

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	14
5. ამონაგები.....	15
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	16
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	16
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	16
9. მოგების გადასახადი	17
10. საინვესტიციო ქონება.....	17
11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება.....	20
12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.....	21
13. ძირითადი საშუალებები	21
14. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	22
15. ფინანსური ინსტრუმენტები	22
16. საკუთარი კაპიტალი	26
17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	27
18. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები	29
19. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში	30
20. წმინდა არარეგულარული ხარჯი	31
21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	31

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი	5	2,409	2,950
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(689)	(957)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		1,720	1,993
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	7	274
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(635)	(711)
საერთო ზარალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		(628)	(437)
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	10	(219)	(49,099)
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	11	(3,357)	(24,223)
წმინდა ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან		(3,576)	(73,322)
სხვა შემოსავალი		168	232
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(370)	(932)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,698)	(1,819)
ცვეთა		(10)	(38)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		(7,358)	(2,200)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ამოღება	5	–	398
ზარალი შვილობილი საწარმოს გასვლიდან	19	(839)	–
შემოსავალი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	15	1,623	–
ზარალი ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან	5	(736)	–
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	20	(207)	–
საოპერაციო ზარალი		(11,911)	(76,125)
ფინანსური შემოსავალი		817	76
ფინანსური ხარჯი		(2,509)	(9,545)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		68	15,508
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(13,535)	(70,086)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი		(13,535)	(70,086)

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

30 სექტემბერი, 2024 წ.



გივი კობერიძე

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	31,450	112,012
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	11	6,723	34,989
ძირითადი საშუალებები	13	132	29
ავანსები და სხვა აქტივები	14	-	1,910
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	15	6,901	1,167
		45,206	150,107
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	97	503
ავანსები და სხვა აქტივები	14	710	1,858
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	313	305
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	15	799	3,899
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	15	86	5,048
		2,005	11,613
გასაყიდად გამიზნული აქტივები		6,051	
სულ აქტივები		53,262	161,720
საკუთარი კაპიტალი	16		
საწესდებო კაპიტალი		207,023	223,657
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		41,975	41,975
დაგროვილი ზარალი		(221,874)	(183,126)
სულ საკუთარი კაპიტალი		27,124	82,506
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	15	19,592	48,916
		19,592	48,916
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	15	3,319	26,553
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	742	1,890
მიღებული ავანსები	15	1,323	-
გადავადებული შემოსავალი		599	-
სხვა ვალდებულებები	15	563	1,855
		6,546	30,298
სულ ვალდებულებები		26,138	79,214
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		53,262	161,720

5-31 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	დაგროვილი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბერს	198,232	41,975	(105,282)	134,925
წლის ზარალი	-	-	(70,086)	(70,086)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(70,086)	(70,086)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-16 შენიშვნა)	240	-	-	240
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-16 შენიშვნა)	(2,727)	-	-	(2,727)
კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-16 შენიშვნა)	-	-	(7,202)	(7,202)
სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-16 შენიშვნა)	27,912	-	(556)	27,356
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	223,657	41,975	(183,126)	82,506
წლის ზარალი	-	-	(13,535)	(13,535)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(13,535)	(13,535)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-16 შენიშვნა)	740	-	-	740
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-16 შენიშვნა)	(20,589)	-	-	(20,589)
კაპიტალის სხვა განაწილება (მე-16 შენიშვნა)	-	-	(25,213)	(25,213)
კაპიტალის სხვა შენატანი	3,215	-	-	3,215
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	207,023	41,975	(221,874)	27,124

