასესხები სახსრები			34,449	29,013
მოკლევადიანი წილი			24,689	20,745
გრძელვადიანი წილი			9,760	8,268

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა 51,024 ლარის ოდენობით აუთვისებელი სასესხო ვალდებულება (2022 წ.: 72,954 ლარი) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2023 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების დინამიკა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სესხების ჩამოწერა (მე- 15 შენიშვნა)	სხვა ცვლილებები	2023 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	29,013	73,103	(49,519)	(768)	3,253	(20,876)	243	34,449
სულ ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობიდან	29,013	73,103	(49,519)	(768)	3,253	(20,876)	243	34,449

* 2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 20,876 ლარის (2022 წ.: ნული ლარი) ოდენობით თანხა საკუთარ კაპიტალში შენატანის სახით პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული სესხების პატიების შედეგად (მე-15 შენიშვნა).

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ განახორციელა ჯგუფზე გაცემული თავისი სესხების საკუთარ კაპიტალად კონვერტაცია მთლიანი თანხით 66,312 ლარის ოდენობით (მე-15 შენიშვნა).

	2022 წლის 1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების დინამიკა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-15 შენიშვნა)	სხვა ცვლილებები (მე-15 შენიშვნა)	2022 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	78,749	44,328	(26,633)	(8,263)	7,144	(58,212)	(8,100)	29,013
სულ ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობებიდან	78,749	44,328	(26,633)	(8,263)	7,144	(58,212)	(8,100)	29,013

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

გარანტიის შეკავება წარმოადგენს მშენებლის წინაშე არსებული მთლიანი ვალდებულების 5%-ს, რომელიც ჯგუფმა დაიკავა და მისი გადახდის ვადა პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთი წელი. მისი მიზანია დასრულებულ პროექტში შემდგომში აღმოჩენილი ნებისმიერი ხარვეზის გარანტირება. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავებული გარანტიის მიმდინარე წილი 3,609 ლარს (2022 წ.: 883 ლარი), ხოლო გრძელვადიანი წილი - 1,428 ლარს (2022 წ.: 809) შეადგენდა.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მეტწილად მოიცავდა მომხმარებლებთან შეწყვეტილ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს და ასევე ვალდებულებებს საინვესტიციო ქონების შეძენაზე. ეს გადახდები მეტწილად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 3-დან 6 თვემდე. მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვის ვადებია 2024 წლის 30 ივნისი და 2025 წლის 31 დეკემბერი.

	2023	2022
მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების მშენებლობისთვის	24,399	20,690
ვალდებულებები მიწის ნაკვეთებისთვის	4,655	–
ვალდებულებები მარკეტინგისა და რეკლამისთვის	730	273
ვალდებულებები ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების შეწყვეტიდან	164	1,107
სხვა	456	478
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30,404	22,548
გრძელვადიანი წილი	2,689	–
მოკლევადიანი წილი	27,715	22,548

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 457 ლარის (2022 წ.: ნული ლარი) ოდენობით თანხა საკუთარ კაპიტალში შენატანის სახით პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს წინაშე არსებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩამოწერის შედეგად (მე-15 შენიშვნა).

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სხვა ვალდებულებები მეტწილად საგადასახადო ვალდებულებებისგან შედგება. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს ვალდებულებები ლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადებია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 3 თვემდე.

	2023	2022
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა	–	5,388
სულ სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	–	5,388
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა	15,998	10,236
გადასახდელი კომპენსაციები	–	782
სხვა	84	–
სულ სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	16,082	11,018
სხვა ვალდებულებები	16,082	16,406

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკები. ჯგუფის უმაღლესი ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

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

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი არ ფლობს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვან ფინანსურ აქტივებს, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო დაწესებულებებში

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 9,815 ლარი (2022 წ.: 15,388 ლარი) ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც „Moody’s“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან მიღებული აქვთ „Ba2/Ba3“ რეიტინგი, ხოლო „ფიტჩისგან“ – „BB/B+“. დანარჩენი 19 ლარი (2022 წ.: 19 ლარი) ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, ხელმისაწვდომი საკრედიტო რეიტინგის გარეშე. შესაბამის საბანკო ანგარიშებს პროცენტი არ ერიცხებათ, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომელზეც 2023 და 2022 წლების განმავლობაში დაირიცხა 1,00% აშშ დოლარის ანგარიშზე. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში სასწრაფო წესით ხელმისაწვდომია მოთხოვნისთანავე. ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო დაწესებულებებში 40,560 ლარის (2022 წ.: 50,063 ლარი) ოდენობით ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომელსაც „Moody’s“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან მიღებული აქვს „Ba2/Ba3“ (LC) რეიტინგი, ხოლო „ფიტჩისგან“ „BB/B+“. ბანკებში ჯგუფის ფულად და სხვა განთავსებებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

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

მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში შესული გაუფასურების რეზერვმა 139 ლარი (2022 წ.: 139 ლარი) შეადგინა.

