

შპს „ემკვადრატის პარკი“

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 კონსოლიდირებული 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	11
5. ამონაგები.	12
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	13
7. მოგების გადასახადი.....	14
8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14
9. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.	14
10. ფინანსური ინსტრუმენტები.	15
11. საკუთარი კაპიტალი	19
12. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	20
13. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.	21
14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	22



**Building a better
working world**

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

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ემკვადრატის პარკის“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ემკვადრატის პარკის“ (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 კონსოლიდირებული 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 დამოუკიდებლობები 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.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას 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. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ვალდებულები ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ 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 შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ ვგეგმავთ და ვატარებთ ჯგუფის აუდიტს, რათა 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.

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა 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

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	114,930	93,539
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(96,531)	(84,380)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		18,399	9,159
ამონაგები ქონების მართვიდან	5	190	–
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები		(61)	–
მთლიანი მოგება უძრავი ქონების მართვიდან		129	–
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი		(308)	(464)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(75)	(132)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დარიცხვა გაცემულ სესხებზე	10	(1,690)	–
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(16)	(42)
საოპერაციო მოგება		16,439	8,521
ფინანსური შემოსავალი	10	2,233	1,629
ფინანსური ხარჯი		(7,181)	(3,675)
საკუთრო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი		(550)	(752)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		10,941	5,723
მოგების გადასახადის ხარჯი	7	–	–
წლის მოგება		10,941	5,723

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი

2024 წლის 1 ოქტომბერი



გურამ ახვლედიანი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	18,986	68,278
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	7,866	–
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო აქტივები მომხმარებლებთან	5	2,492	22,176
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	10	8,422	16,593
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	10	462	24,783
შეზღუდული ფულადი სახსრები	10	–	385
		38,228	132,215
მოკლევადიანი აქტივები			
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	9	24,661	26,140
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	10	14,469	3,638
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	123	–
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	10	14,056	–
მოკლევადიანი სახელშეკრულებო აქტივები მომხმარებლებთან	5	27,005	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	47,939	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	10	5,815	5,445
		134,068	35,223
		172,296	167,438
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	11		
საწესდებო კაპიტალი		21,465	19,400
საკუროს სხვაობის რეზერვი		15,518	15,518
სხვა რეზერვები		(3,369)	(3,369)
გაუნაწილებელი მოგება		45,307	34,909
		78,921	66,458
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული ამონაგები	5	8,972	63,560
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	10	14,438	4,917
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	10	3,003	678
		26,413	69,155
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	11,682	19,038
მოკლევადიანი სესხები და მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	10	15,880	5,027
გადავადებული ამონაგები	5	33,295	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	10	–	678
სხვა ვალდებულებები	10	6,105	7,082
		66,962	31,825
		93,375	100,980
სულ ვალდებულებები			
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		172,296	167,438

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საკურსო სხვაობის რეზერვი	სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბერს	–	15,518	(3,369)	29,186	41,335
წლის მოგება	–	–	–	5,723	5,723
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	5,723	5,723
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-11 შენიშვნა)	12,000	–	–	–	12,000
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-11 შენიშვნა)	(700)	–	–	–	(700)
სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-11 შენიშვნა)	8,100	–	–	–	8,100
2022 წლის 31 დეკემბერს	19,400	15,518	(3,369)	34,909	66,458
წლის მოგება	–	–	–	10,941	10,941
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	10,941	10,941
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-11 შენიშვნა)	2,205	–	–	–	2,205
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-11 შენიშვნა)	(140)	–	–	–	(140)
სხვა შენატანები საკუთარ კაპიტალში (მე-11 შენიშვნა)	–	–	–	2,529	2,529
საკუთარი კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-11 შენიშვნა)	–	–	–	(3,072)	(3,072)
2023 წლის 31 დეკემბერს	21,465	15,518	(3,369)	45,307	78,921