5-31 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		-	27
წმინდა შემოსულობა იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		2,480	3,791
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(1,619)	(1,702)
მიღებული პროცენტი		97	30
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(1,173)	(2,765)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		14	21
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(201)	(598)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		76,276	7,772
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(3,111)	(3,782)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან		-	315
ძირითადი საშუალებების შეძენა		-	(35)
შემოსულობა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად, გაცემული ფულადი სახსრების გამოკლებით		21,492	-
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		30	1,134
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა		3,100	(477)
გაცემული სესხები		(33,656)	(7,561)
გაცემული სესხების დაფარვა		392	6,196
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		561	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		65,084	3,562
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
აღებული სესხები	15	5,577	34,851
ნასესხები სახსრების დაფარვა	15	(49,907)	(37,711)
გადახდილი პროცენტი	15	(3,972)	(6,554)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		-	(4)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	16	740	240
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	16	(20,589)	(2,727)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(68,151)	(11,905)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1,694)	(1,442)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება		(4,962)	(10,383)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		5,048	15,431
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	15	86	5,048

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2023 წელს ჯგუფმა მშობელი საწარმოსგან მიიღო 324 ლარის მიწის ნაკვეთი საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წელს ჯგუფმა გასწია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები ჯამში 10,616 ლარის ოდენობით, საიდანაც 1,071 ლარის კაპიტალიზაცია მოხდა საინვესტიციო ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 9,545 ლარი აღიარებული იქნა კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

5-31 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო. კომპანია, შვილობილ საწარმოებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საინვესტიციო ქონების მართვა და საიჯარო საქმიანობა.

კომპანიის უშუალო მაკონტროლებელი მშობელი საწარმო არის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“, რომელიც, თავის მხრივ, კონტროლდება თავისი 100%-იანი წილის მფლობელის, სს „საქართველოს კაპიტალის“, მიერ. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2“	100%	100%	საქართველო	12-თებ-2014	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“ *	-	100%	საქართველო	29-მარ-2011	მიითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“ *	-	100%	საქართველო	17-მაი-2017	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100%	100%	საქართველო	17-მაი-2017	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“ **	-	100%	საქართველო	16-ოქტ-2014	26-დეკ-2017	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“ *	-	100%	საქართველო	4-მარ-2010	6-აგვ-2018	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ზუგდიდი“ *	-	100%	საქართველო	7-ნოე-2018	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“ *	-	100%	საქართველო	14-ნოე-2018	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100%	100%	საქართველო	10-აპრ-2018	მიითითებული არ არის	ქონების მართვა
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“ *	-	100%	საქართველო	23-აპრ-2018	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „გუდაური ლოჯი“	100%	100%	საქართველო	24-აპრ-2018	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 რეზორტ“ *	-	100%	საქართველო	11-თებ-2019	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰაწვალი“ *	-	100%	საქართველო	17-აპრ-2019	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“ *	-	100%	საქართველო	23-დეკ-2020	23-დეკ-2020	ქონების მართვა
შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ *	-	100%	საქართველო	3-თებ-2021	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“ *	-	100%	საქართველო	15-დეკ-2022	მიითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი

* 2023 წელს შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“, შპს „მ2 მელიქიშვილზე“, შპს „ვერე რიალ ისთეითი“, შპს „მ2 ზუგდიდი“, შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“, შპს „მ2 რეზორტ“, შპს „მ2 ჰაწვალი“, შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“, შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ და შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“ შეერწყა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფს“. შპს „მ2 სვანეთი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“.

** 2023 წელს ჯგუფმა გაახდინა კომპანია შპს „მ2 მთაწმინდაზე“.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

უკრაინაში ომის გავლენა

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

ფუნქციონირებადი საწარმო

2023 წლის მდგომარეობით, ჯგუფის მფლობელობაში არსებულ ოპერირებად საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“, 121 ოთახიანი მაღალი კლასის სასტუმრო, რომელიც 2019 წლის დეკემბერში გაიხსნა და ყოველწლიურად კარგი საოპერაციო შედეგებით გამოირჩევა, საიდანაც ჯგუფი იღებს ყოველწლიურად საიჯარო შემოსავალს. ასევე, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების, გუდაურის სასტუმროს, სამართლიანი ღირებულება, რომელიც ჯგუფის სესხის (სასტუმროსთვის აღებული) უზრუნველყოფას წარმოადგენს, მნიშვნელოვნად აღემატება სესხის მოცულობას. შესაბამისად, ნებისმიერ შემთხვევაში, არსებობს შესაძლებლობა სასტუმროს გაყიდვის შემთხვევაში, ჯგუფის არსებული ვალდებულებების სრულად დაფარვისთვის.

ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან, სს „საქართველოს კაპიტალისგან“, მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ საწარმოს განზრახული აქვს ჯგუფისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა ჯგუფს საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ საწარმოს საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ ჯგუფს ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ჩატარებული საპროგნოზო შეფასების საფუძველზე დაასკვნა, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არ არსებობს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

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

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიყვანება თითოეული სამეურნეო სუბიექტის სამუშაო ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და, 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.

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

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (თუ მას შეეხო) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე:

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

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

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

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

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

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

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

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

ჯგუფი არის გარკვეულ მომწოდებლებთან ფინანსური შეთანხმებების მხარე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება იმისათვის, რომ აისახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის მარწმუნებლის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

ამონაგების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების შემდეგი სპეციალური კრიტერიუმები.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

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

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

ფინანსური შემოსავალი

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

ფინანსურ შემოსავალში ასევე შედის წმინდა შემოსულობა (როგორცაა პირობითი პროცენტი) სესხებზე, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

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 ანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის ვალდებულება აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები.

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

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

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი ზოგიერთი ობიექტის შემთხვევაში) სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში იგი ფასდება თვითღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები

გრძელვადიან აქტივებსა და გასასხვისებელ ჯგუფს გასაყიდად არსებულის კატეგორიას ჯგუფი იმ შემთხვევაში მიაკუთვნებს, თუ მათი საბალანსო ღირებულების ამოღება ძირითადად გაყიდვის ოპერაციიდან და არა მათი უწყვეტი გამოყენებით მოხდება. გასაყიდად განკუთვნილი გრძელვადიანი აქტივები და გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფები ფასდება საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული რეალიზაციაზე დანახარჯები) შორის უმცირესით.

გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირების კრიტერიუმში დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ მაშინ, თუ გაყიდვის მაღალი ალბათობა არსებობს და აქტივი ან გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფი არსებულ მდგომარეობაში ხელმისაწვდომია დაუყოვნებლივ გასაყიდად. გაყიდვის გარიგების შესასრულებლად საჭირო ნაბიჯები იმაზე უნდა მიანიშნებდეს, რომ არ არის მოსალოდნელი გაყიდვაში ცვლილებების შესვლა ან გაყიდვის გადაწყვეტილების შეცვლა. ხელმძღვანელობას გადაწყვეტილი უნდა ჰქონდეს აქტივის გაყიდვა და აქტივი უნდა გაიყიდოს კლასიფიკაციიდან ერთი წლის განმავლობაში.

გასაყიდად გამიზნულის კატეგორიაში შესული აქტივები წარმოდგენილია ცალკე, როგორც კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მოკლევადიანი მუხლები.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების შემდეგი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადების მიხედვით:

	წლები
შენობები	50
ავეჯი და მოწყობილობები	5–10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესებების ამორტიზაცია ხდება შესაბამისი საიჯარო აქტივის მთლიანი ვადის განმავლობაში, ან იჯარის მოსალოდნელ ვადაზე, თუ ეს უკანასკნელი უფრო ხანმოკლეა.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

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 აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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:

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

აქტივების შენატანები

მშობელ საწარმოს ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს ჯგუფის საკუთარი კაპიტალის სანაცვლოდ ზოგჯერ მიწის ნაკვეთები და შენობები შეაქვთ ჯგუფის კაპიტალში. ჯგუფი მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

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.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ჯგუფის მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდისა განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

ვინაიდან ჯგუფი ჩვეულებრივ სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, ჩვეულებრივ განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

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

(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

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

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად, თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი და კომერციული ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე, საბინაო მშენებლობის განვითარებისთვის შეძენილი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს;
- ▶ გასაყიდად გამიზნული აქტივები მოიცავს კონკრეტულ უძრავ ქონებას, რომელიც მანამდე კლასიფიცირებული იყო, როგორც საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, მათ შორის მიწასაც და სასტუმროსაც. ეს აქტივები არის გასაყიდად გამიზნული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ვინაიდან ჯგუფმა დადო სავალდებულო გაყიდვის გარიგება ამ ქონებასთან მიმართებით საანგარიშგებო თარიღამდე, რომელიც განხორციელდა საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან მალევე.

