

შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს
კონსოლიდირებული ფინანსური და
მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
საანგარიშგებო წლისთვის

შინაარსი

შპს რეალთი ავლაბარი-ს მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	6
კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება	10
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	11
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	12
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	13
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	15
შპს “რეალთი ავლაბარი”-ს მმართველობითი ანგარიშგება	38

შპს რეალთი ავლაბარი-ს მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური
ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“
ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. #11
ქალბატონო ნაირა,

15 სექტემბერი 2022 წ.

ოფიციალური წერილი 2021 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისათვის

ამ წერილს ვწერთ ჯგუფის 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით.

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ მოცემული ინფორმაცია ეყრდნობა ხელმძღვანელობისა და შესაბამისი
ცოდნისა თუ გამოცდილების მქონე პერსონალის გამოკითხვას და, საჭიროების შემთხვევაში,
მხარდამჭერი დოკუმენტაციის შემოწმების შედეგებს, რომელიც ჩვენთვის საკმარისია, იმაში
დასარწმუნებლად, რომ შეგვიძლია სათანადოდ წარმოგიდგინოთ იმ აუდიტთან
დაკავშირებული თითოეული განმარტება, რომელიც მოიცავს 2021 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებულ წელს.

ვაცნობიერებთ ჩვენს სამართლებრივ პასუხისმგებლობას, თქვენთვის როგორც
აუდიტორებისათვის ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებით და ვადასტურებთ, რომ
რამდენადაც ჩვენთვის ცნობილია, არ არსებობს ისეთი ინფორმაცია, რომლის შესახებაც თქვენ
არ იცით და შეიძლება გჭირდებოდეთ, თქვენი აუდიტორის დასკვნის მოსამზადებლად.
თითოეულმა დირექტორმა შეასრულა ყველა ის ქმედება, რომელიც მას როგორც დირექტორს
უნდა შეესრულებინა, შესაბამისი აუდიტორული ინფორმაციის მოძიებისა და გაცნობის
მიზნით და იმაში დასარწმუნებლად, რომ თქვენთვის ცნობილი გახდა ყველა ასეთი
ინფორმაცია.

ფინანსური ანგარიშგება:

1. ვადასტურებთ, რომ, როგორც დირექტორებმა შევასრულეთ საქართველოს კანონით
ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ გათვალისწინებული ჩვენი
საერთო პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების საქართველოს კანონი ბუღალტრული
აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ და მსს ფინანსური ანგარიშგების
საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად წარდგენასთან მიმართებაში, რომელიც
ანგარიშგების თარიღისათვის ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის, ასევე ამ თარიღით
დასრულებული პერიოდის საქმიანობის შედეგების უტყუარ და სამართლიან ასახვას, ასევე
თქვენთვის ზუსტ წარდგენას უზრუნველყოფს. ვადასტურებთ, რომ ჩვენ დავამტკიცეთ
საბოლოო ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის;
2. ვადასტურებთ, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის მიზნით შემუშავებული

საადრიცხო პოლიტიკები და გაკეთებული შეფასებების ტექნიკა (მათ შორის, მნიშვნელოვანი დაშვებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით შეფასების დასადგენად გამოიყენება), რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოიყენება, ყველაზე შესაფერისია იმ გარემოებებისათვის, რომლებშიც ჯგუფისაქმიანობის;

3. გარდა ფინანსურ ანგარიშგებებში მითითებული შემთხვევებისა, ჯგუფს არ დაუდია რაიმე სახის გარიგება, რომელშიც ჩართულნი იყვნენ დირექტორი/დირექტორის მოადგილე, სხვა ხელმძღვანელი პირები ან სხვა დაკავშირებული მხარეები, რომელიც მოითხოვს გამჟღავნებას საქართველოს კანონი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ ან მის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. შესაბამისი ინფორმაცია გამჟღავნდა ჯგუფის კონტროლთან დაკავშირებით;
4. ჩვენ მოგაწოდეთ ინფორმაცია ყველა ცნობილი ან შესაძლო/მოსალოდნელი სასამართლო პროცესის ან საჩივრის შესახებ, რომელთა შედეგები გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას და რომელიც გამჟღავნებულია ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების მოთხოვნების შესაბამისად;
5. ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე, ვინაიდან მიგვაჩნია, რომ საკმარისი ფინანსური რესურსები უზრუნველყოფილი იქნება ჯგუფის საბრუნავი კაპიტალისა და კაპიტალური ხარჯების დასაფარავად მინიმუმ მომდევნო თორმეტი თვის განმავლობაში. ჩვენთვის არ არის ცნობილი რომელიმე ისეთი ფაქტორის შესახებ, რომელსაც შეუძლია საფრთხე შეუქმნას ჯგუფის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსს ზემოაღნიშნული პერიოდის მანძილზე ან მის შემდეგ;
6. საანგარიშო თარიღის შემდეგ არ მომხდარა ისეთი მოვლენები, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი მონაცემების გადახედვას საჭიროებს, ხოლო მნიშვნელოვანი მოვლენები, რომელიც მოხდა საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ ასახულია შენიშვნა 26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები განმარტებით შენიშვნებში. თუ არსებითი მოვლენები განვითარდება, რომლებიც საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი მონაცემების გადახედვას ან მასში განმარტებით შენიშვნებში ასახვას, დამატებით მოგაწვდით შესაბამის ინფორმაციას.
7. ჩვენ ვადასტურებთ, რომ თქვენი შეტყობინების შესაბამისად, აუდიტის დროს არ გამოვლენილა რაიმე შეუსწორებელი უზუსტობები, ხოლო გამოვლენილი უზუსტობები კი მხოლოდ აშკარად ტრივიალურია.
8. ვადასტურებთ, რომ არ გვაქვს გეგმები და ზრახვები, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ნებისმიერი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე ან კლასიფიკაციაზე.
9. თუ არსებითი უზუსტობების არსებობის გამო, წინა პერიოდში კორექტირება მოხდა და შესაძარისი ინფორმაციის გადაანგარიშება მოხდა, საჭიროა შესაბამისი ინფორმაციის/განმარტების წარდგენა (ასს 710.9).

მოწოდებული ინფორმაცია:

10. აუდიტის მიზნებისათვის თქვენთვის ხელმისაწვდომი გახდა ყველა საბუღალტრო ჩანაწერი და ჯგუფის მიერ განხორციელებული ყველა ოპერაცია სათანადოდაა აღრიცხული საბუღალტრო ჩანაწერებში. ჩვენ მოგაწოდეთ ყველა სხვა ინფორმაცია, მოთხოვნისამებრ და მოგეცით შეუზღუდავი წვდომა იმ სამეურნეო სუბიექტის საქმიანობაში ჩართულ პირებთან, რომელთანაც საჭიროდ მიიჩნიეთ გაგემართათ დისკუსია. თქვენთვის ხელმისაწვდომი გავხადეთ ყველა სხვა ჩანაწერი და შესაბამისი ინფორმაცია, მათ შორის, ხელმძღვანელობისა და დამფუძნებელთა ყველა შეხვედრის ოქმები.
11. გარდა ფინანსურ ანგარიშგებებში ასახული ინფორმაციისა, ჩვენთვის არ არის ცნობილი

- რაიმე სახის არსებითი ვალდებულებების, რეზერვების, პირობითი ვალდებულებების, პირობითი აქტივების ან კაპიტალურ ვალდებულებებზე დადებული კონტრაქტის შესახებ, რომლებიც ასახულ უნდა იქნეს ფინანსურ ანგარიშგებაში ან მის განმარტებით მენიშვნებში.
12. ჯგუფს გააჩნია დამაკმაყოფილებელი საკუთრების უფლება ყველა აქტივზე და ჯგუფის აქტივებზე არ ფიქსირდება გირაო ან რაიმე სახის დატვირთვა.
 13. ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის ქართული ლარი.
 14. ვადასტურებთ, რომ მიმოვიხილეთ ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური გრძელვადიანი აქტივების ყველა არსებითი საკითხი და შევაფასეთ მათი სასარგებლო მომსახურების ვადისა და ნარჩენი ღირებულების გონივრულობა. ჩვენ ასევე მიმოვიხილეთ ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური გრძელვადიანი აქტივებისა და ინვესტიციების (გარდა სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხულისა) ყველა მნიშვნელოვანი ერთეული და გვჯერა, რომ არ იყო საჭირო მიმოხილვის ჩატარება გაუფასურებასთან მიმართებაში, რადგან არ არსებობდა გაუფასურების ნიშნები.
 15. ვადასტურებთ, რომ გაცნობით ყველა დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობისა და ჩვენთვის ცნობილი, შესაბამისი წლის განმავლობაში ჯგუფის მიერ ამ დაკავშირებულ მხარესთან დადებული გარიგებების შესახებ ინფორმაცია.
 16. ვაცნობიერებთ ჩვენს პასუხისმგებლობას უზუსტობის ან თაღლითობის თავიდან აცილებისა და გამოვლენის მიზნით შიდა კონტროლის შექმნასა და დანერგვაზე და გაგიმჟღავნეთ ჩვენს მიერ შესრულებული იმ რისკის შეფასება, რომ ფინანსური ანგარიშგება შეიძლება არსებით უზუსტობას შეიცავდეს თაღლითობის გამო. ჩვენთვის უცნობია რაიმე დარღვევების, მათ შორის თაღლითობის და საეჭვო თაღლითობის შესახებ, რომლებიც ჩართულნი არიან ხელმძღვანელობა, თანამშრომლები ან სხვა პირები, რომლებიც მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ შიდა კონტროლში ან ჯგუფის მიერ იმ პერსონალის შესახებ, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენთვის არ არის ცნობილი მსგავსი შეუსაბამოების ან დარღვევების შესახებ.
 17. ჩვენთვის არ არის ცნობილი კანონის, რეგულირების, ხელშეკრულებების, შეთანხმებების ან კომპანიის წესდების დარღვევების ფაქტების ან შესაძლო დარღვევების შესახებ, რაც შესაძლებელია ჯგუფისთვის მნიშვნელოვანი ჯარიმების ან სხვა ზარალის მიზეზი გახდეს. ჩვენთვის არ არის ცნობილი მსგავსი შეუსაბამოების ან დარღვევების შესახებ.
 18. ჩვენ ვადასტურებთ, რომ თქვენი შეტყობინების თანახმად, არ არსებობს ისეთი საკითხები, რის შესახებაც გსურთ ჩვენთან გამართოთ დისკუსია, თქვენი პროფესიის ეთიკური პრინციპების შესაბამისობის კუთხით, რომლებიც თქვენს დაგეგმვის წერილში მითითებულია, სხვა საკითხებთან ერთად. 11.08.2022 წ.
 19. ჩვენ ვადასტურებთ თქვენი დაგეგმვის წერილის მიღებას 11.08.2022 წ.