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა ბიზნესის გაყიდვიდან		87,250	84,158
ფულადი სახსრების გასვლა ბიზნესის განვითარებისთვის		(115,276)	(82,932)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		68	411
საოპერაციო ხარჯებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(428)	(1,742)
დაბრუნებული გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		1,035	742
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(27,351)	637
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გადატანა ვადიანი ანაზღაურებიდან		10,265	11,232
გადატანა შეზღუდული ფულადი სახსრებიდან		385	(385)
გაცემული სესხები		(11,164)	(21,400)
შემოსულობა გაცემული სესხების დაფარვიდან		6,671	6,121
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		6,157	(4,432)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა ნასესხები	10	41,716	15,139
ნასესხები სახსრების დაფარვა	10	(18,993)	(15,627)
მიღებულ სესხებზე გადახდილი პროცენტი	10	(2,480)	(1,437)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	11	2,245	12,000
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	11	(180)	(700)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		22,308	9,375
ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი		(744)	(3,299)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		370	2,281
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	5,445	3,164
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	5,815	5,445

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 2,529 ლარის ოდენობით თანხა საკუთარ კაპიტალში შენატანის სახით პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული სესხების პატიების ფორმით (მე-11 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 3,072 ლარი, როგორც საკუთარი კაპიტალის განაწილება პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული 2,223 ლარის ოდენობით სესხების და მშობელი საწარმოსგან 849 ლარის ოდენობით მიღებული ავანსების და სხვა აქტივების ჩამოწერის სახით (მე-11 შენიშვნა).

2022 წელს მშობელმა საწარმომ კომპანიას გადასცა თავისი სესხები საბალანსო ღირებულებით 8,100 ლარი, კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ (მე-10 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია ორგანიზაციის შესახებ

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

კომპანიის უშუალო მავონტროლებელი მშობელი საწარმოა შპს „მ ჯგუფი“. შპს „მ ჯგუფი“ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა, რომელიც ადრე ცნობილი იყო სახელწოდებით სს „მ უძრავი ქონება“. კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმოა გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ (შემდგომში „საქართველოს კაპიტალი“).

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

შვილობილი საწარმო	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	ქვეყანა	რეგისტრაციის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100.00%	100.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100.00%	100.00%	საქართველო	2022 წლის 25 მაისი	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100.00%	100.00%	საქართველო	2022 წლის 23 ივნისი	უძრავი ქონება

2. მომზადების საფუძველი

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით.

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.

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, საანგარიშგებო ვალუტები და უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაცია

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 ზანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და სეზონის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საწარმოს სამუშაო ვალუტაში გადაყვანისას საკუროს სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი აისახება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობები გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ზანკის („სეზ“) გაცვლით კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სეზონის ოფიციალური გაცვლითი კურსით 1 აშშ დოლარის ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 2,6894 ლარი და 2,702 ლარი, შესაბამისად.

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 წარმოდგარ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი“ - ბასს (IAS) 12-ის შესწორებები
- ▶ „საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – პილარ 2-ის სანიშნო წესები“ - ბასს (IAS) 12-ის შესწორებები
- ▶ „სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნა“ - შესწორებები ბასს (IAS) 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

შესწორებები ბასს (IAS) 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში „არსებითობის განსჯა“ სახელმძღვანელო მითითებებს და მაგალითებს იძლევა საწარმოების მიერ სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნების შესახებ არსებითი განსჯის გამოყენებაში დასაბამარებად. 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

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

2020 წლის იანვარსა და 2022 წლის ოქტომბერში, ბასს-მა 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

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 საკმისობის შედეგების შეფასების შესახებ განმარტებით შენიშვნებს და მოიცავს ახალ მოთხოვნებს ფინანსური ინფორმაციის ადგილმდებარეობის, აგრეგირებისა 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 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, აუტსაიდერების დიდ ჯგუფში, როგორც თავის ერთ-ერთ უპირატეს საქმიანობას (მაგ. არა თავის უპირატეს საქმიანობასთან დაკავშირებული მიზეზით).

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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, შესაძარს 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 ცვლილებები 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 ცვლილებას მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმაზე, არსებული სესხის ხელშეკრულებები საჭიროებს თუ არა განმეორებით შეთანხმებას.

