

2023 წლის კონსოლიდირებული

ფინანსური ანგარიშგება

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

შინაარსი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3
2023 წლის კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
2023 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....	7
1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო.....	7
2. მომზადების საფუძველი	8
3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა	8
4. საოპერაციო ხარჯები	9
5. ძირითადი საშუალებები	9
6. არამატერიალური აქტივები	10
7. შეზღუდული ფულადი სახსრები და სხვა მოთხოვნები.....	10
8. გადავადებული ამონაგები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11
9. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	11
10. არამაკონტროლებელის წილი კომპანიაში	11
11. გადასახადები	12
12. კაპიტალი.....	12
13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა	12
14. დაკავშირებული მხარეები.....	14
15. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და შეფასებები.....	15
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	16

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31/12/2023	31/12/2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	4,625	670
არამატერიალური აქტივები	6	422	66
გუდვილი		5,388	-
გრძელვადიანი მარაგები		158,140	86,013
საინვესტიციო ქონება		724	724
შეზღუდული ფულადი სახსრები და სხვა მოთხოვნები	7	511	5,250
სულ გრძელვადიანი აქტივები		169,810	92,723
მიმდინარე აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	10,439	9,186
გადახდილი ავანსები		1,824	1,677
საგადასახადო აქტივი	11	2,145	4,179
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	16,644	8,946
სულ მიმდინარე აქტივები		31,052	23,988
სულ აქტივები		200,862	116,711
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საწესდებო კაპიტალი	12	145,317	96,803
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		(15,503)	(7,403)
არამაკონტროლებელი წილები	10	21,046	17,408
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი (არამაკონტროლებელი წილი)		(1,634)	(244)
სულ საკუთარი კაპიტალი		149,226	106,564
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	2,605	5,111
საგადასახადო ვალდებულება		172	33
გადავადებული ამონაგები	8	22,738	274
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		25,515	5,418
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები თანხები		13,457	-
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		12,664	4,729
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		26,121	4,729
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		200,862	116,711

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 17 იანვარს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მხეიძე
დირექტორი

გ. აბაი
გიორგი აბაიშვილი
ფინანსური დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

2023 წლის კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023 წ.	2022 წ.
ზარალი საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან და გადაფასებიდან		-	(759)
მარკეტინგის ხარჯები		(2,891)	(153)
ადმინისტრაციული ხარჯები	4	(7,425)	(584)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(10,316)	(737)
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)		406	222
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან		100	(4,348)
სხვა შემოსავლები/(ხარჯები)	16	320	50
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი/(ზარალი)		(9,490)	(5,572)
მოგება დაბეგვრამდე		(9,490)	(5,572)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		(9,490)	(5,572)
არამაკონტროლებელი წილი ნაწილი მთლიან სრულ ზარალში		(1,390)	(244)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 17 იანვარს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მხეიძე
დირექტორი

გიორგი ახვლედიანი
ფინანსური დირექტორი

სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16. 2023 წლის

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება/ზრა ლი	სხვა ცვლილება კაპიტალში	არამაკონტრ ოლებელი წილი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი არამაკონტროლე ბელის წილი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარი	-	-	-	-	-	-
კაპიტალის ზრდა	96,803	-	-	17,408	-	114,211
მთლიანი სრული მოგება/ზარალი	-	(5,328)	(2,075)	-	(244)	(7,647)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	96,803	(5,328)	(2,075)	17,408	(244)	106,564
კაპიტალის ზრდა	48,514	-	-	3,638	-	52,152
მთლიანი სრული მოგება/ზარალი	-	(8,100)	-	-	(1,390)	(9,490)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერი	145,317	(13,428)	(2,075)	21,046	(1,634)	149,226

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 17 იანვარს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გეორგი მხედვე
დირექტორი