პატივისცემით,

ალექსანდრე გოცირიძე

ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რეალთი ავლაბარი“-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე პირობითი მოსაზრება

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - “პირობითი მოსაზრების საფუძველი” - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მსს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფს არ ჩაუტარებია მარაგების ინვენტარიზაცია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მიგველო აუცილებელი და შესაფერისი მტკიცებულება მარაგების ფაქტიურ რაოდენობაზე, რაც ფინანსურ ანგარიშგებაში (1620 საბალანსო ანგარიშზე) 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შესაბამისად 87 982 და 214 850 ლარით. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა, საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები მარაგებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - “აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე” - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან იმ ეთიკური მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენს მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ მოთხოვნებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობის ანგარიშგება

მმართველობის ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს **ჯგუფის** საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება **ჯგუფი**. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე. ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან **ჯგუფის** კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ

მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

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

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

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული სათანადო ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და

სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე საფრთხეების აღმოსაფხვრელად გატარებული ზომების ან გამოყენებული შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ადა ქაისხველი.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი
ადა ქაისხველი



შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“

15 სექტემბერი 2022 წ.

საქართველო, ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. #11

შპს „რეალთი ავლაზარი“

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

	მენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
შემოსავალი	5	7 321 570	30 095 411
თვითღირებულება	6	(2 585 892)	(10 045 766)
მოგება		4 735 678	20 049 645
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(488 039)	(506 221)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		4 247 639	19 543 424
წმინდა მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	8	(71 236)	769 497
არასაოპერაციო შემოსავალი	9	258 441	79 298
არასაოპერაციო ხარჯი	9	(623)	(68 745)
საპროცენტო შემოსავალი		225	405
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		4 434 446	20 323 879
მოგების გადასახადი	10	(454 415)	(2 105 211)
წლის მოგება		3 980 031	18 218 668

დირექტორი
ალექსანდრე გოცირიძე
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

მთ. ბუღალტერი
ალექსანდრე კაჭარავა
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაბარი“

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
(ლარი)

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
შემოსავალი	5	7 321 570	30 095 411
თვითღირებულება	6	(2 585 892)	(10 045 766)
მოგება		4 735 678	20 049 645
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(488 039)	(506 221)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		4 247 639	19 543 424
წმინდა მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	8	(71 236)	769 497
არასაოპერაციო შემოსავალი	9	258 441	79 298
არასაოპერაციო ხარჯი	9	(623)	(68 745)
საპროცენტო შემოსავალი		225	405
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		4 434 446	20 323 879
მოგების გადასახადი	10	(454 415)	(2 105 211)
წლის მოგება		3 980 031	18 218 668

დირექტორი
ალექსანდრე გოცირიძე
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო



მთ. ბუღალტერი
ალექსანდრე კაჭარავა
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაზარი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

აქტივები	შენიშვნები	2021	2020
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	441 003	438 442
არამატერიალური აქტივები		2 869	3 301
სულ გრძელვადიანი აქტივები		443 872	441 743
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	12	4 947 459	4 504 659
სავაჭრო მოთხოვნები		-	-
სხვა აქტივები	13	9 133	18 598
გაცემული სესხი და მისაღები პროცენტი	14	-	4 905
გადახდილი ავანსები	15	72 231	130 243
საგადასახადო აქტივი	16	14 387	72 396
ფული და ფულის ექვივალენტი	17	2 760 023	2 014 401
სულ მიმდინარე აქტივები		7 803 233	6 745 202
სულ აქტივები		8 247 105	7 186 945
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	18	7 801 431	6 396 421
სულ კაპიტალი		7 801 431	6 396 421
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	19	422 217	452 206
მიღებული ავანსები	20	-	336 984
სხვა ვალდებულებები	21	12 417	1 334
საგადასახადო ვალდებულებები	22	11 040	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		445 674	790 524
სულ ვალდებულებები		445 674	790 524
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		8 247 105	7 186 945

დირექტორი
ალექსანდრე გოცირიძე
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

მთ. ბუღალტერი
ალექსანდრე კაჭარავა
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაბარი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

აქტივები	შენიშვნები	2021	2020
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	441 003	438 442
არამატერიალური აქტივები		2 869	3 301
სულ გრძელვადიანი აქტივები		443 872	441 743
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	12	4 947 459	4 504 659
სავაჭრო მოთხოვნები		-	-
სხვა აქტივები	13	9 133	18 598
გაცემული სესხი და მისაღები პროცენტი	14	-	4 905
გადახდილი ავანსები	15	72 231	130 243
საგადასახადო აქტივი	16	14 387	72 396
ფული და ფულის ექვივალენტი	17	2 760 023	2 014 401
სულ მიმდინარე აქტივები		7 803 233	6 745 202
სულ აქტივები		8 247 105	7 186 945
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	18	7 801 431	6 396 421
სულ კაპიტალი		7 801 431	6 396 421
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	19	422 217	452 206
მიღებული ავანსები	20	-	336 984
სხვა ვალდებულებები	21	12 417	1 334
საგადასახადო ვალდებულებები	22	11 040	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		445 674	790 524
სულ ვალდებულებები		445 674	790 524
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		8 247 105	7 186 945

დირექტორი
ალექსანდრე გოცირიძე
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო



მთ. ბუღალტერი
ალექსანდრე კაჭარავა
15 სექტემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაზარი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრისათვის	0	107 279	107 279
	0	-	-
დივიდენდები	0	(11 929 526)	(11 929 526)
წლის მთლიანი სრული მოგება	0	18 218 668	18 218 668
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	0	6 396 421	6 396 421
ფულადი და არაფულადი აქტივების შეტანა	154 335	-	154 335
ფულადი აქტივების გატანა	(154 335)	-	(154 335)
დივიდენდები	-	(2 575 021)	(2 575 021)
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	3 980 031	3 980 031
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	7 801 431	7 801 431

შპს „რეალთი ავლაბარი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
(ლარი)

	შენი შვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება დაბეგვრამდე		4 434 446	20 323 879
<i>არაფულადი კორექტირება დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია	6,7	31 736	25 048
ძირითადი საშუალებების გასვლით წარმოქმნილი დანაკარგი		0	1 474
ძირითადი საშუალებების გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსულობა		(1 180)	(53 873)
მოგება/(ზარალი) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	8	71 236	(769 497)
მარაგის (მიწის ნაკვეთის) გადაფასებით მიღებული მოგება/(ზარალი)		(252 006)	
საპროცენტო შემოსავალი		(225)	(405)
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები			
შემცირება/ზრდა სასაქონლო მატერიალური ფასეულობაში		(190 796)	2 395 599
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		9 465	842 126
შემცირება/ზრდა გადახდილ ავანსებში		58 012	999 776
შემცირება/ზრდა საგადასახადო აქტივებში		58 009	470 057
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(18 906)	(149 066)
შემცირება/ზრდა მიღებულ ავანსებში		(336 984)	(8 536 174)
შემცირება/ზრდა გადასახდელ გადასახადებში		11 040	
შემცირება/ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		-	(120 683)
ფულადი სახსრები ოპერაციებიდან		3 873 847	15 428 261
მოგების გადასახადი		(454 415)	(2 105 211)
წმინდა ფულის შემოსვლა/(გასვლა) საოპერაციო საქმიანობიდან		3 419 432	13 323 050
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები		1 524	239 029
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(34 207)	(415 853)
შემცირება/ზრდა არამატერიალურ აქტივებში		-	-
გაცემული სესხი		4 905	(4 905)
მიღებული პროცენტი		225	405
წმინდა ფული (გამოყენებული)/მოპოვებული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(27 553)	(181 324)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			

გადახდილი დივიდენდი		(2 575 021)	(11 929 526)
წმინდა ფულის (გასვლა)/შემოსვლა ფინანსური საქმიანობიდან		(2 575 021)	(11 929 526)
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	8	(71 236)	769 497
წმინდა ფულის ზრდა		745 622	1 981 697
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	17	2 014 401	32 704
ფულადი საშუალებები და მისი ექვივალენტები წლის ბოლოს	17	2 760 023	2 014 401

შპს „რეალთი ავლაბარი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

შენიშვნა 1. ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს და მისი შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ინფორმაციას.

შპს „რეალთი ავლაბარი“ შექმნილია „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და წარმოადგენს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 07.10.2013 წელს რეგისტრირებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო ნომერი 405012864; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ლ. ქავთარაძის ქ. №1, კომერციული ფართი 4/2, სართული 4, ბლოკი II; კომპანიის დირექტორია ალექსანდრე გოცირიძე პ/ნ 01015013316.

საქმიანობის ძირითად პროფილს წარმოადგენს ინვესტირება და მშენებლობა.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენის მომენტისათვის კომპანიის მესაკუთრეები არიან: 66,67% წილის მფლობელი გიორგი ნიჟარაძე (პ/ნ 01008020676);

33,33% წილის მფლობელი ალექსანდრე გოცირიძე (პ/ნ 01015013316, 72 2142074 ორმაგი მოქალაქე საქართველო, რუსეთის ფედერაცია);

შპს „რეალთი ავლაბარი“ 100% წილის მფლობელია შპს „რეალთი ბოჭორმაში“, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კომპანიას, დაფუძნებულია 2021 წლის 12 იანვარს, საიდენტიფიკაციო ნომრით 405431215, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ლ. ქავთარაძის ქ. №1, კომერციული ფართი 4/2, სართული 4, ბლოკი II. კომპანიის დირექტორია გიორგი ნიჟარაძე პ/ნ 01008020676 ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

შენიშვნა 2. მომზადების საფუძვლები

ანგარიშგების შესაბამისობა

თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს მსს ფინანსური

ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. ფინანსური ანგარიშგების არეები, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული. მონაცემები დამრგვალებულია ერთ ლარამდე.

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში.

სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების მფლობელი ვალდებულების დასაფარად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა ეს ფასი პირდაპირ დაკვირვებადი ან შეფასებული სხვა შეფასების მეთოდით. აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ ბაზრის მონაწილეებიც მიიღებდნენ ამ მახასიათებლებს მხედველობაში აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას შეფასების თარიღისთვის. ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში შეფასების და/ან გამჟღავნების მიზნებისთვის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სწორედ ამ საფუძველზე.

გარდა ამისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, სამართლიანი ღირებულება შეიძლება გაიზომოს და კლასიფიცირდება 1, 2, 3 დონეების მიხედვით და ეს დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მნიშვნელოვანი და ბაზარზე ხელმისაწვდომია ის მონაცემები, რომლების მეშვეობითაც დგინდება სამართლიანი ღირებულება. ეს დონეები ახსნილია ქვემოთ:

- 1-ელი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება 1-ელ დონეში მოცემული კოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და
- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ჯგუფს არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, შესაბამისად, ისინი არაა წარმოდგენილი ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოების მიხედვით რეალური ღირებულების იერარქიულად შეფასების პრინციპით.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ფინანსური ანგარიშგება შედგენილია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ ჯგუფს

პროგნოზირებად მომავალში არ გააჩნია ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მასშტაბების არსებითად შემცირების სურვილი.

შპს „რეალთი ავლაბარს“ დაწყებული აქვს ორ მნიშვნელოვან პროექტთან დაკავშირებით მოლაპარაკებები, კერძოდ: კომპანიის მიერ გასხვისებულ მიწაზე მყიდველი კომპანია მედილონ ფარმიმექსი გეგმავს ACCOR-ის ბრენდის Tribe სტილის სასტუმროს მშენებლობას და სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების დაკვეთას შპს „რეალთი ავლაბარისათვის“.

გარდა ამისა, შპს „რეალთი ავლაბარს“ აქვს გეგმაში სხვა პროექტებიც. მათ შორის აქტიურ ფაზაშია ქ. თბილისში ურიცკის ქუჩაზე განსახორციელებელი პროექტი, დადებულია ხელშეკრულება არქიტექტურულ კომპანიასთან საპროექტო სამუშაოებზე.

