შპს ბალავარი პროპერთის

ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2021 წლის 31 დეკემბერი

შპს ბალავარი პროპერთის
სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	1-3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
განმარტებითი შენიშვნები	8
დასკვნის ბოლო გვერდი	**28**

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ბალავარი პროპერთის“-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

ფინანსური ანგარიშგების დასკვნა

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ბალავარი პროპერთ“-ის, ს/ნ 405121381 (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, რომელთა შორისაა ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.

ჩვენი აზრით, პირობითი მოსაზრების საფუძვლის აბზაცში აღწერილი საკითხების შესაძლო გავლენის გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში და დასასრულში ჩვენ არ ჩაგვიტარებია მარაგების ფიზიკური დათვალიერება, რომლებიც კომპანიას ჰქონდა 2021 წლის 31 დეკემბერს 6,720,584. ვერც ანალიტიკური პროცედურებით ვერ მოხერხდა მარაგების ნაშთების დადასტურება. შედეგად, ვერ დავადგინეთ, რამდენად არსებობდა კორექტირებების საჭიროება აღრიცხულ ან აღურიცხავ მარაგებთან დაკავშირებით, და ასევე სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში ასახულ მარაგებთან დაკავშირებით.

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი ვალდებულებები აღნიშნული სტანდარტების მიხედვით, უფრო დეტალურად აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგებების განყოფილებაში დასახელებით - აუდიტორის ვალდებულებები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტისთვის. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდის (IESBA Code) ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და საქართველოში არსებულ ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებული ეთიკის მოთხოვნების შესაბამისად და აღნიშნული მოთხოვნების (და IESBA კოდის) შესაბამისად ვასრულებთ ჩვენ ეთიკურ მოვალეობებს. ჩვენი აზრით, ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა ჩვენი მოდიფიცირებული მოსაზრების წარმოსადგენად.

მენეჯმენტის და ფინანსური ანგარიშების მართვაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობები

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშების მომზადებასა და სამართლიან წარმოდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და იმ შიდა კონტროლის შესაბამისად, რასაც მენეჯმენტი ჩათვლის საჭიროდ ფინანსური ანგარშგების მატერიალური შეცდომების გარეშე მოსამზადებლად, იქნება ეს განზრახ თუ უნებლიედ გამოწვეული.

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

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტის პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშების აუდიტისთვის

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშები მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან, და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემულია ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალკ-ცალკე, გავლენას იქონიებს მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISA-სთან შესაბამისად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავებთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძველის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების ვერ აღმოჩენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;

- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებთ და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა აუდიტის პირობით მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

აუდიტის შემოწმების ხელმძღვანელი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის პირობით მოსაზრება არის გოჩა ჭოლოკავა.

25 ოქტომბერი 2022

თბილისი, საქართველო

PKF KAIZEN JSC

PKF

ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავებთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძველის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების ვერ აღმოჩენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;

- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებთ და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა აუდიტის პირობით მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

აუდიტის შემოწმების ხელმძღვანელი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის პირობით მოსაზრება არის გოჩა ჭოლოკავა.

25 ოქტომბერი 2022

თბილისი, საქართველო

PKF KAIZEN * 205138212 *

შპს ბალავარი პროპერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	**5**	3,058,673	3,179,629
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**3,058,673**	**3,179,629**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	**6**	6,720,584	7,363,942
გაცემული ავანსები	**7**	14,580,344	16,357,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**8**	38,019	47,415
ფული და ფულის ექვივალენტები	**9**	61,841	26,853
სულ მიმდინარე აქტივები		**21,400,788**	**23,795,818**
სულ აქტივები		**24,459,461**	**26,975,446**
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		21,680,226	21,337,460
სულ კაპიტალი		**21,680,226**	**21,337,460**
გრძელვადიანი ვალდებულებები	**10**	128,383	1,207,950
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**128,383**	**1,207,950**
მიღებული ავანსები	**11**	1,835,629	3,628,775
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**12**	331,109	366,193
საგადასახადო ვალდებულებები	**13**	484,113	435,067
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**2,650,852**	**4,430,035**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**24,459,461**	**26,975,445**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს ბალავარი პროპერთი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	3,058,673	3,179,629
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**3,058,673**	**3,179,629**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	6,720,584	7,363,942
გაცემული ავანსები	7	14,580,344	16,357,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	38,019	47,415
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	61,841	26,853
სულ მიმდინარე აქტივები		**21,400,788**	**23,795,818**
სულ აქტივები		**24,459,461**	**26,975,446**
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		21,680,226	21,337,460
სულ კაპიტალი		**21,680,226**	**21,337,460**
გრძელვადიანი ვალდებულებები	10	128,383	1,207,950
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**128,383**	**1,207,950**
მიღებული ავანსები	11	1,835,629	3,628,775
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	331,109	366,193
საგადასახადო ვალდებულებები	13	484,113	435,067
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**2,650,852**	**4,430,035**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**24,459,461**	**26,975,445**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