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, დანარჩენი აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის და შესაბამისად შეინარჩუნა აქტივების არსებული კლასიფიკაცია (ძირითადად) საინვესტიციო უძრავ ქონებად. ამ შეფასებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ, რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში.

იმის დასადგენად, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით. გარკვეული უძრავი ქონების შემთხვევაში, სამართლიანი ღირებულებები განისაზღვრება გასაყიდი ფასების მიხედვით, თუ ასეთი გაყიდვები შესრულებულია საანგარიშგებო თარიღამდე ან მალევე მის მერე.

ჯგუფი ახდენს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებას ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-11 და მე-12 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა ემპირიულ და არაემპირიულ ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდი ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

5. ამონაგები

	2023	2022
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	7	274
ავტოსადგომი	7	274
საიჯარო შემოსავალი	2,409	2,950
სულ ამონაგები	2,416	3,224
- აქედან ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	7	274
- აქედან სხვა ამონაგები	2,409	2,950

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2023	2022
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	157	144

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	2023	2022
გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	122	139
საიჯარო მოთხოვნები	156	161
ქონების მართვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	6	-
სხვა მოთხოვნები	29	5
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	313	305

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

2023 წელს კომპანიამ აღიარა ზარალი იმ ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ 736 ლარის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით.

ჯგუფის მელიქიშვილის პროექტისთვის შექმნილი შვილობილი საწარმო იყო მოპასუხე სასამართლო დავაში, რომელიც უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების სავარაუდო შეუსრულებლობას. 2022 წელს ჯგუფმა ფულადი სახით დააკმაყოფილა სარჩელი და 893 ლარის შესაბამისი ზარალი აღიარა სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	635	711
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	635	711
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	689	957
ქონების გადასახადი	610	711
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	75	135
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	-	12
დაზღვევა	-	47
კომუნალური მომსახურება	4	52
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	1,324	1,668

7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

	2023	2022
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	437	1,006
პრემია ფულადი სახით	8	61
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ	445	1,067
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	370	932
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	75	135
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ	445	1,067

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023	2022
საგადასახადო აქტივების ჩამოწერა	1,360	-
მართვის ჰონორარი	147	253
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	54	347
საოპერაციო გადასახადები	32	10
საბანკო მომსახურება	27	12
კომუნიკაციები	17	36
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	12	66
კომუნალური მომსახურება	9	130
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	1	4
სასამართლო დავის გადაჭრა (მე-5 შენიშვნა)	-	893
აუდიტის გასამრჯელო	-	20
საიჯარო ხარჯი	-	18
დაზღვევა	-	2
საოფისე მარაგები	-	1
სხვა	39	27
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	1,698	1,815

(ათას ლარში)

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.

გადასახადთან 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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2023 წლის განმავლობაში:

	2023			
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	405	21,075	90,532	112,012
გასვლები	(312)	(20,105)	(59,922)	(80,339)
შემოსვლები	156	-	-	156
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(7)	(60)	(152)	(219)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	-	110	485	595
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან (მე-11 შენიშვნა)	-	(755)	-	(755)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	242	265	30,943	31,450

2023 წელს ჯგუფმა 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მიწის ნაკვეთი, 4,975 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე საინვესტიციო ქონებასთან ერთად (მე-11 შენიშვნა), გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

2023 წელს წმინდა ზარალმა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შეადგინა 7,199 ლარი (2022 წ.: 735 ლარი).