შვილობილი კომპანია შპს „რეალთი ბოჭორმა“ ქ. თბილისში ბოჭორმის ქუჩაზე აშენებს მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ კორპუსს, რომლის გაყიდვებიც დაწყებულია და მიღებულია ავანსები.

მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ჯგუფის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია.

კონსოლიდაციის საფუძველი

მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელშიც კონსოლიდირებულია შვილობილ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიციები.

შვილობილი საწარმო არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს მშობელი საწარმო. კონტროლი ნიშნავს სხვა საწარმოს ფინანსური და სამეურნეო პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას, მისი საქმიანობიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღების მიზნით. იმ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ კონტროლი არსებობს, როდესაც მშობელი საწარმო პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შვილობილი საწარმოს მეშვეობით, ფლობს საწარმოს ხმის უფლებების ნახევარზე მეტს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ფინანსურ ინფორმაციას საწარმოთა ჯგუფის, როგორც ერთი მთლიანი ეკონომიკური ერთეულის შესახებ. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას:

ა) გაერთიანებულია შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს და მისი შვილობილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებები მუხლობრივად, აქტივების, ვალდებულებების, საკუთარი კაპიტალის, შემოსავლებისა და ხარჯების ანალოგიური მუხლების დაჯამებით;

ბ) უგულებელყოფილია შვილობილ საწარმოში შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს მიერ განხორციელებული ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება და შვილობილი საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ის ნაწილი, რომელიც მშობელ საწარმოს ეკუთვნის;

შვილობილი კომპანია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიას:

შპს “რეალთი ბოჭორმა” ს/ნ 405431215; წილობრივი მონაწილეობა 100%; რეგისტრაციის თარიღი 12.01.2021 წ.

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის, ფინანსური მდგომარეობის, კაპიტალის მოძრაობის, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებებში და 5-23 შენიშვნებში 2020 წლის შესადარის ინფორმაციაში წარმოდგენილია მშობელი კომპანიის მონაცემები, ხოლო 2021 წლის მონაცემებში ასახულია მშობელი და შვილობილი კომპანიების გაერთიანებული მონაცემები.

შენიშვნა 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სააღრიცხვო პოლიტიკის ცნებები გამოყენებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თითოეული პერიოდისათვის.

საანგარიშგებო ვალუტა

ჯგუფის ფუნქციურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი ("ლარი").

უცხოური ვალუტა

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ისეთი ვალუტა რომელიც განსხვავდება ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტისაგან (უცხოური ვალუტა) აღიარებულია ტრანზაქციის თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით. ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი სახსრები გადაყვანილია მოცემულ თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით. სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული არაფულადი სახსრები, რომლებიც დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, გადაყვანილია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით იმ თარიღში, როდესაც მათი სამართლიანი ღირებულება იქნა დადგენილი. გაცვლითი კურსით კონვერტაცია არ ეხება იმ არაფულად სახსრებს, რომლებიც უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრულია ისტორიული ღირებულებით.

ფულადი სახსრების საკურსო სხვაობები აღიარებულია მოგება-ზარალში იმ პერიოდში რომელშიც ისინი წარმოიშობა.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებულ ოფიციალურ გაცვლით კურსებს:

	დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის	3,0976	3,5040
გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	3,2766	4,0233

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა.

როდესაც ძირითადი საშუალების ერთეულები მოიცავენ ძირითად კომპონენტებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადით, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულად.

ჯგუფში ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება ისტორიული ღირებულებით (თვითღირებულებით), რომელიც მოიცავს აქტივების შეძენასთან და ექსპლუატაციაში გადაცემასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ექსპლუატაციაში გადაცემის შემდგომი ხარჯებიდან მისი ის ნაწილი, რომელიც უზრუნველყოფს მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღებას და ამასთან შესაძლებელია მისი ღირებულების რეალურად შეფასება, აღირიცხება ცალკე აქტივად ან ემატება უკვე მოქმედი აქტივის ღირებულებას.

ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთა დარიცხულია წრფივი ცვეთის მეთოდით. ცვეთის დარიცხვა იწყება ძირითადი საშუალების შეძენის მომენტიდან, ან ამენებული აქტივების შემთხვევაში, იმ დროიდან, როდესაც აქტივი დასრულებულია და მზად არის გამოსაყენებლად. ცვეთის ნორმები გაანგარიშებულია ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადებიდან გამომდინარე.

სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო საშუალო ვადაა:

	სასარგებლო გამოყენების ვადა წლებში
შენობა-ნაგებობები	20-30
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	5
მანქანა-დანადგარები	2-5
ოფისის აღჭურვილობა	2-7
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	2-10

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ზარალი ან მოგება (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისებიდან მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის მოგება-ზარალის ანგარიშებაში. ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო გამოყენების ვადა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაისინჯება ყოველწლიურად და საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება შესაბამისად.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და

დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად.

გრძელვადიანი ინვესტიციები სხვა საწარმოებში

მეკავშირე საწარმო ისეთი საწარმოა, რომელზეც კომპანიას გააჩნია მნიშვნელოვანი გავლენა. მნიშვნელოვანი გავლენა ნიშნავს ინვესტორის მიერ ინვესტირებული საწარმოს ფინანსური და საოპერაციო პოლიტიკის გადაწყვეტილებების მიღებაში მონაწილეობის უფლებას, რაც არ გულისხმობს ამ პოლიტიკაზე ინვესტორის კონტროლის ან ერთობლივი კონტროლის უფლებას.

მნიშვნელოვანი გავლენის განსაზღვრაში გამოყენებული მოსაზრება შეესაბამება შვილობილ კომპანიებზე კონტროლის განსაზღვრისთვის საჭირო მოსაზრებებს. კომპანიის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით.

თვითღირებულების მოდელის ფარგლებში ინვესტორი თავის ინვესტიციებს მეკავშირე საწარმოებში აფასებს თვითღირებულებიდან დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლების შედეგად მიღებული თანხით. ეს არ შეეხება იმ ინვესტიციებს, რომელთა კოტირებული ფასი ქვეყნდება.

ინვესტორმა ინვესტიციიდან მიღებული დივიდენდები და სხვა განაწილებები უნდა აღიაროს, როგორც შემოსავალი, იმის მიუხედავად, საიდან იქნა მიღებული ეს განაწილებები: მეკავშირე საწარმოს გაუნაწილებელი მოგებიდან, რომელიც წარმოიქმნა ინვესტიციის შეძენის თარიღამდე თუ ინვესტიციის შეძენის თარიღის შემდგომ პერიოდში წარმოქმნილი გაუნაწილებელი მოგებიდან.

მეკავშირე საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციებიდან მიღებული დივიდენდები მაშინ აღიარდება, როდესაც ძალაში შევა კომპანიის უფლება დივიდენდების მიღების შესახებ და აისახება სხვა შემოსავლის მუხლში.

ინვესტორმა მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია უნდა შეაფასოს რეალური ღირებულებით, თუ არსებობს ამ ინვესტიციის კოტირებული ფასი.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება. საქართველოში მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება 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 დავალიანებიდან 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. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შემენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშგაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები უშვებენ დღგ-ის ნეტო ანგარიშსწორებას. გაყიდვასთან და შესყიდვასთან დაკავშირებული დღგ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში აღიარება და ასახვა ხორციელდება ნეტო თანხით.

თუ დებიტორული დავალიანებების გაუფასურების რეზერვი შექმნილია, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის მთლიანი (ბრუტო) თანხის გათვალისწინებით, დღგ-ის ჩათვლით.

წმინდა საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით.

ამიტომ ჯგუფი ყველა საგადასახადო დავალიანებასა და მოთხოვნასთან დაკავშირებულ აქტივებსა და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება შედგება მარაგების შესყიდვისა და მათ საჭირო მდებარეობამდე და ამ მდგომარეობამდე მიყვანის ყველანაირი დანახარჯისაგან (ტრანსპორტირება და დასაწყობება). მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების შემენის დანახარჯები მოიცავს მათი შემენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა კომპანიას უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის,

ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში.

მარაგების (გამოყენებულის და ნაშთად არსებულის) ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

ფინანსური ინსტრუმენტები

(ა) ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. ჯგუფი განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის, ფინანსური აქტივები თავდაპირველი შეფასების შესაბამისად დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ფულადი სახსრები
- სესხები და მოთხოვნები;
- სავაჭროდ გამიზნული ფინანსური აქტივები;
- დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები;

რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, როდესაც ფინანსური აქტივი გამიზნულია სავაჭროდ ან არის განსაზღვრული, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი. ისინი აღიარებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული ხელახალი შეფასების დროს წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსავალით ან ზარალით, რომლებიც აღიარდება მოგება-ზარალში.

ჯგუფს არ გააჩნია ვაჭრობისათვის გამიზნული აქტივები და არც ნებაყოფლობით აქვს კლასიფიცირებული ფინანსური აქტივები, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენს არამწამოებლურ ფინანსურ აქტივს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციების დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შეძენასა და გაცემასთან. შემდეგ კი აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მიღების უფლებას ან

შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის ჯგუფიდან გასვლა; ან ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ბ) ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც მომწოდებლების მიმართ არსებული ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით შემცირებული ტრანზაქციის ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს მომავალში გადასახდელ ფულად სახსრებს ფინანსური ვალდებულების მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა, სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება. ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

გ) გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და ჯგუფს აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

ფულადი სახსრები და ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები, რომელთა გამოყენება არ შეიძლება მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლით ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან, აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი

ფინანსური აქტივები. იმ შემთხვევაში, თუ შეზღუდული ფულადი ნაშთები, რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 3-დან 12 თვემდე ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლით ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან, ბალანსზე აღიარდება როგორც შეზღუდული ფულადი სახსრების ექვივალენტები.

სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წამოიქმნება მომხმარებლისათვის პროდუქციის მიწოდებისა ან მომსახურების გაწევისას. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში მოთხოვნა წარსდგება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო მოთხოვნა საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური მოთხოვნები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით, საექვო და უიმედო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხების გამოკლებით.

მიღებული სესხები

მიღებული სესხები საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით. ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მომავალი ფულადი გადახდების დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში, საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ჯგუფი მიღებულ სესხებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით. ავანსი გრძელვადიანად ითვლება, თუ მასთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურების მიღება ივარაუდება ერთი წლის შემდგომ, ან თუ ავანსი დაკავშირებულია ისეთ აქტივთან, რომელიც თავად ითვლება თავდაპირველი აღიარებისას გრძელვადიანად.

აქტივების ყიდვაზე გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის დამყარების შემდეგ და თუ მოსალოდნელია, რომ მასთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკურ სარგებელს ჯგუფი მიიღებს.

გადახდილი ავანსები ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული ავანსის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება/ზარალზე.