გეორგი ახვლედიანი
ფინანსური დირექტორი

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

2023 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი	2023 წ.	2022 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
თანხის მიღება მყიდველისგან	24,906	364
მარკეტინგის ხარჯები	(2,396)	(670)
გადახდილი ხელფასები	(3,980)	(713)
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორება	3,414	6,245
თანხის გატანა უზრუნველყოფის სახით	(534)	(9,929)
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)	386	308
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(4,850)	(471)
სხვა მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	(66,780)	(88,095)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(49,834)	(92,961)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	(1,521)	(1,301)
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	(826)	(59)
შემოსავალი წილის ნასყიდობიდან	1,329	12,481
შვილობილი საწარმოს შესყიდვა	(5,429)	(6,150)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(6,447)	4,971
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის აღება/დაფარვა	13,441	-
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	50,380	99,594
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	63,821	99,594
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან	158	(2,658)
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება	7,698	8,946
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის დასაწყისში	8,946	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის ბოლოს	16,644	8,946

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 17 იანვარს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მზეიძე
დირექტორი

გიორგი ახვლედიანი
ფინანსური დირექტორი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შეზღუდული პასუხისმგებლობის რეგისტრირებული არის “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის” შესაბამისად, რომლიც დარეგისტრირდა 2022 წლის 28 თებერვალს.

კომპანიის იურიდიული მისამართია : საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა, N19, ბინა N17.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის სამშენებლო დეველოპერული პროექტების განხორციელება მათი რეალიზაციის მიზნით;

კომპანიის დამფუძნებელთა სტრუქტურა შემდეგნაირია:

დამფუძნებლები	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
კობა გიგლემიანი	24%	24%
ლევანი ახვლედიანი	15%	15%
ვანო გიგლემიანი	15%	15%
თემურ მიქელაძე	15%	15%
კნიაზ დასენი	15%	15%
გიორგი ჩხეიძე	8%	8%
გოჩა ხაჩიძე	8%	8%

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს მეტროპოლ ჰოლდინგის შვილობილი კომპანიების სტრუქტურა შემდეგია:

რეგისტრაციის ქვეყანა	ს/ნ	სუბიექტის დასახელება	წილი %
საქართველო	405537441	შპს ბიზ ბილდინგ ბაგები	80
საქართველო	405561486	შპს მეტროპოლ ქავთარაძე	100
საქართველო	404658633	შპს მეტროპოლ ვაკე	100
საქართველო	405561547	შპს მეტროპოლ წეროვანი	70
საქართველო	405561379	შპს მეტროპოლ მენეჯმენტ	100
საქართველო	404631573	შპს პრემიუმ მეტროპოლ ინკ	75
საქართველო	405596458	შპს მეტროპოლ ტაბახმელა	56
საქართველო	405630161	შპს მეტროპოლ დადიანი	80
საქართველო	405647705	შპს მეტროპოლ კომფორტი	100
საქართველო	445722950	შპს პრემიუმ მეტროპოლ კო	75
საქართველო	405466348	შპს სკაილაინ ჯგუფი*	75
საქართველო	402288127	შპს მეტროპოლ ორთაქალა	100

* შპს სკაილაინ ჯგუფი არის შპს პრემიუმ მეტროპოლ კო-ს შვილობილი კომპანია.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად „ფას“-ის) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დამყარებით - ანუ დამყარებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დამყარება შესაფერისია კომპანიისთვის.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის სამუშაო ვალუტაა ქართული ლარი, რადგან, როგორც საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ის მეტწილად ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წარსადგენ ვალუტას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ლარამდე.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების გადაანგარიშებისათვის გამოყენებული ძირითადი ვალუტების გაცვლითი კურსები იყო შემდეგი:

ვალუტა	31 დეკემბერი 2023წ.	31 დეკემბერი 2022წ.
1 აშშ დოლარი=ლარი	2.6894	2.7020
1 ევრო = ლარი	2.9753	2.8844

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

4. საოპერაციო ხარჯები

	2023 წ.	2022 წ.
ხელფასის ხარჯი	(4,256)	(492)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(547)	(10)
იჯარის ხარჯი	(504)	(37)
საკონსულტაციო ხარჯი	(584)	-
საგადასახადო ხარჯი	(3)	(10)
სხვა ადმინისტრაციის ხარჯი	(1,531)	(35)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(7,425)	(584)