2023 წელს ჯგუფმა 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მიწის ნაკვეთი, 4,975 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე საინვესტიციო ქონებასთან ერთად (მე-11 შენიშვნა), გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლის განმავლობაში:

	2022			
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	4,349	39,851	76,975	121,175
გასვლები	(3,643)	(3,122)	–	(6,765)
წმინდა შემოსულობა გადაფასებიდან და გასვლიდან	(307)	(15,919)	(32,138)	(48,364)
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	6	265	2,496	2,767
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან / (ქონებაში) (მე-11 შენიშვნა)	–	–	43,199	43,199
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	405	21,075	90,532	112,012
31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,349	39,851	76,975	121,175

შემოსავლიან აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 30,928 ლარის საინვესტიციო ქონება (2022 წ.: 90,517 ლარი) დაგირავდა ქართული ბანკებისგან მიღებული გარანტიებისა და აუთენტიკელი საკრედიტო ხაზის უზრუნველსაყოფად (მე-15 შენიშვნა).

2022 წელს ჯგუფმა მოახდინა 43,199 ლარის ღირებულების სასტუმროს რეკლასიფიკაცია მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ ჩაატარა 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შესაბამეა ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე.

შემოსავლის მეთოდი

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების სამი კლასი – შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა და სასტუმრო. ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2023 წლისა და 2022 წლისთვის:

<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
შემოსავლიანი აქტივები	242	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	10.1 - 15.7 (12.9)
ვაკანტური მიწა	265	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	12.7%
სასტუმრო	30,943	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	440
			საშუალო დღიური განაკვეთი კაპიტალიზაციის ნორმა	130 - 136 (133) 9.4%
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	40% - 45%
სულ	31,450			

<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
შემოსავლიანი აქტივები	405	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	7.6–12.6 (10.2)
			კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	24–998 (306)
ვაკანტური მიწა	21,075	საბაზრო მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.2%–10.2% (10%)
სასტუმროები	90,532	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი	56–105 (88)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	50%–70% (61%)
სულ	112,012			

1 კვ. მ. იჯარის ღირებულების გაზრდა (შემცირება), კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის და დატვირთვის მაჩვენებლის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2023 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები სასტუმროს განვითარების დანიშნულებით		სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	34,989		34,989
გასვლები	(23,356)		(23,356)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(3,357)		(3,357)
კაპიტალური დანახარჯები	3,356		3,356
ქონების გადასახადი	65		65
გადატანა საინვესტიციო ქონებაზე	(4,974)		(4,974)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,723		6,723

2023 წელს ჯგუფმა 4,975 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე სასტუმრო და 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე სასტუმროს განვითარებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთი (მე-10 შენიშვნა) გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

2023 წელს წმინდა ზარალმა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შეადგინა 476 ლარი (2022 წ.: 2,585).

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები სასტუმროს განვითარების დანიშნულებით		სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	104,993		104,993
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	(6,972)		(6,972)
კაპიტალური დანახარჯები	(21,638)		(21,638)
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	734		734
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (ქონებაში) (მე-10 შენიშვნა)	(43,199)		(43,199)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის ეფექტი	1,071		1,071
31 დეკემბრის მდგომარეობით	34,989		34,989

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2023 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები	6,723	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	75
		შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9.2%–10.2%
			საშუალო დღიური განაკვეთი	78–218 (112)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	60%–70% (65%)
სულ	6,723			

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2022 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	2,702	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	75
	32,288	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა	9–10%
			საშუალო დღიური განაკვეთი	72–260 (118)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	40%–70% (57%)
სულ	34,989			

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება საბალანსო ღირებულებით 97 ლარი (2022: 503 ლარი) ძირითადად წარმოდგენილია დარჩენილი ავტოსადგომებით დასრულებულ საბინაო მშენებლობის პროექტებში.

13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 132 ლარი (2022: 29 ლარი) უმეტესწილად წარმოდგენილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებებით.