საწესდებო კაპიტალი

საწყისი საწესდებო კაპიტალის მოცულობა განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ ჯგუფის მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც ისინი გამოაცხადეს და დამტკიცეს. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდები, რაც ფინანსურ ანგარიშგებების დამტკიცებამდე მოხდა, უნდა გამჟღავნდეს შემდგომ მოვლენებში.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს პროდუქციისა და მომსახურების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას მომწოდებლის წინაშე. ჯგუფი ვალდებულებას აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო ვალდებულება საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ვალდებულებების და ჯარიმების რეზერვები

ვალდებულებების და ჯარიმების რეზერვები არის არაფინანსური ვალდებულებები გაურკვეველი დროისა და ოდენობის. ისინი დაირიცხება როდესაც ჯგუფს აქვს სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულიდან გამოწვეული, და სავარაუდოა რომ ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსებია საჭირო იმისათვის, რომ დაიფაროს ვალდებულება და საიმედო შეფასების გაკეთებაც შესაძლებელია. თუ ეფექტი არსებითია, რეზერვის ოდენობა განისაზღვრება დისკონტირების გზით, სადაც გამოყენებულია დაბეგვრამდე საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც ასახავს ბაზრის შეფასებას ფულის დროით ღირებულებაზე და ასევე იმ რისკებს, რაც დაკავშირებულია მასთან.

იჯარა

იჯარა არის საოპერაციო, თუ აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი რჩება მეიჯარეს. საოპერაციო იჯარის შემთხვევაში, საიჯარო გადასახდელები (მეიჯარისგან მისაღები თანხებით შემცირებული) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში პროპორციულად.

ჯგუფი როგორც მეიჯარე

საოპერაციო იჯარიდან შემოსავლის აღიარება ხდება შესაბამისი იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მისი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

ჯგუფი როგორც მოიჯარე

საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას. საოპერაციო იჯარიდან წარმომდგარი პირობითი საიჯარო გადასახადის აღიარება ხდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გაიწია.

იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავალი აღიარდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით. შემოსავალში არ ჩაითვლება ფასდათმობები.

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან

საქონლის გაყიდვის შედეგად მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა:

ჯგუფი მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკს და სარგებელს;

ჯგუფი არ ინარჩუნებს უწყვეტ მენეჯერულ მონაწილეობას იმ დონით, რომელიც, ჩვეულებრივ, საკუთრების უფლებასთან ასოცირდება და არც გაყიდულ საქონელზე ეფექტურ კონტროლს არ ახორციელებს;

შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ განსაზღვრა;

მოსალოდნელია, რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და

შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებული უკვე გაღებული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი ხარჯების საიმედოდ განსაზღვრა.

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები აღიარდება როცა დაკმაყოფილებულია შემდეგი პირობები: ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ;

მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა ჯგუფში;

შესაძლებელია მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის საიმედოდ დადგენა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;

შესაძლებელია მომსახურებაზე უკვე გაწეული და ხელშეკრულების მთლიანად შესრულებისათვის საჭირო დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

ხარჯების აღიარება

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

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისაგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმს.

ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები შედგება აღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯისგან, გაცემულ სესხებზე მიღებული საპროცენტო შემოსავლისგან, საბანკო დეპოზიტებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავლებისგან და სავალუტო მოგებისგან და ზარალისგან, რომელიც ეხება აღებულ სესხებს ან ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

თანამშრომლების სარგებელი

ხელფასები, გადახდილი წლიური შვებულება, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დარიცხული წლის განმავლობაში, რომელშიც ასოცირებული მომსახურება გაწეულია ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ აქვს სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომ გასცეს პენსიები ან მსგავსი სარგებელი.

გაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები დაბალანსდება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იურიდიულად განხორციელებადი უფლება აღიარებული თანხების ჩათვლაზე, და არსებობს ან ნეტო საფუძველზე დარეგულირების ან აქტივის რეალიზაციის და ვალდებულების დაფარვის ერთდროულად განხორციელების განზრახვა.

შენიშვნა 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და ვარაუდებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარდგენილ მონაცემებსა და მომავალი საანგარიშგებო პერიოდის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე. შეფასებებისა და ვარაუდების გადახედვა ხდება მუდმივად და თავის მხრივ თითოეული მათგანი დაფუძნებულია ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოხდენის მოლოდინზე, რომელთა წარმოქმნის ალბათობა მოცემულ ვითარებაში მიიჩნევა ლოგიკურად. შეფასებების გარდა, ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს განსჯებს სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. განსჯები, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ ციფრებზე და შეფასებები, რომელთაც შეუძლია მნიშვნელოვნად შეცვალოს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, მოიცავს:

ძირითადი საშუალებების სარგებლიანობის ვადა

ძირითადი საშუალებების სარგებლიანობის ვადის განსაზღვრა სუბიექტურია და დამოკიდებულია ასეთ აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებაზე. აქტივისთვის დამახასიათებელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლიანობა ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. აქტივის ღირებულების შემცირება ხმარებისას სხვა ფაქტორებმაც შეიძლება გამოიწვიოს. ხელმძღვანელობა აფასებს სარგებლიანობის დარჩენილ ვადას ახლანდელი

ტექნიკური მდგომარეობის და აქტივებიდან სარგებლის მიღების სავარაუდო პერიოდის მიხედვით. შეფასებისას ხდება შემდეგი ძირითადი ფაქტორების გათვალისწინება (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რომელიც საოპერაციო ფაქტორებსა და რემონტის პროგრამაზეა დამოკიდებული; და (გ) ტექნიკური და კომერციული მოძველება, რომელიც საბაზრო პირობების ცვლილებით არის განპირობებული.

დებიტორული დავალიანების გაუფასურების რეზერვი

გაუფასურების ნიშნების გამოსავლენად ჯგუფი რეგულარულად ამოწმებს დებიტორულ დავალიანებას. ჯგუფი თავისი შეხედულებით აფასებს გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის ოდენობას იმ შემთხვევაში, როდესაც მსესხებელს ფინანსური სირთულეები ექმნება და ანალოგიური მსესხებლების შესახებ ისტორიული მონაცემები ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფი ასეთივე წესით აფასებს ცვლილებებს სამომავლო ფულად ნაკადებში არსებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, რომლებიც მიანიშნებს ჯგუფში მსესხებლების კრედიტუნარიანობის გაუარესებაზე ან ქვეყნისა და ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის მიხედვით, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის აქტივების ამოღებაზე. ხელმძღვანელობა შეფასებებს ახდენს ისტორიული ზარალის გამოცდილებაზე დაყრდნობით სხვა ისეთ აქტივებზე, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი ახასიათებთ და რომელთა გაუფასურების ნიშნებიც დებიტორული დავალიანების ჯგუფის ანალოგიურია.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის

ჯგუფის ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ჯგუფი დებს გარიგებებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყის აღიარებას, მათ სამართლიან ღირებულებაზე დაყრდნობით. გადაწყვეტილება გამოიყენება იმის დასადგენად, გარიგება შეფასებულია საბაზრო თუ არასაბაზრო ფასებით, როდესაც არ არის აქტიური ბაზარი ამგვარი გარიგებისათვის. გადაწყვეტილების საფუძველი არის მსგავსი ტიპის გარიგებების ფასდადება დაუკავშირებელ მხარეებთან.

შენიშვნა 5. შემოსავალი

	2021 წ.	2020 წ.
შემოსავალი საქონლის/მომსახურების რეალიზაციიდან დღგ-0	25 038	3 566 682
შემოსავალი მომსახურებიდან (სასტუმროს რემონტი)	-	3 976 195
შემოსავალი სასტუმროს საქონლის რეალიზაციიდან 18%	284 056	7 731 603
შემოსავალი მიწის რეალიზაციიდან	7 012 273	14 762 017
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	203	58 914
სულ შემოსავალი	7 321 570	30 095 411

ჯგუფის შემოსავლები შედგება:

მშობელი კომპანიის მიერ აშენებული და საკუთრებაში არსებული ფართის რეალიზაციით მიღებული საოპერაციო შემოსავლები;
სასტუმროს შენობის აღჭურვისათვის საქონლის მიწოდებით მიღებული შემოსავლები;
მარაგებში აღრიცხული მიწის ნაკვეთების რეალიზაციით მიღებული შემოსავლები;

შენიშვნა 6. თვითღირებულება

	2021 წ.	2020 წ.
გაყიდული/შემძენილი საქონელის თ/დ	(2 345 501)	(4 266 325)
სასტუმროს რემონტის ხარჯი	-	(2 646 347)
გაყიდული სასტუმროს საქონელი	(168 877)	(3 133 094)
ხარვეზების აღმოფხვრის ხარჯი	(71 514)	-
სულ თვითღირებულება	(2 585 892)	(10 045 766)

შენიშვნა 7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021 წ.	2020 წ.
ხელფასის ხარჯი	(329 965)	(400 420)
მივლინების ხარჯი	(42 160)	(12 354)
ამორტიზაცია	(21 179)	(11 873)
კომუნალური ხარჯი	(6 403)	(3 706)
ბანკის საკომისიო	(13 014)	(23 307)
ნოტარიუსის და თარგმნის ხარჯები	(2 071)	(623)
კომუნიკაციის ხარჯი	(6 342)	(6 687)
კომპიუტერის ხარჯი	(1 154)	(3 248)
საკონსულტაციო ხარჯი	(26 728)	(25 792)
საკანცელარიო ხარჯი	(1 661)	(3 933)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	(192)	(360)
საიჯარო ქირა	(18 051)	(33 051)
საეჭვო და უიმედო მოთხოვნების ხარჯები	-	91 039
ქონების გადასახადი	(362)	(12 163)
სხვა საერთო ხარჯები	(1 956)	(11 739)
რეკლამის ხარჯი	(110)	(110)
შეკეთების და შენახვის ხარჯი	(510)	(32 173)
დაზღვევის ხარჯი	(1 200)	(950)
საჯარო რეესტრის ხარჯები	(819)	(4 649)
საგადასახადო ხარჯი	(8 212)	(3 626)
საქველმოქმედო დახმარება	-	(1 500)
საპენსიო შენატანის ხარჯი	(5 950)	(4 996)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(488 039)	(506 221)

შენიშვნა 8. წმინდა მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან

	2021 წ.	2020 წ.
დადებითი საკურსო სხვაობა	2 296 631	4 030 567

უარყოფითი საკურსო სხვაობა	(2 367 867)	(3 261 070)
სულ მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	(71 236)	769 497

შენიშვნა 9. არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)

	2021 წ.	2020 წ.
არასაოპერაციო შემოსავალი		
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	5 255	25 424
არასაოპერაციო შემოსავალი მარაგის (მიწა) გადაფასებიდან	252 006	
ძირითადი საშუალების რეალიზაცია	1 524	239 029
რეალიზებული ძირითადი საშუალების ჩამოწერა	(344)	(185 155)
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი	258 441	79 298
არასაოპერაციო ხარჯები		
ძირითადი საშუალების სხვა ჩამოწერა	-	1 474
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	(623)	67 271
სულ არასაოპერაციო ხარჯი	(623)	68 745

შენიშვნა 10. მოგების გადასახადი

	2021 წ.	2020 წ.
მოგების გადასახადის ხარჯი		
განაწილებული დივიდენდიდან	(454 415)	(2 105 211)
სულ მოგების გადასახადი	(454 415)	(2 105 211)