5. ძირითადი საშუალებები

	მანქანა- დანადგარები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	საოფისე ინვენტარი	სხვა	საყალიბე სისტემა	შენობა- ნაგებობები	სულ
საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-	-	-
შესყიდვები	463	59	85	75	-	-	682
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	463	59	85	75	-	-	682
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-	-	-
წლის დარიცხვა	(5)	-	(6)	(1)	-	-	(12)
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(5)	-	(6)	(1)	-	-	(12)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	458	59	79	74	-	-	670
საბალანსო ღირებულება							
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	458	59	79	74	-	-	670
შესყიდვები	1,654	433	460	271	1,732	146	4,696
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-	-
ძირითადი საშუალების სასაქონლო მატერიალურ მარაგში გადატანა	(180)	-	-	-	-	-	(180)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	1,932	492	539	345	1,732	146	5,186
დაგროვილი ცვეთა							
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(5)	-	(6)	(1)	-	-	(12)
წლის დარიცხვა	(438)	(40)	(65)	(9)	-	(12)	(564)
გაყიდვები/ცვეთის აღდგენა	15	-	-	-	-	-	15
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	(428)	(40)	(71)	(10)	-	(12)	(561)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	1,504	452	468	335	1,732	134	4,625

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

6. არამატერიალური აქტივები

	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-
შესყიდვები	66
გაყიდვები	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	66
დაგროვილი ამორტიზაცია	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-
წლის დარიცხვა	-
გაყიდვები/ცვეთის აღდგენა	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	66
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	66
შესყიდვები	370
გაყიდვები	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	436
დაგროვილი ამორტიზაცია	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-
წლის დარიცხვა	(14)
გაყიდვები/ცვეთის აღდგენა	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	(14)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	422

7. შეზღუდული ფულადი სახსრები და სხვა მოთხოვნები

ლარი	2023 წ. 31 დეკემბერი	2022 წ. 31 დეკემბერი
მოთხოვნები შვილობილი საწარმოს წილის ნასყიდობიდან	5,733	4,458
აკრედიტივი	4,706	9,457
შეზღუდული ფულადი სახსრები	511	521
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,950	14,436

საბანკო აკრედიტივი გულისხმობს გამყიდველის წინაშე ბანკის ვალდებულებას, გადაიხადოს აკრედიტივით განსაზღვრული თანხა საქონლის გაგზავნის ან მომსახურების გაწევის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენისას.

საბანკო აკრედიტივი აღებულია შპს „მეტროპოლ ქავთარაძის“ მიწის განვადებით შესყიდვის გადახდის უზრუნველსაყოფად.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

8. გადავადებული ამონაგები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	2023 წ. 31 დეკემბერი	2022 წ. 31 დეკემბერი
მიღებული ავანსები	22,738	274
სხვა ვალდებულება	2,605	5,111
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25,343	5,385

9. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ლარი	2023 წ. 31 დეკემბერი	2022 წ. 31 დეკემბერი
ბანკში არსებული ანგარიშები	16,644	8,946
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები ფინანსური მდომარეობის და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებში		

10. არამაკონტროლებელის წილი კომპანიაში

ლარი

2023 წ.

ს/ნ	სუბიექტის დასახელება	არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი	წილი %	არამაკონტროლებელის წილი კაპიტალში	არამაკონტროლებელის წილი მოგება/(ზარალში)
405537441	შპს ბიჩ ბილდინგ ბაგები	რამინ დავითაძე	20	1,300	(139)
405561547	შპს მეტროპოლ წეროვანი	ირაკლი აბულაძე ანზორ იმედაშვილი ენრიკო მიქელაძე	10 10 10	99 99 99	(2) (2) (2)
404631573	შპს პრემიუმ მეტროპოლ ინკ	შპს პრემიუმ ჯგუფი	25	13,480	(1,267)
405596458	შპს მეტროპოლ ტაბახმელა	შპს მეგაპოლ დეველოპმენტი შპს სანდაის	24 20	1,572 1,310	16 13
405630161	შპს მეტროპოლ დადიანი	რამინ დავითაძე	20	714	(1)
445722950	შპს პრემიუმ მეტროპოლ კო	შპს პრემიუმ ჯგუფი	25	2,373	(6)
სულ:				21,046	(1,390)

ლარი

2022 წ.