(ათას ლარში)

14. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2023	2022
საინვესტიციო ქონებისთვის გადახდილი ავანსები	637	-
წინასწარ გადახდილი დღგ	28	1,783
სხვა	45	75
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	710	1,858
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	-	1,910
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	-	1,910
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	710	3,768

15. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 799 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2022 წ.: 3,899 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია ერთ წლამდე ვადაში, კონკრეტულ პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში.

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	ვალუტა	ვადა	2023	2022
მშობელ საწარმოზე გაცემული სესხები	ლარი	ოქტ-25	1,179	359
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ პირებზე გაცემული სესხები	ლარი	მაი-25 – სექ-25	5,722	808
სულ გაცემული სესხები			6,901	1,167
მოკლევადიანი ნაწილი			-	-
გრძელვადიანი ნაწილი			6,901	1,167

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 754 ლარი შეადგინა (2022 წ.: 49 ლარი).

(ათას ლარში)

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

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2023 წ.	31 დეკემბერი, 2022 წ.
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ-33	22,560	47,463
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	აპრ-23	–	15,604
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	მარ-23	–	10,928
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	ოქტ-24 - ნოე-24	351	1,493
ნასესხები სახსრები, სულ			22,911	75,469
მოკლევადიანი ნაწილი			3,319	26,553
გრძელვადიანი ნაწილი			19,592	48,916

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 30,928 ლარის საბალანსო ღირებულების (2022 წ.: 119,564 ლარი) საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-10 შენიშვნა).

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2023 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	ჩამოწერა	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2023 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	75,469	5,577	(53,879)	(1,139)	3,611	(5,639)	(1,089)	22,911
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებე ბი	75,469	5,577	(53,879)	(1,139)	3,611	(5,639)	(1,089)	22,911

	1 იანვარი, 2022 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	სავალ ვალდებუ- ლებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუ- მენტებზე (მე-18 შენიშვნა)	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2022 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	121,087	34,851	(44,265)	(17,640)	10,903	(20,154)	(9,313)	75,469
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებე ბი	121,087	34,851	(44,265)	(17,640)	10,903	(20,154)	(9,313)	75,469

2022 წელს შშობელმა საწარმომ ჯგუფზე გაცემული თავისი სესხები გარდაქმნა საკუთარ კაპიტალად 20,154 ლარის მთლიანი ოდენობით (მე-16 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

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

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2023	2022
მშობელი საწარმოსთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	240	1,273
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ავანსები	453	229
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	49	-
გადასახდელი საკომისიო მოსაკრებელი	-	355
სხვა ვალდებულებები	-	33
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	742	1,890

2023 წელს კომპანიამ აღიარა შემოსულობა იმ ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ 1,623 ლარის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებით.

სხვა ვალდებულებები

	2023	2022
სასამართლოს მიერ დარიცხული ჯარიმა (მე-5 შენიშვნა)	-	893
საგადასახადო ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა	502	728
გასაცემი პრემია	14	193
აუდიტის გასამრჯელოს დარიცხვა	22	31
სხვა	25	10
სხვა ვალდებულებები, სულ	563	1,855

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

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

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიაღებდა.

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 86 ლარი (2022 წ.: 5,047 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „B+/BB-“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი ნული ლარი (2022 წ.: 1 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. შესაბამის საბანკო ანგარიშებს პროცენტი არ ერიცხება.

(ათას ლარში)

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

ლიკვიდურობის რისკი

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

ფინანსური ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,778	1,939	14,100	14,814	32,631
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	742	-	-	-	742
სხვა ვალდებულებები	562	-	-	-	562
სულ	3,082	1,939	14,100	14,814	33,935

ფინანსური ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	19,094	7,945	45,459	38,905	111,404
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,890	-	-	-	1,890
სხვა ვალდებულებები	1,855	-	-	-	1,855
სულ	19,094	7,945	45,459	38,905	111,404

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან, საინვესტიციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან მიმართებით ხელმძღვანელობა აწესებს დასაშვები რისკის მოცულობის ჯამურ ლიმიტებს და ასევე ლიმიტს თითოეული ვალუტისთვის და ჯამურად როგორც სამუშაო დღის ბოლოს, ისე დღის განმავლობაში პოზიციებისთვის, რომელთა მონიტორინგი ყოველდღიურად ხდება.