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა გაცემულ სესხებზე არსებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ აღიარებულა.

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფმა შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. ჯგუფის ლიკვიდობის რისკი ფასდება და იმართება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ.

ცხრილში ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი სახელშეკრულებო არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებებზე დაყრდნობით:

ფინანსური ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
მიღებული სესხები	1,734	25,082	10,661	37,477
საიჯარო ვალდებულებები	131	395	1,145	1,671
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	25,026	2,689	2,689	30,404
სულ	26,891	28,166	14,495	69,552

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

ლიკვიდობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურისაციით და, საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური პირობების გადახედვით. ჯგუფი ფლობს 51,024 ლარის ოდენობით აუთვისებელ საკრედიტო ხაზს ლიკვიდობასთან დაკავშირებული თავისი საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2022 წ.: 72,954 ლარი).

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან მიმართებით, ხელმძღვანელობა აწესებს ლიმიტებს რისკის დონეზე ვალუტების მიხედვით და ერთობლივად, როგორც ლამის, ისე - დღის პოზიციებზე, რომლებიც ყოველდღიურად კონტროლდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკზე საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში:

	2023 წლის 31 დეკემბრის			2022 წლის 31 დეკემბრის		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	14,518	(49,986)	(35,468)	35,652	(51,889)	(16,237)
ევრო	1,995	–	1,995	1,740	–	1,740

ზემოხსენებული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. მიიჩნევა, რომ ინვესტიციები არაფულად აქტივებში არ გამოიწვევს რაიმე სახის არსებით სავალუტო რისკს.

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

საგაღებო რისკი (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და საკუთარი კაპიტალის მგრძნობელობა გონივრულ ფარგლებში შესაძლო ცვლილებებზე გაცვლით კურსებში, რომელიც მოქმედებს საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების თარიღში კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, ყველა სხვა ცვლადი მაჩვენებლის უცვლელად შენარჩუნების პირობით:

გავლენა მოგებაზე (ზარალზე)	2023	2022
აშშ დოლარის 20%-ით გამყარება	(7,094)	(3,247)
აშშ დოლარის 20%-ით გაუფასურება	7,094	3,247
ევროს 20%-ით გამყარება	399	348
ევროს 20%-ით გაუფასურება	(399)	(348)

15. საკუთარი კაპიტალი

2023 წელს მშობელმა საწარმომ განახორციელა 8,165 ლარის (2022 წ.: 23,861 ლარი) შენატანი კომპანიაში, ნაღდი ფორმით, თავისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ.

2023 წელს კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე განახორციელა 610 ლარის (2022 წ.: 645 ლარი) განაწილება ნაღდი ფორმით, თავისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების მიზნით.

სხვა შენატანები და განაწილებები საკუთარ კაპიტალში

2023 წელს ჯგუფმა 21,333 ლარი აღიარა, როგორც შენატანი საკუთარ კაპიტალში პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული სესხების პატიების სახით 20,876 ლარის ოდენობით (მე-14 შენიშვნა) საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩამოწერის სახით 457 ლარის ოდენობით.

2023 წელს ჯგუფმა 4,108 ლარი აღიარა, როგორც საკუთარი კაპიტალის განაწილება პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული 2,748 ლარის ოდენობით სესხების ჩამოწერის სახით და მშობელი საწარმოს მიმართ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩამოწერის სახით 1,360 ლარის ოდენობით (მე-15 შენიშვნა).

2022 წელს ჯგუფის მშობელმა საწარმომ განახორციელა თავისი 66,312 ლარის ოდენობით სესხების ჯგუფის სააქციო კაპიტალში შეტანა სესხების კაპიტალში გარდაქმნის გარიგების ფარგლებში (მე-14 შენიშვნა).