შენიშვნა 11. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნა- ნაგებობები 2130/2140	მანქანა- დანადგარები 2150	ოფისის აღჭურვილობა 2160	ავტო და სხვა ინვენტარი 2170/2199	სულ აქტივები
ისტორიული ღირებულება					
01.01.2020	195 287	98 350	36 565	8 611	338 813
შემოსვლა	389 388	7 186	7 168	12 110	415 852
გასვლა/ჩამოწერა	(190 587)	(5 332)	(4 669)	(1 972)	(202 560)
31.12.2020	394 088	100 204	39 064	18 749	552 105
შემოსვლა	13 983	13 345	1 799	5 080	34 207
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	(903)	(903)
31.12.2021	408 071	113 549	40 863	22 926	585 409
დაგროვილი ცვეთა					
01.01.2020	(6 993)	(72 215)	(18 903)	(6 867)	(104 978)

პერიოდის ცვლილება	(4 932)	(13 948)	(3 919)	(1 816)	(24 615)
გასვლა/ჩამოწერა	5 431	5 316	3 229	1 954	15 930
31.12.2020	(6 494)	(80 847)	(19 593)	(6 729)	(113 663)
პერიოდის ცვლილება	(12 849)	(11 609)	(3 473)	(3 372)	(31 303)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	560	560
31.12.2021	(19 343)	(92 456)	(23 066)	(9 541)	(144 406)
საბალანსო					
ღირებულება					
ბალანსი 01.01.2020	188 294	26 135	17 662	1 744	233 835
ბალანსი 31.12.2020	387 594	19 357	19 471	12 020	438 442
ბალანსი 31.12.2021	388 728	21 093	17 797	13 385	441 003

შენიშვნა 12. მარაგები

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
მიწის ნაკვეთი	1 471 081	3 850 114
მასალა და ნედლეული	87 982	214 850
მზა პროდუქცია (გასაყიდი ფართობი)	228 619	254 504
დაუმთავრებელი მშენებლობა	192 505	185 191
ბოჭორმის პროექტი	2 967 272	0
სულ მარაგები	4 947 459	4 504 659

შენიშვნა 13. სხვა აქტივები

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	9 133	18 598
სულ სხვა აქტივები	9 133	18 598

შენიშვნა 14. გაცემული სესხი და მისაღები პროცენტი

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
მოთხოვნები გაცემულ სესხებზე	0	4 500
მისაღები პროცენტები	0	405
სულ გაცემული სესხი და მისაღები პროცენტი	0	4 905

შენიშვნა 15. გადახდილი ავანსები

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	72 231	130 243
სულ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	72 231	130 243

შენიშვნა 16. საგადასახადო აქტივი

	2021	2020
მიღებულ ავანსებზე დარიცხული გადახდილი დღგ	-	50 842
გადახდილ ავანსზე ჩასათვლელი დღგ-ს თანხები	(9 015)	(14 479)
მოგების გადასახადი	-	(313 003)
გადასახდელი დღგ	-	(394 099)
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების ერთიანი ანგარიში	23 402	743 135
სულ საგადასახადო აქტივი	14 387	72 396

შენიშვნა 17. ფული და ფულის ექვივალენტი

	2021	2020
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	4 631	1 010
მიმდინარე ანგარიშები ეროვნულ ვალუტაში	4 156	2 860
ბიზნეს ბარათი	1 848	2 188
მიმდინარე ანგარიშები უცხოურ ვალუტაში	2 749 388	2 008 343
სულ ფულადი სახსრები და ექვივალენტები	2 760 023	2 014 401

შენიშვნა 18. კაპიტალი

	2021	2020
დამფუძნებლების კაპიტალი	0	0
გაუნაწილებელი მოგება	7 801 431	6 396 421
სულ კაპიტალი	7 801 431	6 396 421

შენიშვნა 19. სავაჭრო ვალდებულებები

მოწოდებიდან ან მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	7 724	6 644
მოწოდებ. ან მომსახურ. წარმოქმნილი ვალდებულებები ვალუტაში	414 493	438 445
ფიზიკური პირები - მომსახურება	-	7 117
სულ სავაჭრო ვალდებულებები	422 217	452 206

შენიშვნა 20. მიღებული ავანსები

	2021	2020
მიღებული ავანსები	-	336 984
	-	336 984

შენიშვნა 21. სხვა ვალდებულებები

	2021	2020
გადასახდელი ხელფასი	1 125	1 125

ვალდებულება პერსონალის წინაშე	4 820	0
საპენსიო შენატანის ანგარიშსწორების ანგარიში	6 472	209
სულ სხვა ვალდებულებები	12 417	1 334

შენიშვნა 22. საგადასახადო ვალდებულება

	2021	2020
გადახდილ ავანსზე ჩასათვლელი დღგ-ს თანხები	5 952	-
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების ერთიანი ანგარიში	5 088	-
სულ საგადასახადო ვალდებულება	11 040	-

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით ჯგუფის საგადასახადო მოთხოვნები/ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში უნდა აისახოს ნეტო ღირებულებით. ნეტო ღირებულებით საგადასახადო ვალდებულებების აღიარება გულისხმობს გადასახდელი გადასახადებიდან წინასწარ გადახდილი გადასახადების თანხების გამოქვითვას, ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში „ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება“ საგადასახადო ვალდებულებები და წინასწარი გადახდები აღიარებულია ნაშთის სახით.

შენიშვნა 23. პირობითი გარემოებები

პოლიტიკური გარემო და რეგულაცია

საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს ხელისუფლების მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

სამართლებრივი დავები

დროდადრო და ბიზნესის ნორმალური მიმდინარეობისას შეიძლება ჯგუფის წინააღმდეგ ან მის მიერ პრეტენზიები იქნას წაყენებული. ჯგუფის მიერ ან მის მიმართ სასამართლო დავები არ მიმდინარეობს.

შპს „რეალთი ავლაბარს“ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის მიერ 2021 წლის ოქტომბერ-დეკემბერში ჩატარდა კამერალური საგადასახადო შემოწმება. 2021 წლის 30 დეკემბრის ბრძანების საფუძველზე დამატებით დაერიცხა ძირითადი თანხა 838 286 ლარი, როგორც მომწოდებელი კომპანიის მიერ არასწორად გამოწერილი საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურების მიხედვით ჩათვლილი დღგ-ს თანხა, ჯარიმა და საურავი 992 348 ლარი. აღნიშნული ფაქტი შპს „რეალთი ავლაბარმა“ გაასაჩივრა ჯერ შემოსავლების სამსახურის, ხოლო შემდეგ ფინანსთა სამინისტროს დავების განხილვის საბჭოში.

საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება გამოწვეული აღნიშნული საგადასახადო დავის გამო. აქედან გამომდინარე, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში რაიმე რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით არ გაკეთებულა.

საქართველოს მთავრობის 15.08.2022 წლის #1479 განკარგულებით გაფორმდა საგადასახადო შეთანხმება, რომ შპს „რეალთი ავლაბარს“ გაუუქმდა აქტით დარიცხული ჯარიმა და საურავი და 180 დღის ვადაში ბიუჯეტში გადაიხდის 820 000 ლარს, ხოლო ამ თანხას იგი მიიღებს მომწოდებელი კომპანიისაგან დეკლარაციების დაკორექტირების შედეგად მისთვის ბიუჯეტიდან დაბრუნებული თანხიდან.

გადასახადები

საქართველოს სამეწარმეო და საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, ჯგუფს შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებს ჯგუფის შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის განმავლობაში.

ჯგუფი სარგებლობს სსკ-ის 309-ე მუხლის 79-ე 81-ე ნაწილებით გათვალისწინებული საგადასახადო შეღავათებით. აღნიშნული შეღავათით მოსარგებლეთათვის ხანდაზმულობის ვადა გაგრძელებულია 2027 წლის 1 იანვრამდე.

გარემოს დაცვითი საკითხები

საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი, ხასიათდება ისეთი რისკებით, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებულ ბაზარზე. წესები და კანონები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესზე საქართველოში, სწრაფად ვითარდება. საგადასახადო და მარეგულირებელ კანონმდებლობას ახასიათებს სხვადასხვაგვარი ინტერპრეტაცია. საქართველოს ეკონომიკის მომავალი მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფისკალური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელი და პოლიტიკური მოვლენების პარალელურად.

დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების ფაზაშია. შესაბამისად, მსოფლიოში მიღებული სადაზღვევო დაცვის ბევრი ფორმა ჯერჯერობით საქართველოში სრულად ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფს არ გააჩნია სრული სადაზღვევო დაფარვა თავის მოძრავ ქონებაზე, საქმის შეწყვეტაზე ან მესამე პირის ვალდებულებაზე კერძო საკუთრებასთან მიმართებაში, ან შემთხვევითობის წყალობით წამოჭრილი რაიმე გარემო ზიანზე ჯგუფის საკუთრების ან ოპერაციების მიმართ. სანამ ჯგუფი მიიღებს შესაფერის სადაზღვევო დაფარვას,

არსებობს რისკი, რომ ზარალს ან ზოგიერთი აქტივის განადგურებას შეიძლება ჰქონდეს მატერიალური უარყოფითი ზეგავლენა ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ პოზიციაზე.

ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოში რამდენიმე საკანონმდებლო ცვლილება განხორციელდა, რომლებიც დიდწილად ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმებასთანაა დაკავშირებული. ბოლო წლებში განხორციელებული ეს ცვლილებები გარკვეულწილად ნიადაგის შემამზადებელი ხასიათისაა და მომავალში მეტი ცვლილებაა მოსალოდნელი ევროკავშირთან დაახლოების სამოქმედო გეგმის განხორციელების პარალელურად.

ჯგუფი არ სარგებლობს სადაზღვევო მომსახურებით, გარდა უბედური შემთხვევისაგან სავალდებულო დაზღვევისა.

შენიშვნა 24. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც წარმოდგენილია მსს ფასს 33 განყოფილებაში „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“, წარმოადგენს:

(ა) პირი ან მისი ახლო ნათესავი მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ ეს პირი:

(i) არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან მისი მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;

(ii) აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ საწარმოს; ან

(iii) მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე; ან

(ბ) საწარმო მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ შემდეგი პირობებიდან რომელიმე არსებობს:

(i) ეს საწარმო და ანგარიშვალდებული საწარმო არიან ერთი და იმავე ჯგუფის წევრები (რაც იმას ნიშნავს, რომ მშობელი საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე მშობელი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებულები);

(ii) ერთი საწარმო არის მეორის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა (ან იმ ჯგუფის რომელიმე წევრის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა, რომლის წევრიც არის მეორე საწარმო);

(iii) ორივე საწარმო წარმოადგენს ერთი და იმავე მესამე საწარმოს ერთობლივ საქმიანობას;

(iv) ერთი საწარმო არის რომელიმე მესამე საწარმოს ერთობლივი საქმიანობა, ხოლო მეორე საწარმო არის იმავე მესამე საწარმოსთვის მეკავშირე საწარმო;

(v) ეს საწარმო არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული რომელიმე საწარმოს დაქირავებულ პირთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი. თუ ანგარიშვალდებული საწარმო თვითონ არის ასეთი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ მიიჩნევა;

(vi) ამ საწარმოს აკონტროლებს, ან ერთობლივად აკონტროლებს (ა) ქვეპუნქტში მითითებული რომელიმე პირი;

- (vii) ეს საწარმო, ან იმავე ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმო, რომლის ნაწილიც ის არის, ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის, ან ანგარიშვალდებული საწარმოს მშობელი საწარმოსთვის ასრულებს მმართველობითი ხასიათის მომსახურებას;
- (viii) (ა) (ii) პუნქტში მითითებულ რომელიმე პირს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ საწარმოზე, ან ეს პირი არის ზემოაღნიშნული საწარმოს (ან მისი მშობელი საწარმოს) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი.