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

2023 წლის მაისში ბასსს-მა გამოსცა ბასს (IAS) 7-ის („ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“) და ფასს (IFRS) 7-ის („ფინანსური ინსტრუმენტები“) შესწორებები: მომწოდებლის ფინანსური გარიგებების მახასიათებლების 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 მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების ეფექტების გააზრებაში.

ცვლილებები ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს დაწყებული ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ვადაზე ადრე მიღება ნებადართულია, თუმცა საჭირო იქნება ამ ინფორმაციის გამჟღავნება. ჯგუფი მომწოდებლებთან ფინანსურ გარიგებებს არ აწარმოებს და შესაბამისად რაიმე გავლენა მოსალოდნელი არ არის.

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემის საჩვენებლად იმ ოდენობით, რომელიც ასახავს იმ საზღაურს, რომლის მიღებასაც საწარმო მოელის ამგვარი საქონლის ან მომსახურების 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.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი 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, გადაისინჯება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯერ მიუღებელ საზღაურთან მიმართებით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ სავალუტო კურსის გამოყენებით, რათა მოხდეს ბინის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული ამონაგების სახით კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ის არსებითია გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული ამონაგების (ამონაგების შემდგომი ზრდით მოგება-ზარალში) და ფინანსური დანახარჯების ზრდა. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული დაგროვილი ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან ამონაგების აღიარების შესახებ სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავს იმის განსაზღვრავს, 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.

ფინანსური შემოსავალი

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

გადასახადებით დაბეგვრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-7 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ 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. ჯგუფის აქციონერებზე დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

(ათას ლარში)

3. არსებითი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი 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.

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 გასვლის 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, აღრიცხულია, 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.

(ათას ლარში)

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული ამონაგები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაშია. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

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

შეფასებები

დაკავშირებულ საწარმოებზე გაცემული სესხების შეფასება

ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით. ჯგუფი მსჯელობს იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა სესხის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ან გაუფასურდა თუ არა სესხი, ასევე არსებობს თუ არა აღდგენის გონივრული მოლოდინი მთლიან აქტივთან ან მის ნაწილთან მიმართებაში. ჯგუფი განიხილავს ხელმისაწვდომ გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას (მათ შორის მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას) ამგვარი შეფასების გაკეთებისას. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა შეაფასა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან მიმართებით 1,690 ლარის ოდენობით (მე-10 შენიშვნა).

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 უძრავი 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. პროფესიული განსჯის გამოყენებით ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად ამოწმებს დანახარჯების შიდა შეფასებებს კონკრეტული პროექტის დასამთავრებლად, სახელშეკრულებო შეთანხმებებში (გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან) ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილების და სხვა ხარჯებზე მოქმედი ფაქტორების საფუძველზე. დეტალური ინფორმაცია იხილეთ მე-5 შენიშვნაში.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები

	2023	2022
საცხოვრებელი ფართი	93,236	83,004
მიწის ნაკვეთები	7,764	–
ავტოსადგომი	2,943	2,191
კომერციული ფართი	10,987	8,344
მთლიანი ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	114,930	93,539
ამონაგები ქონების მართვიდან	190	–
სულ ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	115,120	93,539
დროთა განმავლობაში აღიარებული	107,356	93,539
დროის გარკვეულ პერიოდში აღიარებული	7,954	–

ჯგუფმა აღიარა 32,343 ლარის ოდენობით ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2022 წ.: 12,697 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებაზე გარიგების ფასის მინიჭება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში და უკავშირდება შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ არის დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში:

	2024 წლის 31 დეკემბრით	2025 წლის 31 დეკემბრით	2026 წლის 31 დეკემბრით	3-დან 5	
2023 წლის 31 დეკემბრით	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს	წლამდე	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	62,563	19,615	14,414	–	96,592
	2023 წლის 31 დეკემბრით	2024 წლის 31 დეკემბრით	2025 წლის 31 დეკემბრით	3-დან 5	
2022 წლის 31 დეკემბრით	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს	დასრულებულ წელს	წლამდე	სულ
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	32,343	15,163	20,005	22,185	89,696