დივიდენდები

2023 და 2022 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

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

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

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს, რა დროსაც ის განსაზღვრავს ინიციტივალურ მინიმალურ მოთხოვნას უკუგების შიდა განაკვეთისთვის, ნასესხები სახსრების თვითღირებულების და ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალის დონის გათვალისწინებით. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ იყო კაპიტალთან დაკავშირებული რაიმე გარე მოთხოვნების საგანი.

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	არაღიარებული შემოსულობა 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	8,915	8,915	8,915	–
დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება	–	–	95	95	95	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	837	–	837	837	–
ვადიანი ანაზღაურებები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	40,560	–	40,560	40,560	–
გაცემული სესხები	–	–	21,714	21,714	21,714	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	9,834	–	9,834	9,834	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
მიღებული სესხები	–	–	34,536	34,536	34,449	(87)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	–	30,404	–	30,404	30,404	–
სხვა ვალდებულებები	–	16,082	–	16,082	16,082	–

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

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრების აღწერა იხილეთ მე-10 და მე-14 შენიშვნებში.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათ სამართლიან ღირებულებას არის მიახლოებული, მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (ხელმისაწვდომია მოთხოვნისას).

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)**

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

- ▶ აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება საბალანსო ღირებულებას უახლოვდება - როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლე ვადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ასევე ვრცელდება ცვლადგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებზე.
- ▶ ფიქსირებულ განაკვეთიანი ფინანსური ინსტრუმენტები - ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება პირველი აღიარებისას არსებული ბაზრის საბაზრო განაკვეთების მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის შემოთავაზებულ მიმდინარე საბაზრო განაკვეთებთან შედარების გზით.

17. იჯარები**ჯგუფი, როგორც მოიჯარე**

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

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

	2023	2022
1 იანვარს	1,615	959
შესყიდვები	–	1,646
ცვეთის ხარჯი	(428)	(990)
31 დეკემბერს	1,187	1,615

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და ცვლილების დინამიკა პერიოდის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2023	2022
1 იანვარს	2,061	1,077
შესყიდვები	–	1,646
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	127	132
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(515)	(965)
სავალუტო კურის ცვლილების დინამიკა	(208)	171
31 დეკემბერს	1,465	2,061
მოკლევადიანი	495	595
გრძელვადიანი	970	1,466

ქვემოთ მოცემულია მოგება-ზარალში აღიარებული თანხები:

	2023	2022
აქტივების გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	428	990
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	127	132
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (ადმინისტრაციულ ხარჯებში შესული)	191	96
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული თანხა	746	1,218

17. იჯარები (გაგრძელება)

სულ საიჯარო გადახდებმა, დაბალფასიანი და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით წლის განმავლობაში 581 ლარი (2022 წ.: 1,202 ლარი) შეადგინა.

ჯგუფს ჰქონდა რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება, გახანგრძლივების და შეწყვეტის ოფციით. ეს ოფცია შეთანხმებული იყო საიჯარო აქტივების პორტფელის მართვის მოქნილობის და ჯგუფის ბიზნეს-საჭიროებების დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად. ხელმძღვანელობა მნიშვნელოვან განსჯას იყენებს იმის განსაზღვრაში, ეს გახანგრძლივების და შეწყვეტის ოფცია გონივრულ ვადებში შესაძლებელია თუ არა. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მომავალი საიჯარო გადახდები 262 ლარის ოდენობით შესულია იჯარის ვადაში, ხელშეკრულების შეწყვეტასთან მიმართებით (2022 წ.: 264 ლარი).

18. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების მოცულობა, დაუფარავი ნაშთები წლის ბოლოს და დაკავშირებული ხარჯები და შემოსავალი წლის განმავლობაში მოიცავდა შემდეგს:

	2023		
	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული ამონაგები	–	–	772
გაცემული სესხები (წული ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით) ³	21,313	401	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	–	–	242
მართვის მომსახურების ღირებულება	2,508	–	–
ფინანსური შემოსავალი	2,038	167	–
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	739
სადაზღვეო ხარჯი	–	68	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	22	–
	2022		
	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული ამონაგები	–	–	156
გაცემული სესხები (წული ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით) ³	18,933	1,481	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან	–	–	75
მართვის მომსახურების ღირებულება	2,687	–	–
ფინანსური შემოსავალი	893	33	–
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	515
სადაზღვეო ხარჯი	–	8	–
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	–	2	–

¹ 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავდა ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოებასთან „Georgia Capital“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები მოიცავდა საჯარო სააქციო საზოგადოების „Georgia Capital“ შვილობილ საწარმოებს, გარდა იმ საწარმოებისა, რომლებიც მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შედიოდა.