თითოეულ შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის განხილვისას, საწარმომ უნდა შეაფასოს თავად ურთიერთობის შინაარსი და არა მარტო მისი იურიდიული ფორმა. ჯგუფსა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ:

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2021 წ.		შემოსავალი ხარჯები დაკავშირებუ დაკავშირე ლი ბული მხარეებისაგ მხარეებისა			მონაწილეო ბა სხვა მისაღები საზოგადოე თანხა/(დავ ალიანება)	
	ურთიერთობა	ან	გან	დივიდენდი	ბაში	ალიანება)
შპს ხედი	სხვა	285 579	-	-	-	-
ალექსანდრე გოცირიძე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	-	866 000	-	-
გიორგი ნიჟარაძე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	-	1 709 021	-	-
შპს ბაგ	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	-	-	-	(90)
		285 579	-	2 575 021		(90)

2020 წ.		შემოსავალი ხარჯები დაკავშირებუ დაკავშირე ლი ბული მხარეებისაგ მხარეებისა			მისაღები თანხა/(დავ ალიანება)	
	ურთიერთობა	მხარეებისაგ	მხარეებისა	დივიდენდი		ალიანება)
შპს ხედი	სხვა	12 011 009	-	-		(336 984)
ალექსანდრე გოცირიძე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	(320 940)	(998 842)		11 745
გიორგი ნიჟარაძე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	-	(10 930 684)		-
შპს ბაგ	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	-	-		(90)
		12 011 009	(320 940)	(11 929 526)		(325 330)

შპს „ხედი“ - შპს „რეალთი ავლაბარს“ მიწოდებული აქვს სასტუმროს აღჭურვისათვის საქონელი;

ალექსანდრე გოცირიძე - მიღებული აქვს დივიდენდი;

გიორგი ნიჟარაძე - მიღებული აქვს დივიდენდი;

მენეჯმენტის შრომითი ანაზღაურება

2021

2020

დირექტორები - ხელფასი

75 128

78 438

შენიშვნა 25. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფი მიზნად ისახავს:

- უზრუნველყოს ჯგუფის უნარიანობა გააგრძელოს თავის საქმიანობა ისე, რომ მფლობელები შემოსავლით უზრუნველყოს; და
- უზრუნველყოს ადეკვატური შემოსავალი მფლობელებისთვის მომსახურების შეფასებით რისკის დონის თანაზომიერად.

ჯგუფი განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. ჯგუფი მართავს და აკორექტირებს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების ცვლილებების გათვალისწინებით.

აღნიშნულის განსახორციელებლად, შესაძლებელია ჯგუფმა დააკორექტიროს გადასახდელი დივიდენდების თანხები, დააბრუნოს კაპიტალი, გაზარდოს კაპიტალი, ან გაყიდოს აქტივები ვალის დაფარვის მიზნით.

ჯგუფის კაპიტალი, რომელიც ფორმირებულია გაუნაწილებელი მოგების სახით 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად არის 7 801 431 და 6 396 421 ლარი.

შენიშვნა 26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი ანალიზი „საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები“ მოიცავს ყველა მოვლენას, რომელიც მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცების თარიღამდე.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 2022 წელს მშობელმა კომპანიამ გამოაცხადა და გასცა დივიდენდი 1 217 894 ლარის ოდენობით.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ შეამცირა შვილობილ საწარმოში შპს „რეალთი ბოჭორმა“-ში კაპიტალის ნომინალური ღირებულება და მისი წილობრივი მონაწილეობა, ხოლო შვილობილი კომპანიის კაპიტალი გახდა 5 244 988 ლარი.

შენიშვნა 27. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამოწმება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოშვებულია და დამოწმებულია მენეჯმენტის მიერ 2022 წლის 15 სექტემბერს.

შპს “რეალთი ავლაბარი”-ს მმართველობითი ანგარიშგება საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „რეალთი ავლაბარი“ შეიქმნა 2013 წელს და აქტიურად დაიწყო თავისი საქმიანობა 2015 წელს. კომპანია საქმიანობს სამშენებლო სფეროში. ამ ეტაპისთვის კომპანიამ განახორციელა პირველი პროექტი: სასტუმროსა და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება (ქ. თბილისი, წმ. ქეთევან დედოფლის გამზირი 24), საერთო ფართობით 20214.7 კვ.მ., რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ ბინებს, ცალკე შენობის სახით სასტუმროს, კომერციულ და საოფისე ფართებს და ავტოსადგომებს. კომპანიის ვებ გვერდია www.realtyavlabari.ge.

შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს საქმიანობა იწყება სხვა კომპანიის (შპს „პატარა ავლაბარი“) პროექტის გადმოხარებით, რაც იყო გაწერილი ხელშეკრულებაში (ვალდებულებების გადმოკისრება, ასევე გარკვეული აქტივებით). პროექტის მოკლე ისტორია: ტერიტორია, რომელზეც მოხდა პროექტის განხორციელება, თავდაპირველად წარმოადგენდა ძველ იტალიურ ეზოს, სადაც ცხოვრობდა დაახლოებით 40 ოჯახი. ყველა ოჯახთან მოლაპარაკების საფუძველზე 2007 წელს მოხდა მათი გასახლება და არსებული ძველი ავარიული შენობების დემონტაჟი. მშენებლობის პირველ ეტაპზე განხორციელდა ქვაბულის ამოღება ფუნდამენტის მოსამზადებლად, თუმცა 2008 წლის საომარი მოქმედებების გამო პროექტი შეჩერდა. ამ პერიოდში, ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკამ და შესაბამისად სამშენებლო სფერომაც კოლაფსი განიცადა. ეს მიწის ნაკვეთები შპს “რეალთი ავლაბარი“-მ 2014 წელს შეიძინა შპს “პატარა ავლაბარისგან” (რომელმაც თავის მხრივ შეიძინა ადგილობრივი მაცხოვრებლებისაგან, რომელთაც უნდა მიეღოთ შესაბამისი ფართები). 2008 წლიდან 2014 წლის ბოლომდე (ვიდრე შპს “რეალთი ავლაბარმა” არ დაიწყო სამუშაოები) ეს ტერიტორია წარმოადგენდა საფრთხეს მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებლებისათვის და ამახინჯებდა ქალაქის იერსახეს (მოგეხსენებათ ეს ტერიტორია განთავსებულია ქალაქის ერთ-ერთ ცენტრალურ გამზირზე).

გარდა ამისა ბინების მოლოდინში იყო დაახლოებით 40 ოჯახი, რომელთაც ფართები უნდა გადაეცემოდათ ახლადაშენებულ სახლში.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა პროექტი და დაინახა მისი დასრულების და გაცოცხლების პერსპექტივა. შპს „რეალთი ავლაბარმა“ აიღო თავის თავზე ვალდებულება დაესრულებინა შპს „პატარა ავლაბარის“ პროექტი (მრავალფუნქციური კომპლექსი: განხორციელებული პროექტის საინვესტიციო ღირებულება აღწევს 24 მილიონ ლარამდე) რაც მოიცავდა მობინადრეების სხვადასხვა სახის უძრავი ქონებით დაკმაყოფილებას.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული პროექტი მოხვედრილია საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-81 ნაწილებით გათვალისწინებულ პირობებში, რომლის მიხედვით დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, აგრეთვე უძრავი ქონების მიმწოდებლის მიერ მიწოდებულ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა. აღნიშნულმა საგადასახადო შეღავათმა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია კომპანიის გაუნაწილებელ მოგებასა და კაპიტალზე. ამ ეტაპისთვის ყველა მობინადრესთვის უძრავი ქონება მიწოდებულია, ხოლო 309 მუხლის საგადასახადო შეღავათის ერთ ერთი მოთხოვნა (უძრავი ქონება უნდა იყოს გაყიდული 2026 წლამდე) შესრულებულია 99% -ით. რაც შეეხება სასტუმროს შენობას, მიწოდება განხორციელებულია (თეთრი კარკასის პირობით). სასტუმროს მფლობელმა რეალთი ავლაბარს დაუკვეთა თეთრი კარკასიდან მისი მიყვანა სრულ გარემონტებულ ფუნქციონირებად მდგომარეობამდე. ამ ეტაპზე, მიუხედავად პანდემიისა, კომპანია „რეალთი ავლაბარმა“ წარმატებით მოახდინა თავისი სამშენებლო პროექტის რეალიზაცია, დაასრულა სასტუმროს სარემონტო სამუშაოები, მისი სრული აღჭურვა და ასევე გასცა დივიდენდები.

განვითარების გეგმები

ამ ეტაპზე, კომპანიას დაწყებული აქვს ორი მსხვილი პროექტი, კერძოდ, გასხვისებულია მიწის ნაკვეთი და დადებულია ხელშეკრულება ინვესტორთან ACCOR-ის ბრენდის Tribe სტილის სასტუმროს მშენებლობაზე. ინვესტორმა შეიძინა კომპანიისგან მიწა და აპირებს დაგვიკვეთოს სასტუმროს მშენებლობა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე. ამ პროექტის ფარგლებში, ჩატარდა წინა-საპროექტო სამუშაოები, კერძოდ, ძველი შენობების დემონტაჟი, გეოლოგიური სამუშაოები, მწვანე ნარგავების აღრიცხვა და ა.შ. არქიტექტურული პროექტი დამუშავების პროცესშია. აღსანიშნავია, რომ მოდიებულია და დადებულია ხელშეკრულება ინვესტორსა და ასაშენებელი სასტუმროს მომავალ ოპერატორს შორის. სასტუმროს გაუწევს ოპერირებას ფრანგული კომპანია Accor-ი, რომელიც გვიწევს რეკომენდაციებს და თავისი სტანდარტებიდან გამომდინარე გვიწესებს მოთხოვნებს არქიტექტურულ პროექტთან მიმართებაში.

კომპანიამ შექმნა შვილობილი საწარმო - შპს „რეალთი ბოჭორმა“. აღნიშნული შვილობილი კომპანიით მშენებლობის პროცესშია მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კორპუსის ბოჭორმის ქუჩაზე. ამოყვანილია 4 სართული და დაწყებულია გაყიდვებიც. აღნიშნული პროექტების საინვესტიციო თანხა 6.2 მილიონი ლარია (შავ, თეთრი კარკასი და მიწის ღირებულება ჯამურად).

ასევე სხვა პროექტიც არის შესწავლის პროცესში ვარკეთილში კალაუზნის ქუჩაზე. ამ ეტაპზე ჩატარებულია საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები, მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და სატრანსპორტო კვლევა. ასევე ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მომზადება და აქტიური მოლაპარაკებები აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მფლობელებთან.

ასევე დაწყებულია ურიცკის ქუჩის პროექტი, სადაც ვფლობთ მიწის ნაკვეთს. დადებულია ხელშეკრულება არქიტექტორულ კომპანიასთან საპროექტო მომსახურებაზე, გადარიცხულია ავანსიც.