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

მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფი შემდეგ აქტივებს და ვალდებულებებს აღიარებს:

	2023	2022
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,989	–
სახელშეკრულებო აქტივები	29,497	22,176
მოკლევადიანი	27,005	–
გრძელვადიანი	2,492	22,176
გადავადებული ამონაგები	42,267	63,560

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები აშშ დოლარშია გამოხატული და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 6 თვიდან 3 წლამდეა.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

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. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადად უკავშირდება მიწის ნაკვეთების გაყიდვას, რომელთა დაფარვის ვადაა 2025 წლის 31 დეკემბერი. 2023 წელს დაკავშირებულმა ფინანსურმა შემოსავალმა 101 ლარი შეადგინა.

გადავადებული ამონაგები მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
დილომი მე-2 ფაზა	–	30,665
დილომი მე-3 ფაზა	–	32,895
დილომი მე-4 ფაზა	8,972	–
გრძელვადიანი გადავადებული ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან	8,972	63,560
დილომი მე-2 ფაზა	13,290	–
დილომი მე-3 ფაზა	20,005	–
მიმდინარე გადავადებული ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	33,295	–

გადავადებული ამონაგები შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების შესყიდვისას მიღებული ავანსებისგან, დღგ-ის გამოკლებით. მნიშვნელოვანი ცვლილება გადავადებულ ამონაგებში პერიოდის განმავლობაში, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, რომლებიც გადაიფარება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდეგ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებად რეკლასიფიკაციით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მოიცავს შემდეგს:

	2023	2022
მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	7,866	–
მოთხოვნები უძრავი ქონების მართვიდან	123	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	7,989	–
გრძელვადიანი	7,866	–
მოკლევადიანი	123	–

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოთხოვნები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან უკავშირდებოდა მიწის ნაკვეთის გაყიდვას. ის ლარში იყო გამოხატული და მისი დაფარვის ვადა იყო 2025 წლის 31 დეკემბერი.

მოთხოვნები ბინების გაყიდვიდან სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ წილთან მიმართებით აღიარდება იმ მომენტში, როდესაც ბინაზე სამართლებრივი უფლება დარეგისტრირდება მომხმარებელზე. ამ მომენტამდე, აღიარებული ერთობლივი ამონაგების ნებისმიერი ზედმეტობა ავანსად მიღებულ საზღაურთან შედარებით აღიარდება სახელშეკრულებო აქტივის სახით.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება		
საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის თვითღირებულება	76,594	75,050
გაყიდული მიწის ნაკვეთების თვითღირებულება	8,727	–
ავტოსადგომის გაყიდვის თვითღირებულება	2,191	2,309
კომერციული ფართის გაყიდვის თვითღირებულება	9,019	7,021
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	96,531	84,380

(ათას ლარში)

7. მოგების გადასახადი

ჯგუფთან დაკავშირებით მოქმედი ქართული საგადასახადო რეჟიმის მიხედვით, მოგების გადასახადი აღიარდება დივიდენდების განაწილებისას, იმ შემთხვევაში, თუ არ მოქმედებს საგადასახადო ურთიერთგადაფარვა. 2023 და 2022 წლებში ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდები და, შესაბამისად, ამ წლებში მოგების გადასახადი არ აღიარებულა.

გადასახადებთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა ხშირად ახლდება და დიდი რაოდენობით პრეცედენტები დადგენილი არ არის. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, 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.

8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჯგუფის თითოეულ პროექტზე გადანაწილებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება ასეთია:

	2023	2022
დილომი მე-2 ფაზა	–	16,078
დილომი მე-3 ფაზა	–	52,200
დილომი მე-4 ფაზა	18,986	–
გრძელვადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	18,986	68,278
დილომი მე-2 ფაზა	12,513	–
დილომი მე-3 ფაზა	35,426	–
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული საცხოვრებელი უძრავი ქონება	47,939	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	66,925	68,278

ქვემოთ მოცემულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ცვლილების შეჯამება:

	2023	2022
ნაშთი 1 იანვარს	68,278	71,138
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	95,178	81,520
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(96,531)	(84,380)
ნაშთი 31 დეკემბერს	66,925	68,278

9. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	14,688	16,757
ავანსად გადახდილი დღგ	9,857	8,534
სხვა აქტივები	116	849
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	24,661	26,140

2023 წელს ჯგუფმა 849 ლარი (2022 წ.: ნული ლარი) აღიარა, როგორც საკუთარი კაპიტალის განაწილება პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში მშობელი საწარმოს მიერ გაწეულ პროექტის მართვის მომსახურებებთან დაკავშირებით ავანსად გაცემული თანხებისა და სხვა აქტივების პატიების შედეგად.

(ათას ლარში)

10. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნები მოიცავდა ვადიან ანაზრებს 14,518 ლარის (2022 წ.: 24,783 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 ანაზრებზე დარიცხულმა პროცენტმა პერიოდის განმავლობაში 68 ლარი (2022 წ.: 375 ლარი) შეადგინა.

გაცემული სესხები

	2023	2022
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	24,581	20,231
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,690)	–
სულ გაცემული სესხები	22,891	20,231
მოკლევადიანი წილი	14,469	3,638
გრძელვადიანი წილი	8,422	16,593

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები ლარშია გამოხატული და ერიცხებათ 12%-იანი საპროცენტო განაკვეთი. გაცემულ სესხებზე გამოუმუშავებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 2,066 ლარი (2022 წ.: 1,264 ლარი) შეადგინა.

2023 წელს ჯგუფმა საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში 2,223 ლარი აღიარა პერიოდის საკუთარი კაპიტალის განაწილების სახით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული სესხების ჩამოწერის შედეგად (მე-11 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა დაარიცხა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი 1,690 ლარის ოდენობით გაცემულ სესხებთან მიმართებით (2022 წ.: ნული ლარი).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	დაფარვის ვადა	2023	2022
ადგილობრივი კომერციული ბანკებიდან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2025 წლის მარტი	19,719	9,456
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	2025 წლის დეკემბერი	10,599	488
სულ ნასესხები სახსრები			30,318	9,944
მოკლევადიანი წილი			15,880	5,027
გრძელვადიანი წილი			14,438	4,917

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

	2022 წლის 31 დეკემბერი	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების დინამიკა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სხვა ცვლილებები (მე-11 შენიშვნა)	2023 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	9,944	41,716	(21,014)	162	2,039	(2,529)	30,318
	2021 წლის 31 დეკემბერი	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების დინამიკა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სესხების კაპიტალში გარდაქმნა (მე-11 შენიშვნა)	2022 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები	20,032	15,139	(17,064)	(2,787)	2,724	(8,100)	9,944

(ათას ლარში)

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

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 2,529 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-11 შენიშვნა).

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ კომპანიას გადასცა თავისი სესხები საბალანსო ღირებულებით 8,100 ლარი, კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ (მე-11 შენიშვნა).

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 0 ლარს (2022 წ.: 678 ლარი), ხოლო გრძელვადიანი წილი - 3,003 ლარს (2022 წ.: 678 ლარი) შეადგენდა.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად მოიცავდა მშენებლობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს განვითარების პროცესში მყოფი პროექტებისთვის და განვითარების მიმდინარეობისას შემდგომში გაწეულ თანხებს. ეს გადახდები მეტწილად გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 3 თვემდე.

	2023	2022
ვალდებულებები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მშენებლობისთვის	8,822	15,218
ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების წინაშე პროექტის მართვისთვის	2,671	3,409
სხვა	189	411
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,682	19,038

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სხვა ვალდებულებები მეტწილად საგადასახადო ვალდებულებებისგან შედგება. ეს ვალდებულებები ლარში გამოხატული და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-დან 6 თვემდე.

	2023	2022
საგადასახადო ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა კომპენსაციის ანარიცხი	6,053	6,240
სხვა	–	802
სხვა ვალდებულებები	6,104	7,082

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფი გასწევს სავალუტო, საპროცენტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკებს. მშობელი საწარმოს უფროსი 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.