³ გაცემული სესხების ჩამოწერები მე-15 შენიშვნაშია განხილული.

დასაქმებულთა გასამრჯელოების მიმღები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა 2023 წელს 2 ადამიანს (2022 წ.: 1 ადამიანი) შეადგენდა - გენერალური დირექტორი და ტექნიკური დეპარტამენტის ხელმძღვანელი.

18. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
ხელფასი	402	300
ფულადი ბონუსი	337	215
სულ	739	515

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის იანვრის თვეში ჯგუფმა მიიღო სესხი ადგილობრივი ბანკისგან 2,674 ლარის ოდენობით, რომლის დაფარვის წელი იყო 2027 წელი.

2024 წლის თებერვლის თვეში ჯგუფმა მიიღო სესხი ადგილობრივი ბანკისგან 5,009 ლარის ოდენობით, რომლის დაფარვის წელი იყო 2025 წელი.

2024 წლის მარტის თვეში ჯგუფმა მიიღო სესხი ადგილობრივი ბანკისგან 10,710 ლარის ოდენობით, რომლის დაფარვის წელი იყო 2024 წელი და 4,047 ლარი - დაფარვის ვადით 2027 წელი.

2024 წლის აპრილის თვეში ჯგუფმა დაასრულა მიწის გადაცვლის გარიგება ვაკანტურ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომელიც 8,834 ლარად იყო შეფასებული 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (მე-10 შენიშვნა). ჯგუფი აფასებს ახალი მიწის ნაკვეთების სამართლიან ღირებულებას და მოსალოდნელ დანახარჯებს, გადაცვლასთან დაკავშირებით ნაკისრ ვალდებულებებთან მიმართებით.

2024 წლის მაისის თვეში მშობელმა საწარმომ კომპანიის საწესდებო კაპიტალში განახორციელა 1,410 ლარის შენატანი.

2024 წლის ივნისის თვეში ჯგუფმა მიიღო სესხი ადგილობრივი ბანკისგან 1,434 ლარის ოდენობით, რომლის დაფარვის წელი იყო 2025 წელი.

2024 წლის ივნისის თვეში მშობელმა საწარმომ კომპანიის საწესდებო კაპიტალში განახორციელა 175 ლარის შენატანი.

შპს „მ2 ჯგუფის“

მმართველობის ანგარიშგება

შინაარსი

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

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

შპს „მ2 ჯგუფის“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 18 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავგიტარებია მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

თბილისი, საქართველო

2024 წლის 1 ოქტომბერი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

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

შპს „მ2 ჯგუფის“ მაკონტროლებელი მშობელი საწარმო არის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელი არის სს „საქართველოს კაპიტალი“, ხოლო სს „საქართველოს კაპიტალის“ საბოლოო მესაკუთრე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital“ PLC, რომლის აქციები ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში ივაჭრება. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

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

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

შპს „მ2 ჯგუფი“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის წამყვანი დეველოპერია 3.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე თავისი ბიზნეს მიმართულებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას.

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

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

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - m^2 -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს m^2 -ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - m^2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m^2 -ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ასევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- ▶ განხორციელება - m^2 -ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, m^2 -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თორმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 3,623 დასრულებული ბინა, რომელთა 98% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 5 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია m^2 -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

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

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულებული პროექტები		243,013	3,623	243,013	3,263	100%
1	m ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	m ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	m ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	m ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	m ² იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილან რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	m ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	m ² ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	m ² ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	m ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
12	m ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
მიმდინარე პროექტები		348,906	4,909	274,793	4,225	86%
13	m ³ საბურთალო (II ფაზა, კორპუსი V-VI)	38,522	560	38,398	559	100%
14	m ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	60,211	922	95%
15	m ³ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	16,556	186	44%
16	m ³ საბურთალო (V ფაზა)	7,320	96	3,278	43	45%
17	m ² მთაწმინდის პარკთან	22,654	160	5,601	49	31%
18	m ² ნუცუბიძეზე II	28,172	412	25,759	389	94%
19	m ² მირცხულავაზე	94,768	1,472	80,835	1,335	91%
20	m ² ჭყონდიდეზე	50,635	817	44,155	742	91%
ჯამი		591,919	8,172	517,806	7,488	92%

2023 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობით 59,086 კვ.მ.

m³ საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკის“ მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ექვს ეტაპად. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 147,392 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 69%-ს.