ახალი პროექტები უფრო მეტად იქნება მორგებული ბაზრის მოთხოვნაზე. კერძოდ, საცხოვრებელი ფართების დაგეგმარება გათვლილი იქნება უფრო მცირე მოცულობებზე (40, 50, 60 კვ.მ.) ვინაიდან მათზე მაღალი მოთხოვნაა, განსაკუთრებით ძველი თბილისის-ავლაბრის

ტერიტორიაზე. კალაუზნის ქუჩაზე გეგმის თანახმად, აშენდება მაღალი მრავალსართულიანი კორპუსები.

კომპანიის მიზანია მაღალხარისხოვანი, თანამედროვე სამშენებლო პროდუქტის მიწოდება მომხმარებლისათვის, რაც ასევე გამოიხატება კომპანიის მიზნისა და მომხმარებლის ინტერესების თანხვედრაში. მომხმარებლის მოთხოვნების მაქსიმალური გათვალისწინება პროექტირების ეტაპზე და შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხის უზრუნველყოფა.

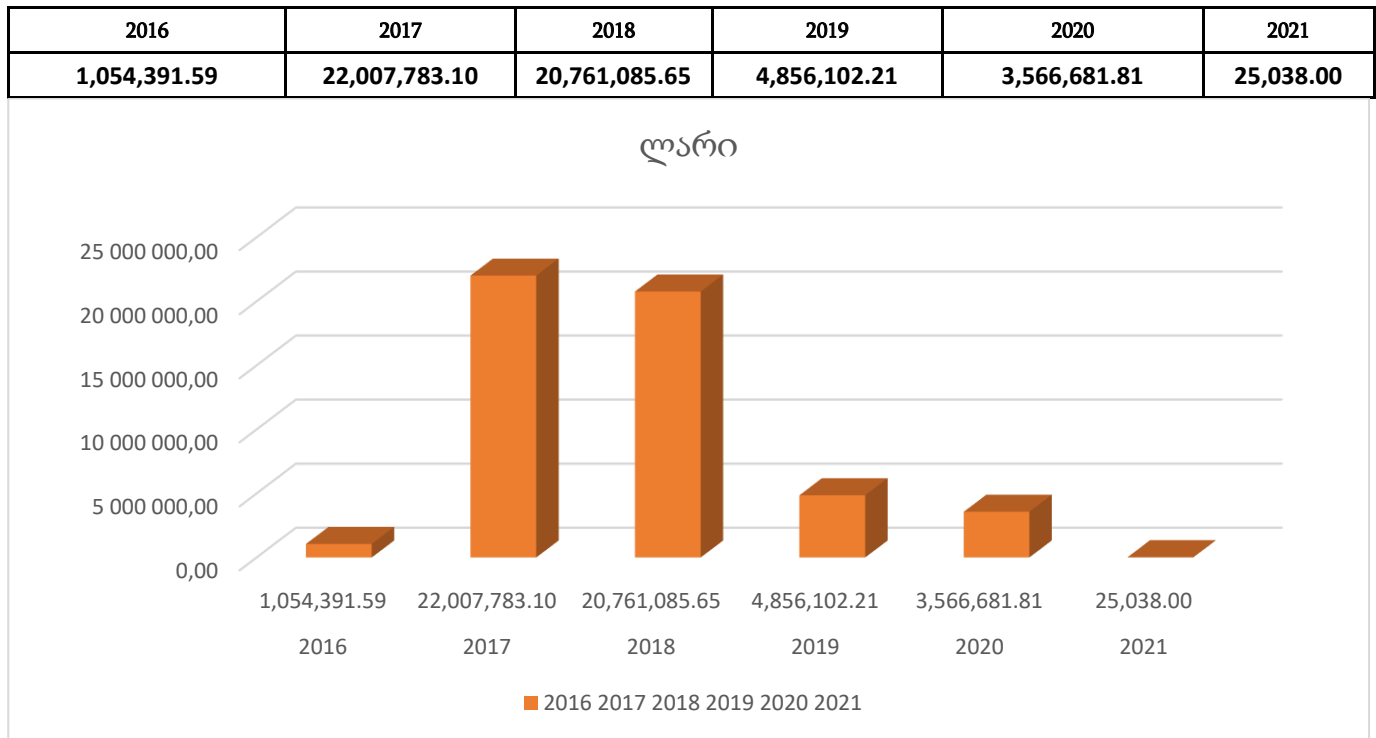
ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის მიერ აშენებული მრავალფუნქციური კომპლექსი გამოირჩევა თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენების საშუალებით მიღწეული მაღალი ხარისხით, ადგილმდებარეობით და არქიტექტურული დიზაინით. გამოყენებულია გერმანული ხარისხის მოსაპირკეთებელი მასალა (CAPAROL), კარ-ფანჯრები, რომლებიც დამზადებულია გერმანული მაღალი ხარისხის პროფილით (REHAU). გამოყენებულია მაღალი ხარისხის თბო და ხმის იზოლაციის მქონე იზობლოკები, ბუნებრივი მოსაპირკეთებელი მასალები და სხვა.

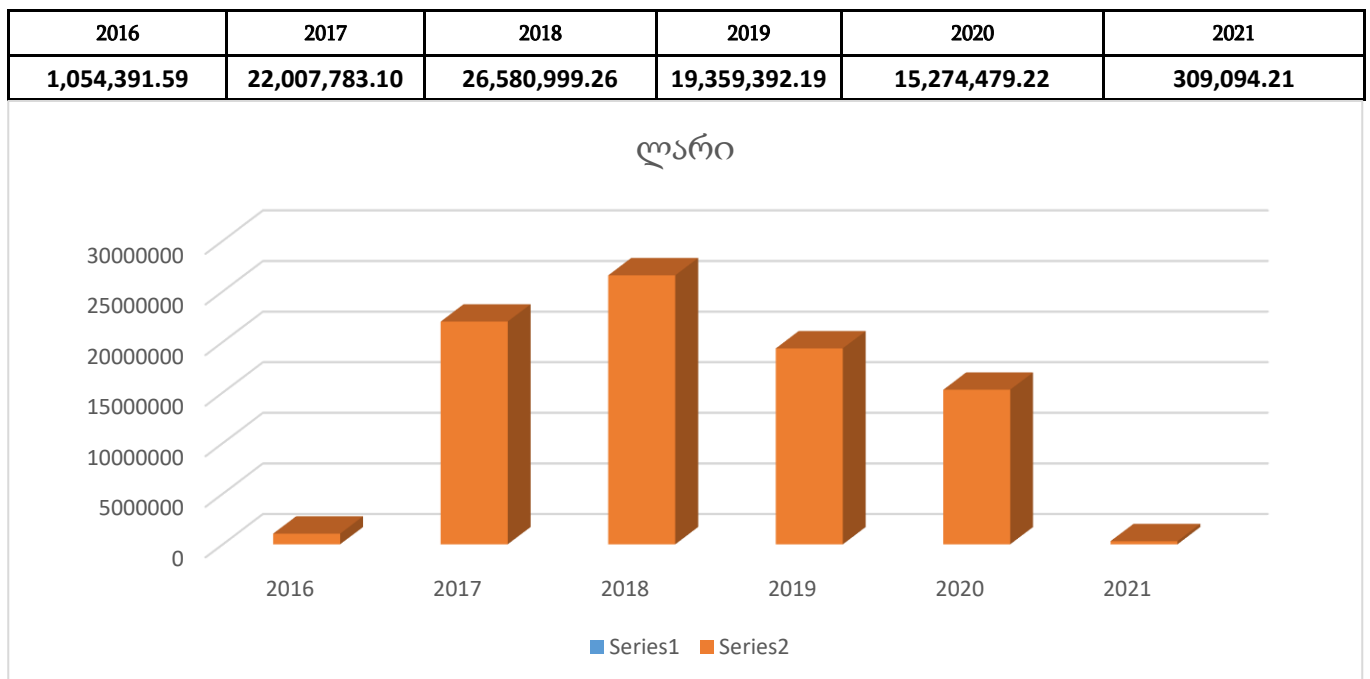
გაყიდვებში დიდი როლი ითამაშა სარეკლამო კამპანიამ. რეკლამა იყო განთავსებული სატელევიზიო სივრცეში, ასევე სოციალურ ქსელში და თვითმფრინავის ბორტზეც კი. განსაკუთრებით ეფექტური გამოდგა სატელევიზიო სივრცეში განთავსებული სარეკლამო რგოლი.

2019-2020 წლებში გაიყიდა და გადაფორმდა უმეტესი წილი დარჩენილი ფართებისა, რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელ ბინებს, ასევე კომერციულ ფართებს და ავტოსადგომებს. წინა წლებთან მიმართებაში ფინანსური მაჩვენებლები არ ექვემდებარება შესადარისობას, რადგან 2015, 2016 წლებში ძირითადად მშენებლობა მიმდინარეობდა, გაყიდვები აქტიურად დაიწყო 2017 წელს. 2018 წელს ფართების გაყიდვების გარდა, გაჩნდა ახალი სახის შემოსავალი -სასტუმროს სარემონტო სამუშაოები და მისი სრული აღჭურვა, რაც არსებით ნაწილს იკავებს 2018 და 2019 წლების შემოსავალში. 2020 წელს კომპანიას გაუჩნდა კიდევ სხვა ტიპის შემოსავალი - მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია.

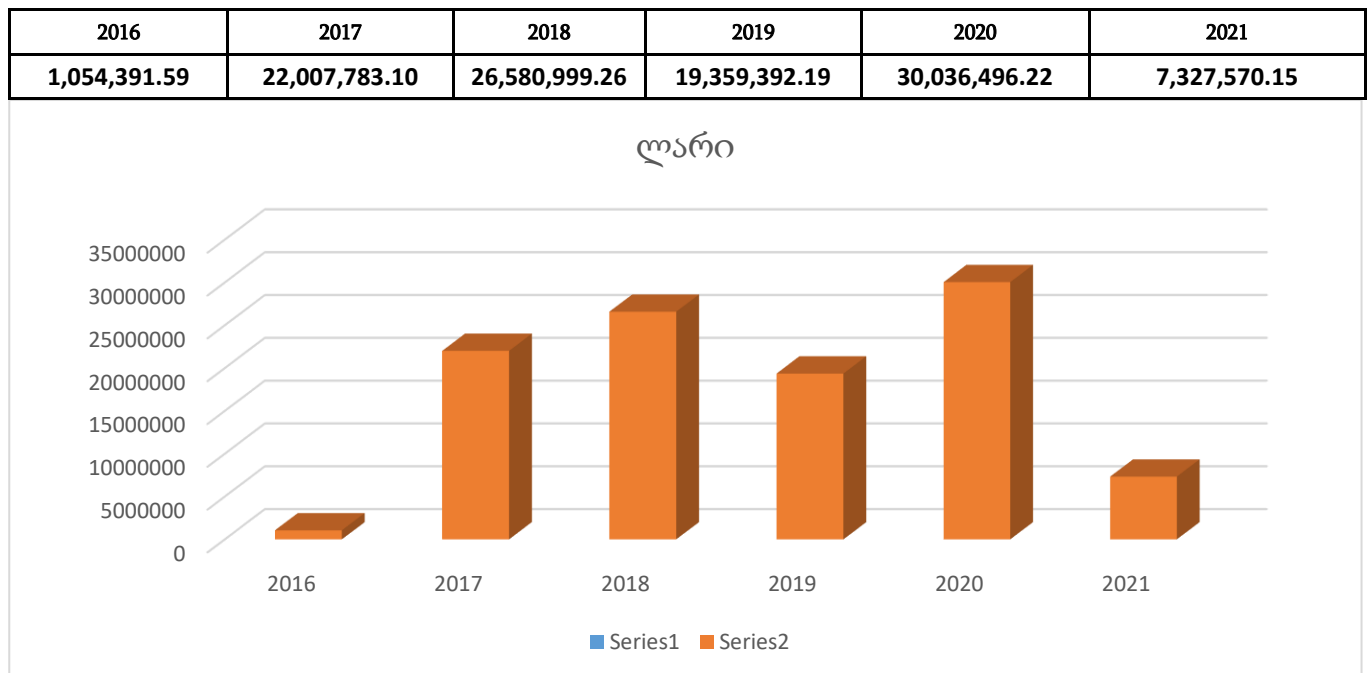
ამონაგები ლარში მშენებლობიდან (სარემონტო მომსახურების და მიწების გარეშე) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:



ამონაგები ლარში (სარემონტო და სასტუმროს მოწყობის მომსახურების ჩათვლით მიწების გარეშე) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:



ამონაგები ლარში (სარემონტო და სასტუმროს მოწყობის მომსახურების და მიწების რეალიზაციის ჩათვლით) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:



Covid-19 პანდემიის გავლენა

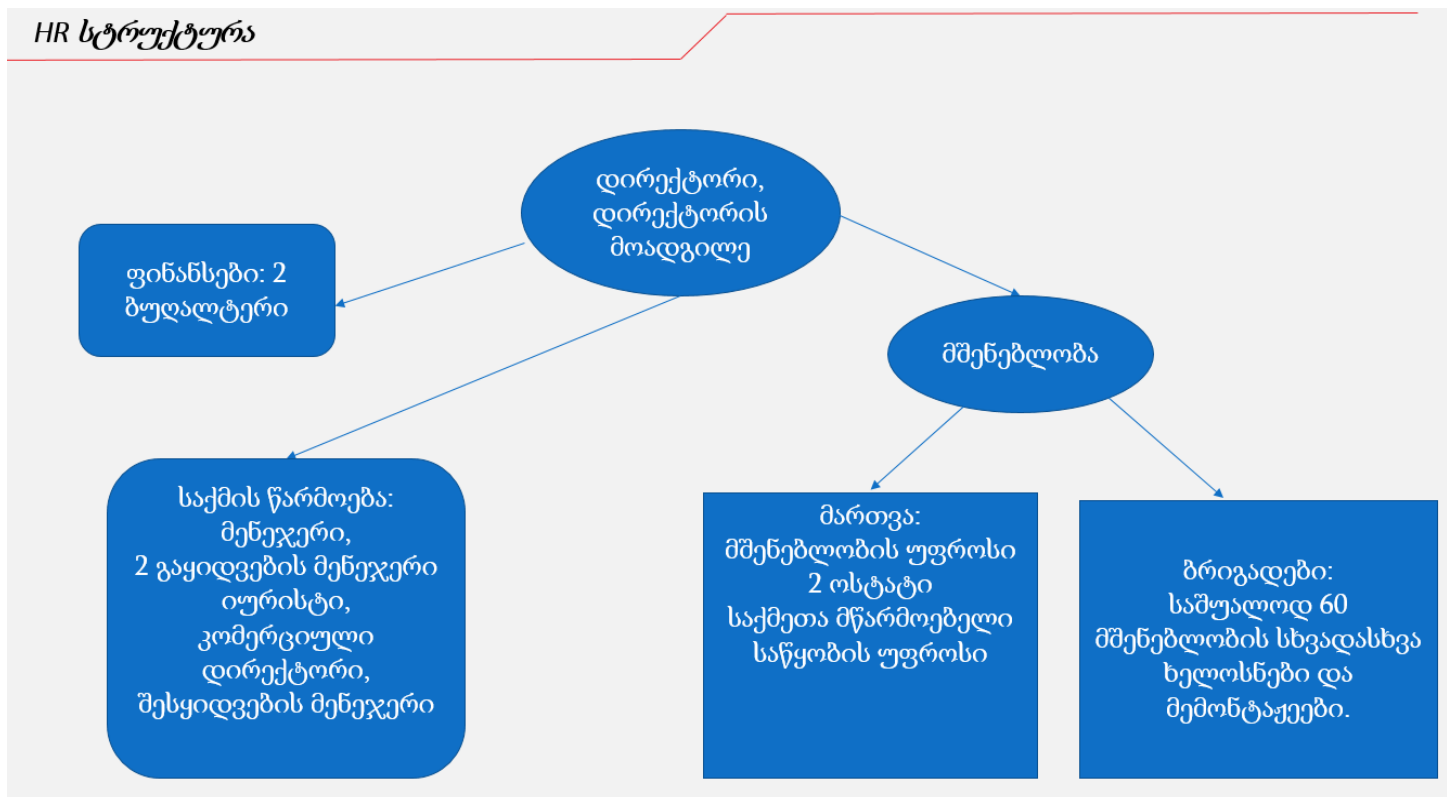
სახელმწიფო რეგულაცია გლობალური პანდემიის პირობებში არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის საქმიანობაზე. მიმდინარე პროექტი (სასტუმროს რემონტი და მოწყობა) დასრულებულია, ამასთანავე კომპანია პარალელურად ახალი პროექტებისთვის მოემზადა და გადადგა პირველი ნაბიჯები მათი განხორციელებისთვის. პანდემიის დროს, კომპანიამ თანამშრომლებს გადაუხადა ხელფასები ნახევარი განაკვეთით და შეინარჩუნა კადრები. აღსანიშნავია, რომ კომპანია იცავს ყველა სავალდებულო რეგულაციას Covid-19-თან დაკავშირებით, რათა იზრუნოს როგორც თანამშრომლების, ასევე გარშემომყოფების ჯანმრთელობაზე.

კომპანია რეალთი ავლაბარმა სხვა მსხვილ კომპანიებთან ერთად სახელმწიფოს გაუწია თანადგომა Covid-19-თან ბრძოლაში და StopCov.ge-ს ფონდში შეიტანა სოლიდური თანხა.

თანამშრომლების რაოდენობა და სტრუქტურა

ობიექტზე მომუშავე ყველა თანამშრომელი ეცნობა უსაფრთხოების სტანდარტებს, რაზეც აწერს ხელს. მშენებლობის უფროსი, საქმეთა მწარმოებელი, უსაფრთხოების სპეციალისტი და ოსტატები აკონტროლებენ უსაფრთხოების ნორმების დაცვას. პერიოდულად ობიექტზე მომუშავე პერსონალს უტარდება შრომის უსაფრთხოების ინსტრუქტაჟი ახალი რეგულაციების გათვალისწინებით. კომპანია უზრუნველყოფს თანამშრომლების კვალიფიკაციის ამაღლების მიზნით მათ დატრენინგებას, წახალისების და მოტივაციის მიზნით პერიოდულად თანამშრომლებზე გაიცემა პრემიები.

თანამშრომლების რაოდენობა ცვალებადია, რაც განპირობებულია მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპებით. საშუალოდ კომპანიას ჰყავს 60-80 თანამშრომელი. HR სტრუქტურა შემდეგნაირად გამოიყურება:



გარემოს დაცვა

კომპანიამ სამშენებლო სამუშაოები ჩაატარა გარემოს დაცვის და უსაფრთხოების ნორმების მაქსიმალური გათვალისწინებით. მაგალითად, მშენებლობის პროცესში, გამოიყენებოდა დამცავი ბადეები, როგორც მტვრისგან, ასევე უბედური შემთხვევის თავიდან ასაცილებლად.

მოთხოვნილი დადგენილი მოცულობის მიხედვით, სრულად შესრულებულია საპროექტო დავალება გამწვანების კუთხით. გარდა ამისა, შენობის შესასვლელი გალამაზებულია მწვანე ნარგავებით. შენობის უკანე მხარეს განთავსებულია სარეკრეაციო ზონა, სპორტული მოედანი. კომპანიამ შეასრულა შენობის პერიმეტრსა და შიდა ეზოში გარე განათების სამუშაოები (დამონტაჟებულია ლამპიონები), ასევე დამონტაჟდა დასასვენებელი სკამები.

აღსანიშნავია, რომ ტერიტორიაზე არსებობს შესაძლებლობა მოეწყოს ელექტრომობილების დამუხტვის კვანძები, რათა ხელი შეეწყოს მომავალში ეკოლოგიურად სუფთა ტრანსპორტის განვითარებას.

რისკების მიმოხილვა

ფინანსური რისკი - 2015 წელს კომპანიას ჰქონდა აღებული სესხი ფიზიკური პირისგან, რომ დაეწყო მშენებლობა და ასევე დაეკმაყოფილებინა მოზინადრეებისთვის ქირის თანხები. შენობის კარკასის ამოყვანის შემდეგ 2016 წლის თებერვალში, კომპანიამ ბანკისგან აიღო დიდი მოცულობის სესხი (3 მილიონი დოლარი). ფინანსური რისკი მოიცავს სავალუტო რისკებსაც, რაც გამოწვეული იყო კომპანიის მიერ აღებული სესხით უცხოურ ვალუტაში. ამით გაიზარდა კომპანიის საკრედიტო და ავტომატურად ფინანსური რისკი, თუმცა კომპანიის ხელმძღვანელობის სწორმა მენეჯმენტმა და გათვლებმა რისკი მინიმუმამდე დაიყვანა, ვინაიდან სწრაფი რეალიზაციის შედეგად კომპანიამ ბანკის და ფიზიკური პირის სესხები წინასწარ დაფარა. უფრო მეტიც, კომპანიამ მოახდინა დივიდენდების გაცემა.

ხარისხობრივი რისკი - ხარისხობრივი რისკი დაკავშირებულია დაბალი ხარისხის პროდუქტის შექმნასთან და მომხმარებლების ნეგატიურ შეფასებასთან. ამის პასუხად, კომპანია რეალთი

ავლაბარმა გამოიყენა უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო და მოსაპირკეთებელი მასალები. აღსანიშნავია, შენობის გამორჩეული არქიტექტურა და დიზაინი, რამაც განაპირობა პროექტის წარმატება და მე-9 საერთაშორისო არქიტექტურული ფესტივალის ფარგლებში გამართულ საიუბილეო, მე-15 საერთაშორისო კონკურსში-„არქიტექტურული პრემია 2021“ ნომინაციაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან კომპლექსი (რეალიზებული) შპს „რეალთი ავლაბარი“ გამოცხადდა გამარჯვებულად.

კონკურენციის რისკი- კონკურენციის რისკი დაკავშირებულია ბაზრის წილის ფლობასთან, რაც გავლენას ახდენს კომპანიის გაყიდვის უნარიანობაზე. მიუხედავად იმისა რომ კომპანია

რეალთი ავლაბარი წარმოდგენილია ერთი პროექტით, მან გაუწია კონკურენცია ბევრ სამშენებლო სფეროში არსებულ კომპანიას, რაც გამოიხატა მომხმარებლების მაღალი დაინტერესებით და კომპანიის ახალი პროექტების მოლოდინით.

შ.პ.ს „რეალთი ავლაბარი“-ს

დირექტორი,

ალექსანდრე გოცირიძე

31 აგვისტო 2022 წ