(ათას ლარში)

10. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)

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

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

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,782 ლარი (2022 წ.: 5,412 ლარი) ინახებოდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც „Moody’s“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან მიღებული აქვთ „Ba2/Ba3“ რეიტინგი, ხოლო „ფიტჩისგან“ - „BB/B+“. დანარჩენი 33 ლარი (2022 წ.: 33 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 ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები საკრედიტო დაწესებულებებში 14,518 ლარს (2022 წ.: 25,168 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.

(ii) სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო რეიტინგი არ აქვთ. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული ქონების დასაკუთრება მომხმარებლის მიერ გადახდის ვალდებულებების გადაუხდელობის შემთხვევაში, მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით. გაცემული სესხების კაპიტალიზება არ ხდება. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები ვადაგადაცილებული არ არის. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემულ სესხებზე საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდა არ დაფიქსირებულა. გაცემულ სესხებზე დეფოლტის საკუთარი განვლილი გამოცდილების არარსებობის გამო, ჯგუფმა მნიშვნელოვანი განსჯის გამოყენებით შეაფასა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დეფოლტის ალბათობის და დეფოლტის შემთხვევაში დანაკარგების მეთოდების საფუძველზე, აღიარებული სარეიტინგო სააგენტოს მიერ გამოქვეყნებული ანგარიშების მიხედვით. გაცემული სესხების კონტრაპენტებს არ აქვთ გარე საკრედიტო რეიტინგი. კონტრაპენტების სავარაუდო საკრედიტო რეიტინგის განსასაზღვრად საჭირო იყო მნიშვნელოვანი განსჯის გამოყენება, სავარაუდო დეფოლტის ალბათობის მიზნით. ამ განსჯის გაკეთებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას ჯგუფის მშობელი საწარმოს - სს „საქართველოს კაპიტალის“ საკრედიტო რეიტინგის შესახებ, ასევე მშობელი საწარმოს მხარდაჭერის ხელმისაწვდომობა სს „საქართველოს კაპიტალისგან“ თავისი მსესხებლების მიმართ.

(iii) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

7,989 ლარის ოდენობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები უკავშირდება მიწის ნაკვეთების გაყიდვას და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს ქონების მართვას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2022 წ.: ნული ლარი). სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ძირითადად ლარშია გამოხატული და გრძელვადიანად არის კლასიფიცირებული, რადგან მათი დაფარვის ვადა 2025 წლის 31 დეკემბრამდეა. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ვადაგადაცილებული არ იყო 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითად შეფასდა.

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.

(ათას ლარში)

10. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი რისკები (გაგრძელება)**

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	1,487	15,768	17,375	34,630
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,682	–	–	11,682
სულ	13,169	15,768	17,375	46,312

ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 2 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
მიღებული სესხები	1,414	4,251	5,184	10,849
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,038	–	–	19,038
სულ	20,452	4,251	5,184	29,887

ლიკვიდობის რისკის მართვისას, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან ფულადი სახსრების შემოსვლის გამოყენებით, და ვადადამდგარი საკრედიტო ხაზების რეფინანსირების და რესტრუქტურისაციის გზით.

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	4,421	(26,988)	(22,567)	19,391	(15,186)	4,205
ევრო	1,372	–	1,372	887	–	887

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

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

მოგება-ზარალზე გავლენა	2023	2022
აშშ დოლარის 20%-ით გამყარება	(4,513)	841
აშშ დოლარის 20%-ით გაუფასურება	4,513	(841)
ევროს 20%-ით გამყარება	274	177
ევროს 20%-ით გაუფასურება	(274)	(177)

(ათას ლარში)

11. საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

2023 წელს მშობელმა საწარმომ განახორციელა 2,205 ლარის შენატანი კომპანიაში, თავისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ. 2023 წელს კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე განახორციელა 140 ლარის განაწილება ნაღდი ფორმით, თავისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წელს მშობელმა საწარმომ განახორციელა 12,000 ლარის შენატანი კომპანიაში, თავისი საწესდებო კაპიტალის ზრდის სანაცვლოდ. 2022 წელს კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე განახორციელა 700 ლარის განაწილება ნაღდი ფორმით, თავისი საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