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

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

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	მოგების მარჟა დეველოპერულ ი საქმიანობიდან	მოგების მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან	მოგების მარჟა ქონების მართვიდან	ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "მ2 ჯგუფი" კონსოლიდირებული	8%	89%	-16%	1.44	23%

2023 წელს ჯგუფის საერთო მოგების მარჟა დეველოპმენტიდან 16% დან 8%-მდე შემცირდა, ხოლო დეველოპერული საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი კი წინა წელთან შედარებით 30%-ით გაიზარდა. შემცირებული მარჟის განმარტობები 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 წლისთვის ჯგუფი უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 12 კომპლექსს. მოვლა-პატრონობის მიმართულების მარჟამ შეადგინა უარყოფითი 16% (2022 წ.: უარყოფითი 26%), რაც ძირითადად უკავშირდება 2023 წელს ხარჯების ოპტიმიზაციას. კომპანია აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას მიუხედავად მიმართულების უარყოფითი მარჟისა.

2023 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა ჯგუფისათვის 1.44 შეადგინა (2022წ. 1.38).

ჯგუფის ფინანსური ხარჯი წინა წელთან შედარებით 23%-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.

ჯგუფმა 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარა დაკავშირებული საწარმოების მიმართ არსებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩამოწერისგან მიღებული ზარალი 1,360 ლარის ოდენობით, და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩამოწერისგან მიღებული შემოსავალი 457 ლარის ოდენობით.

2023 წელს, ჯგუფმა კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან მიღებული სესხების პატიების შედეგი 20,876 ლარის ოდენობით, და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხების პატიების შედეგი 2,748 ლარის ოდენობით.

შპს „მ2 ჯგუფის“ 2023 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ხარჯმა მიმდინარე წლის განმავლობაში შეადგინა 19 ათასი ლარი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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

ჯგუფი მხარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქვეყნის, კორპორაციული მართვის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. ჯგუფი ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის გარემო. მ2 ჯგუფი უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშნავს დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

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

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

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

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

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება, 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 მიუღდეს ბიზნეს ოპერაციებს და განახორციელოს სპონსორობა და საქველმოქმედო საქმიანობა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით შპს „მ2 ჯგუფი“ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. ჯგუფს 12 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე მ2 ჯგუფის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

მ2 ჯგუფი ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, ამ ეტაპზე მიმდინარეობს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“ პროექტის მშენებლობა ოქროყანაში, მთაწმინდის პარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ახალი პროექტი მოიცავს 6 ხუთსართულიან შენობას, სხვადასხვა დაგეგმარების სახლებით, ეზოებით, ტერასებითა და დუპლექსებით. პროექტი გათვლილია მათთვის, ვისაც უფრო მეტ სიმწვანესა და სიმშვიდეში სურთ ცხოვრება, ვინც უპირატესობას ანიჭებს საკუთარი თავისა და ოჯახის წევრების სიჯანსაღესა და კეთილდღეობას.

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, m^2 რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. გარდა ამისა, m^2 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 m^2 -ის სამუშაო ობიექტებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2023 წელს კომპანიამ ჩამოაყალიბა ა(ა)იპ „ემკვადრატის ზრუნვის ფონდი“. ფონდში გაწევრიანება და თანხის შეტანა ნებაყოფლობითია m^2 -ის თანამშრომლებისთვის. ფონდი ემსახურება კომპანიის თანამშრომლებისა და მათი ოჯახის წევრების დაფინანსებას ჯანმრთელობის პრობლემების დადგომის შემთხვევაში.

2022 წლის დასაწყისში 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. m2 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. m2 ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m2 ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2022 წელს m2-მა თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

m2 იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

m2 ჯგუფი, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ებრძვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კოგნიტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „მ2 ჯგუფზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

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

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი
2024 წლის 1 ოქტომბერი

გურამ ახვლედიანი

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება შპს „მ2 ჯგუფზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

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

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი
2024 წლის 1 ოქტომბერი



გურამ ახვლედიანი