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

	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	1	-	1	2,977	(16,486)	(13,509)
ევრო	48	(22,560)	(22,512)	1,929	(47,463)	(45,534)

(ათას ლარში)

15. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ლართან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგებაზე ან ზარალზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

გავლენა მოგებაზე (ზარალზე)	2023	2022
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	–	(2,702)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	–	2,702
ევროს გამყარება 20%-ით	(4,502)	(9,107)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	4,502	9,107

16. საკუთარი კაპიტალი

2022 წლის აპრილში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 2,727 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2022 წლის აპრილში მშობელმა საწარმომ 210 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2022 წლის მაისში მშობელმა საწარმომ 30 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის იანვარში მშობელმა საწარმომ 50 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის თებერვალში მშობელმა საწარმომ 190 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის მარტში მშობელმა საწარმომ 500 ლარი შეიტანა კომპანიაში საწესდებო კაპიტალის გაზრდის სანაცვლოდ.

2023 წლის მაისში კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 20,589 ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ.

2023 წლის სექტემბერში მშობელმა საწარმომ 324 ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე მიწის გადაცემის გზით გაიზარდა საწესდებო კაპიტალი კომპანიაში.

სხვა შენატანები და განაწილებები საკუთარ კაპიტალში

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 25,213 ლარი, როგორც კაპიტალის განაწილება (2022 წ.: 7,202 ლარის წმინდა კაპიტალის შენატანი) კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში პერიოდის განმავლობაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისთვის გაცემული 27,961 ლარის სესხების პატიების (2022 წ.: 9,152 ლარი) და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან და მშობელი საწარმოსგან მიღებული 2,748 ლარის (2022 წ.: 975 ლარი) მიღებული სესხების წმინდა შედეგის სახით.

2022 წლის ივნისში მშობელმა საწარმომ თავისი 28,887 ლარის საბალანსო ღირებულების სესხები გადასცა ჯგუფს კომპანიის საწესდებო კაპიტალის სანაცვლოდ.

დივიდენდები

2023 და 2022 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

(ათას ლარში)

16. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

- უზრუნველყოს ჯგუფის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ ჯგუფის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

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

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

17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებუ- ლება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	6,723	6,723	6,723	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	31,450	31,450	31,450	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	289	–	289	289	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	799	–	799	799	–
გაცემული სესხები	–	–	6,901	6,901	6,901	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	86	–	86	86	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	21,710	21,710	22,911	(1,201)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	742	–	742	742	–
სხვა ვალდებულებები	–	562	–	562	562	–

(ათას ლარში)

17. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებულება 2022	საბალანსო ღირებულება 2022	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2022
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	34,989	34,989	34,989	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	112,012	112,012	112,012	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	305	–	305	305	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	–	3,899	–	3,899	3,899	–
გაცემული სესხები	–	–	1,167	1,167	1,167	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	5,048	–	5,048	5,048	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	69,177	69,177	75,469	(6,292)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	1,890	–	1,890	1,890	–
სხვა ვალდებულებები	–	1,855	–	1,855	1,855	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

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

(ათას ლარში)

18. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

	2023		
	საერთო კონტროლს		
	მშობელი საწარმო ¹	დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმალესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	306	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6	241	–
გაცემული სესხები	–	5,722	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	78	181	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	–	754	–
მართვის ჰონორარი	–	147	–
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	–	207	–
საიჯარო შემოსავალი	–	2,397	–

	2022		
	საერთო კონტროლს		
	მშობელი საწარმო ¹	დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმალესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	305	–
საერთო საბალანსო ღირებულება	–	2,827	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(2,522)	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,330	298	–
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	–	2,709	–
გაცემული სესხები	–	1,167	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	296	–	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	–	49	–
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	–	47	–
მართვის ჰონორარი	251	–	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	300
საიჯარო შემოსავალი	–	2,559	–

¹ 2023 წლის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2023 წლის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი საწარმოები, გარდა იმ შვილობილი საწარმოებისა, რომლებიც მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შედიან.