სესხების კაპიტალში გარდაქმნა და სხვა ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 2,529 ლარის ოდენობით თანხა საკუთარ კაპიტალში შენატანის სახით პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული სესხების პატიების ფორმით (მე-10 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 3,072 ლარი, როგორც საკუთარი კაპიტალის განაწილება პერიოდის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე გაცემული 2,223 ლარის ოდენობით სესხების (მე-10 შენიშვნა) და მშობელი საწარმოსგან 849 ლარის ოდენობით მიღებული ავანსების და სხვა აქტივების ჩამოწერის სახით (მე-9 შენიშვნა).

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ კომპანიას გადასცა თავისი სესხები საბალანსო ღირებულებით 8,100 ლარი, კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ (მე-10 შენიშვნა).

დივიდენდები

2023 და 2022 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის (რომელიც განსაზღვრულია, როგორც ანგარიშგებული წმინდა აქტივები ფასს ფინანსურ ანგარიშგებაში) მართვისას ჯგუფის მიზნებია:

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

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

(ათას ლარში)

12. 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 კონსოლიდირებულ 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 / (ზარალი) 2023
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სახელშეკრულებო აქტივები	–	–	29,497	29,497	29,497	–
ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში	–	14,518	–	14,518	14,518	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	–	7,989	7,989	7,989	–
გაცემული სესხები	–	–	22,960	22,960	22,891	(69)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	5,815	–	5,815	5,815	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	11,682	–	11,682	11,682	–
მიღებული სესხები	–	30,571	–	30,571	30,318	(253)

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

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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).

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

(ათას ლარში)

13. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

2023	მშობელი საწარმო¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული სესხები (1,690 ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით)	20,267	2,624	–
მიღებული სესხები	–	10,599	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (წული ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით)	–	7,866	–
გადავადებული ამონაგები	–	–	127
ვალდებულებები	2,671	–	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
საპროცენტო ხარჯი მიღებულ სესხებზე	–	768	–
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	7,764	58
მართვის მომსახურების ხარჯი	22	–	–
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	7,057	–	–
ფინანსური შემოსავალი	1,796	270	–
2022			
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული სესხები (წული ლარის ოდენობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით)	16,599	3,632	–
მიღებული სესხები	–	488	–
გადავადებული ამონაგები	–	–	36
ვალდებულებები	2,581	–	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის			
საპროცენტო ხარჯი მიღებულ სესხებზე	–	18	–
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	19
მართვის მომსახურების ხარჯი	19	–	–
გაწეული სამშენებლო დანახარჯები	6,042	–	–
ფინანსური შემოსავალი	841	422	–

¹ 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავდა ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო სააქციო საზოგადოებასთან „საქართველოს კაპიტალი“, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ და შპს „მ2 ჯგუფი“.

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

2023 წელს ჯგუფმა გასწია 7,057 ლარის (2022 წ.: 6,042 ლარი) ოდენობით პროექტის მართვის მომსახურების ღირებულება, რომელიც მართებდა თავისი მშობელი საწარმოების სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ და შპს „მ2 ჯგუფი“ მიმართ. ეს თანხები კაპიტალიზებული იყო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში.

ოპერაციები მშობელ საწარმოსთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან ასევე მოიცავდა საწესდებო კაპიტალის ზრდას და შემცირებას, სესხების კაპიტალში გარდაქმნის და სხვა შენატანებს და განაწილებებს (მე-11 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წელს ჯგუფმა მიიღო სესხი ადგილობრივი ბანკისგან 15,719 ლარის ოდენობით, რომელიც აშშ დოლარში იყო გამოხატული და დაფარვის ვადა იყო 2024 წლის სექტემბრიდან 2025 წლის იანვრამდე.

2024 წელს ჯგუფმა მიიღო სესხი ადგილობრივი ბანკისგან 10,792 ლარის ოდენობით, რომელიც აშშ დოლარში იყო გამოხატული და დაფარვის ვადა იყო 2027 წლის იანვარი.