ს/ნ	სუბიექტის დასახელება	არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი	წილი %	არამაკონტროლებელის წილი კაპიტალში	არამაკონტროლებელის წილი მოგება/(ზარალში)
405537441	შპს ბიჩ ბილდინგ ბაგები	რამინ დავითაძე	20	1,300	(34)
405561547	შპს მეტროპოლ წეროვანი	ირაკლი აბულაძე ანზორ იმედაშვილი ენრიკო მიქელაძე	10 10 10	86 86 86	(3) (3) (3)
404631573	შპს პრემიუმ მეტროპოლ ინკ	შპს პრემიუმ ჯგუფი	25	15,850	(201)

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

სულ:	17,408	(244)
------	--------	-------

11. გადასახადები

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საგადასახადო ვალდებულება არ გააჩნია.

2016 წლის 1 იანვრიდან ყველა გადასახადის ანგარიშსწორება ხდება ერთიან სახელმწიფო სახაზინო ანგარიშზე.

12. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში და კაპიტალის გაზრდასთან დაკავშირებით მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას.

წესდების მიხედვით, საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა, როგორც ლარი

(ბ) დივიდენდები

კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ პერიოდულად გამოცხადებული დივიდენდები და ზოგად კრებაზე სარგებლობენ პროპორციული ხმის მიცემის უფლებით კომპანიაში წილობრივი მონაწილეობის შესაბამისად.

(გ) კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს კომპანიის სტრატეგიული საჭიროებებიდან გამომდინარე კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას, რაც მიიღწევა ფულის ეფექტური მართვის და კომპანიის შემოსავლის და მოგების მუდმივი მონიტორინგის საშუალებით.

13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან, ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის ოპერაციის ფარგლებში, შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, რეალური სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვა ან ვალდებულების გადაცემა. კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივების გაყიდვიდან ან გადაიხდება ვალდებულებების გადაცემით შეფასების დღეს ბაზრის მონაწილეთა შორის სტანდარტულ ოპერაციებში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოყენების მიზნით, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- რისკების მართვის სტრუქტურა (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (i));
- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (iv)).

(i) რისკების მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. მათ მოვალეობაში აგრეთვე შედის კომპანიის რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკის შემუშავება და მონიტორინგი და კომპანიის საქმიანობის შედეგების დამფუძნებლისთვის წარდგენა. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა შეიქმნა იმისათვის, რომ დადგინდეს და გაანალიზდეს კომპანიის წინაშე მდგარი რისკები, განისაზღვროს რისკის სათანადო ზღვარი და კონტროლის მექანიზმები, ასევე განხორციელდეს რისკების მონიტორინგი და დადგენილი ზღვრის მკაცრი დაცვა. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად განიხილება, რათა აისახოს შესაბამისი ცვლილებები საბაზრო პირობებში და კომპანიის საქმიანობაში. კომპანია მრავალმხრივი ტრენინგების, მენეჯერული სტანდარტებისა და პროცედურების დანერგვით, ცდილობს განავითაროს მოწესრიგებული და კონსტრუქციული გარემო, სადაც თანამშრომლებს გაცნობიერებული ექნებათ თავიანთი როლი და ვალდებულებები. დამფუძნებლები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად შეესაბამება ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკასა და პროცედურებს და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური დანაკარგის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის მფლობელი მეორე მხარე ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კომპანიის ბალანსზე არსებული შემდეგი ნაშთებიდან: კომპანიის მოთხოვნები, შეზღუდული ფულადი ნაშთები და ბანკში არსებული ანგარიშები. მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკის მიმართ სააღრიცხვო თარიღისთვის არის შემდეგი:

მოთხოვნები ფულადი სახსრების მომწოდებლებისგან

მოთხოვნების არსებითი ნაწილის გადახდა განხორციელდა სააღრიცხვო თარიღის შემდგომ. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიას არ აქვს არსებითი მგრძნობელობა საკრედიტო რისკის მიმართ აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით. კომპანიის პოლიტიკის თანახმად, კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში.