2023 წელსა და 2022 წელს მშობელმა საწარმომ ჯგუფთან განახორციელა მთელი რიგი წილობრივი და სასესხო ოპერაცია, მათ შორის სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე (მე-16 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

18. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

ჯგუფმა სასტუმროების საოპერაციო იჯარა გააფორმა დაკავშირებულ მხარეებთან – საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს იჯარები განფასებულია აშშ დოლარში და აქვს 3 თვიდან 12 წლამდე ვადა (საშუალო ვადა: 5 წელი) (2022 წ.: საიჯარო ვადა მერყეობს 3 თვიდან 12 წლამდე, საშუალო ვადა 5 წელი).

დაკავშირებულ მხარეებთან გაფორმებულ შეუქცევად საოპერაციო იჯარებზე მისაღები მინიმალური სამომავლო საიჯარო ქირა:

	2023	2022
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები,		
დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)		
არაუგვიანეს 1 წლისა	2,575	3,989
1 წლიდან 2 წლამდე	2,575	275
2 წლიდან 3 წლამდე	2,575	275
3 წლიდან 4 წლამდე	2,575	275
4 წლიდან 5 წლამდე	2,575	275
5 წელზე გვიან	12,877	1,649
სულ	25,752	6,738

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები პერიოდის განმავლობაში, ძირითადად, ეხება გუდაურის და მელიქიშვილის სასტუმროების განახლებულ ხელშეკრულებებს.

უმალესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2023	2022
ხელფასი	-	200
პრემია ფულადი სახით	-	100
სულ	-	300

19. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში**ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2023 წელს**

2023 წლის მაისში, საქმიანობის არამძირითადი მიმართულებების დახურვის სტრატეგიის თანახმად, ჯგუფმა სრულად გაასხვისა თავისი 100%-იანი წილი შვილობილ საწარმოში – შპს „მ2 მთაწმინდა“, ჯამში 21,492 ლარის ფულადი საზღაურის სანაცვლოდ. ჯგუფმა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად აღიარა 839 ლარის ზარალი.

გასხვისებული აქტივებისა და ვალდებულებების ძირითადი კატეგორიები იყო:

	ლარი
აქტივები	
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	22,815
გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	102
სულ აქტივები	22,917
ვალდებულებები	
მიღებული სესხები	(15)
დარიცხვები და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	(571)
სულ ვალდებულებები	(586)
გასხვისებული წმინდა აქტივები	(22,331)
მიღებული შემხვედრი დაკმაყოფილება	21,492
ზარალი გასვლიდან	(839)

(ათას ლარში)

19. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2023 წელს (გაგრძელება)

2023 წელს შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“, შპს „მ2 მელიქიშვილზე“, შპს „ვერე რიალ ისთეითი“, შპს „მ2 ზუგდიდი“, შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“, შპს „მ2 რეზორტ“, შპს „მ2 ჰაწვალი“, შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“, შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ და შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“ შეერწყა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფს“. შპს „მ2 სვანეთი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“. შერწყმის ოპერაციების შედეგად ჩამოიწერა 1,360 ლარის საგადასახადო აქტივები (მე-8 შენიშვნა).

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2022 წელს

2022 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი საწარმო შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“.

20. წმინდა არარეგულარული ხარჯი

2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 207 ლარი, როგორც წმინდა არარეგულარული ხარჯი მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან არსებული ნაშთების ჩამოწერის სახით.

21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის განმავლობაში ჯგუფს არ ჰქონია ისეთი ტრანზაქცია რაც შეიძლება საჭიროებდეს გამჟღავნებას.