2024 წელს ჯგუფმა მიიღო სესხი საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან 600 ლარის ოდენობით, რომელიც ლარშია გამოხატული და დაფარვის ვადაა 2026 წლის მაისი.

2024 წელს კომპანიამ გააფორმა წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება უშუალო მშობელ საწარმოსთან - „შპს მ2 ჯგუფთან“, ინვესტიციების მიყიდვაზე თავის შვილობილ კომპანიებში - შპს „ემკვადრატის პარკი 3; შპს „ემკვადრატის პარკი 4“; შპს „ემკვადრატის პარკი X“, 53,846 ლარის ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ, რომლის გადახდის საბოლოო ვადა არის 2026 წლის 31 დეკემბრამდე.

შპს „ემკვადრატის პარკის“
მმართველობის ანგარიშგება

შინაარსი

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

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

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

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

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

შვილობილი	31 დეკემბერი 2023	ქვეყანა	რეგისტრაციის თარიღი
ემკვადრატის პარკი 3, შპს	100.00%	საქართველო	25 მაისი 2022
ემკვადრატის პარკი 4, შპს	100.00%	საქართველო	25 მაისი 2022
ემკვადრატის პარკი X, შპს	100.00%	საქართველო	23 ივნისი 2022

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

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

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (m^2) წამყვანი დეველოპერია 3.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას; და სამშენებლო ბიზნესი.

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

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

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - m^2 -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m^2 -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, m^2 -ის ბინის შემენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- ▶ გაყიდვები - m^2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად,

მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და m^2 -ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.

- ▶ განხორციელება - m^2 -ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, m^2 -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია m^2 -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

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

პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულებული პროექტები	22,089	391	22,089	391	100%
1 m^3 საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
მიმდინარე პროექტები	152,677	2,048	118,443	1,710	83%
3 m^3 საბურთალო (II ფაზა, კორპუსი IV-VI)	38,521	560	38,398	559	100%
4 m^3 საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	60,211	922	95%
5 m^3 საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	16,556	186	44%
6 m^3 საბურთალო (V ფაზა)	7,320	96	3,278	43	45%
ჯამი	174,766	2,439	140,532	2,101	86%

პროექტზე m^3 საბურთალო 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 149,814 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 73%-ს.

1.2. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან	მოგების მარჟა ქონების მართვიდან	ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	ფინანსური ხარჯის ზრდა
შპს "მ2 პარკი" კონსოლიდირებული	16%	68%	2.00	95%
შპს "მ2 პარკი" ინდივიდუალური	9%	68%	1.56	60%

2023 წელს, მოგების მარჟამ დეველოპერული საქმიანობიდან კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ დონეზე შეადგინა 16% და 9%, შესაბამისად.

მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტმა კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ დონეზე შეადგინა 2.00 და 1.56, შესაბამისად.

ვინაიდან 2023 წელს დასრულდა m^3 საბურთალოს I ფაზა, ჯგუფს გაუჩნდა შემოსავალი ქონების მართვიდან, საიდანაც მოგების მარჟამ შეადგინა 68%.

ჯგუფის ფინანსური ხარჯი წინა წელთან შედარებით 95%-ით გაიზარდა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან და სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფში შემავალი კომპანიებისგან დამატებითი სესხების მოზიდვით მიმდინარე მშენებლობის დასაფინანსებლად, ასევე, გაიზარდა ფასს 15-ის მიხედვით დათვლილი დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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

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. ჯგუფი უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშნავს დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

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

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

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

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m²“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m²-ს 12 პროექტი აქვს სრულად დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე m²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m² ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, რისი მაგალითიცაა სრულიად ახალი უბანი „m³ საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m³ საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის დიდი ნაწილის დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება, ხოლო სრულად 2026 წელს დასრულდება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

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

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

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

გარემოსდაცვითი საკითხები

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

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

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

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

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

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

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი
2024 წლის 1 ოქტომბერი



გურამ ახვლედიანი