ბანკში არსებული ანგარიშები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომლებსაც შეესაბამება საერთაშორისო სააგენტოს Fitch-ის მოკლევადიანი სადეფოლტო რეიტინგი BB-. კომპანიის მოლოდინის თანახმად, მცირეა რისკი რომ გარკვეული კონტრაგენტის მიერ ვერ მოხერხდება კომპანიის მიმართ ვალდებულებების შესრულება.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში, არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად. ლიკვიდურობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულის ნაშთის ქონას და დამატებით დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას. კომპანია უზრუნველყოფს საკმარის და ხელმისაწვდომ ფულად სახსრებს, მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ხარჯების, დასაფარავად მომდევნო სამი თვის განმავლობაში. თუმცა არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნებისთვის კომპანია იყენებს ხანდაზმულობის ანალიზს. არსებული ხელშეკრულებების საფუძველზე, კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება უნდა დაიფაროს საადრიცხვო თარიღის შემდგომ ექვსი თვის განმავლობაში.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე შემოსავლების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია არსებითი დამოკიდებულება სავალუტო რისკის მიმართ.

14. დაკავშირებული მხარეები

2022 წელს შეიქმნა ჯგუფის ერთ-ერთი შვილობილი კომპანია (შპს მეტროპოლ მენეჯმენტ), რომლის მიზანი, ასევე შვილობილი კომპანიების მართვაა, შესაბამისად შვილობილ კომპანიებს შორის ტრანზაქციებს ადგილი ჰქონდა 2022 და 2023 წელს, რომელიც ელიმინირებულია როგორც 2022 წლის, ასევე 2023 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2023 წელს მეტროპოლ ჰოლდინგმა მიასესხა 1,5 მლნ აშშ დოლარი თავის შვილობილ კომპანიას შპს პრემიუმ მეტროპოლ ინკ-ს. ეს ტრანზაქცია ელიმინირებულია ამ სესხის პროცენტებთან ერთად.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში

15. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და შეფასებები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ:

(ა) შემოსავალი

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის სამშენებლო-დეველოპერული პროექტების განხორციელება მათი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

შემოსავლის აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდის მიხედვით მას შემდეგ, რაც კომპანია დააკმაყოფილებს შესრულების ვალდებულებას კლიენტისთვის გადაცემის შესახებ. შემოსავალი ფასდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელიც განსაზღვრულია მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება კომპანიის მიერ მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების კონტროლის გადაცემა. 2023 და 2022 წლებში კომპანიაში გაფორმდა მხოლოდ უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები. მყიდველისგან შემოსული თანხები ასახულია მიღებული ავანსების ნაწილში.

(ბ) სხვა ხარჯები

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარ არის მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს. თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია, რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

(გ) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა სახის დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებასა, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. კომპანია იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

თანხები მოცემულია ათასობით ქართულ ლარში
(დ) სხვა არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები აისახება დაგროვილ ამორტიზაციასა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით, არამატერიალური აქტივის ამორტიზაცია აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით

(ე) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულებების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალში.

(ვ) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წელს კომპანიამ დაარეგისტრირა ახალი შვილობილი საწარმო შპს მეტროპოლ ვერა. და ამავე წელს შეიძინა მიწის ნაკვეთი ბელინსკის ქუჩაზე 1,3 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით.

2024 წელს კომპანიის ახლადდაარეგისტრირებულმა შვილობილმა საწარმომ შპს მეტროპოლ ვაკემ შეიძინა მიწის ნაკვეთი და მიმდებარე შენობა თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე, 12 მლნ აშშ დოლარად.

2024 წელს შპს მეტროპოლ ვაკემ სესხად აიღო 15,9 მლნ აშშ დოლარი ჯგუფის დაკავშირებული მხარისგან ფიქსირებული წლიური განაკვეთით 9% და დაფარვის ვადით 2025 წლის ნოემბრამდე.