შპს ბალავარი პროპერთი
BALAVARI PROPERTIES LLC
405121381

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „ბალავარი პროპერთი“
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შემოსავალი	**14**	5,300,315	10,973,329
თვითღირებულება	**15**	(3,218,987)	(39,459)
საერთო მოგება		**2,081,328**	**10,933,870**
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	**16**	(607,167)	(761,112)
საოპერაციო ხარჯები		-	-
საოპერაციო მოგება		**1,474,161**	**10,172,758**
ფინანსური ხარჯები		(133,783)	(392,010)
საკურსო სხვაობა,წმინდა		65,204	(195,519)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		(20,509)	(61,018)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		-	10,534
მოგება დაბეგვრამდე		**1,385,073**	**9,534,745**
მოგების გადასახადი		(162,728)	(273,705)
პერიოდის მოგება		**1,222,345**	**9,261,040**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „ბალავარი პროპერთი“
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შემოსავალი	14	5,300,315	10,973,329
თვითღირებულება	15	(3,218,987)	(39,459)
საერთო მოგება		**2,081,328**	**10,933,870**
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(607,167)	(761,112)
საოპერაციო ხარჯები		-	-
საოპერაციო მოგება		**1,474,161**	**10,172,758**
ფინანსური ხარჯები			
საკურსო სხვაობა,წმინდა		(133,783)	(392,010)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		65,204	(195,519)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(20,509)	(61,018)
მოგება დაბეგვრამდე		-	10,534
		1,385,073	**9,534,745**
მოგების გადასახადი		(162,728)	(273,705)
პერიოდის მოგება		**1,222,345**	**9,261,040**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

BALAVARI PROPERTIES LLC
შპს „ბალავარი პროპერთი“
405121381

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „ბალავარი პროპერთი“
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**13,627,418**	**13,627,418**
პერიოდის შედეგი	9,261,040	**9,261,040**
გაცემული დივიდენდი	(1,550,998)	**(1,550,998)**
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**21,337,460**	**21,337,460**
პერიოდის შედეგი	1,222,345	**1,222,345**
გაცემული დივიდენდი	(879,579)	**(879,579)**
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**21,680,226**	**21,680,226**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „ბალავარი პროპერთი“
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**13,627,418**	**13,627,418**
პერიოდის შედეგი	9,261,040	**9,261,040**
გაცემული დივიდენდი	(1,550,998)	**(1,550,998)**
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**21,337,460**	**21,337,460**
პერიოდის შედეგი	1,222,345	**1,222,345**
გაცემული დივიდენდი	(879,579)	**(879,579)**
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**21,680,226**	**21,680,226**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „ბალავარი პროპერთი“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერი

ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმინობიდან	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოგება დაბეგვრამდე	1,385,073	9,534,744
კორექტირებები		
ცვეთა და ამორტიზაცია	50,531	39,650
საკურსო სხვაობა, წმინდა	(65,204)	195,519
საპროცენტო ხარჯი	133,783	392,010
ცვლილება საოპერაციო კაპიტალში		
ცვლილება მარაგებში	643,358	(2,313,763)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	9,081	66,231
ცვლილება მიღებულ ავანსებში	(1,793,145)	75,494
ცვლილება გაცემულ ავანსებში	1,777,263	(3,813,416)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებაში	211,773	1,503,496
ცვლილება სხვა აქტივები	-	10,199
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	(35,046)	234,091
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმინობიდან		
გადახდილი მოგების გადასახადი	(162,728)	-
გადახდილი პროცენტი	(133,783)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**2,020,957**	**5,924,255**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების ცვლილება	70,425	(2,699,262)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	**70,425**	**(2,699,262)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხები	329,224	5,972,112
მიღებული სესხების გადახდა	(1,338,032)	(7,500,857)
დივიდენდი	(1,042,307)	(1,824,703)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	**(2,051,115)**	**(3,353,448)**
საკურსო სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	(5,278)	(51,024)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებში	**34,989**	**(179,479)**
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	**26,852**	**206,332**
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	**61,841**	**26,853**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

შპს „ბალავარი პროპერთი“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერი

ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმინობიდან	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოგება დაბეგვრამდე	1,385,073	9,534,744
კორექტირებები		
ცვეთა და ამორტიზაცია	50,531	39,650
საკურსო სხვაობა, წმინდა	(65,204)	195,519
საპროცენტო ხარჯი	133,783	392,010
ცვლილება საოპერაციო კაპიტალში		
ცვლილება მარაგებში	643,358	(2,313,763)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	9,081	66,231
ცვლილება მიღებულ ავანსებში	(1,793,145)	75,494
ცვლილება გაცემულ ავანსებში	1,777,263	(3,813,416)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებაში	211,773	1,503,496
ცვლილება სხვა აქტივები	-	10,199
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	(35,046)	234,091
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმინობიდან		
გადახდილი მოგების გადასახადი	(162,728)	-
გადახდილი პროცენტი	(133,783)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**2,020,957**	**5,924,255**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების ცვლილება	70,425	(2,699,262)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	**70,425**	**(2,699,262)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხები	329,224	5,972,112
მიღებული სესხების გადახდა	(1,338,032)	(7,500,857)
დივიდენდი	(1,042,307)	(1,824,703)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	**(2,051,115)**	**(3,353,448)**
საკურსო სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	(5,278)	(51,024)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებში	**34,989**	**(179,479)**
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	**26,852**	**206,332**
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	**61,841**	**26,853**

ხელმომწერი პირები:

აღმასრულებელი დირექტორი

შპს „ბალავარი პროპერთის“ BALAVARI PROPERTIES LLC 405121381

25 ოქტომბერი 2022
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 8-28 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 1-3.

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

ბალავარი პროპერთი არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (ს/ნ 405121381), რომელიც დაფუძნებულია და მდებარეობს საქართველოში და ფუნქციონირებს საქართველოს კანონმდებლობის და დებულებების შესაბამისად. რეგისტრაციის მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4

კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

- *ბასემ რატებ ამინ ანშასი (9661027090, N448235, იორდანია) 37.5%*
- *ხალედ შომან (01017042023, საქართველო) 37.5%*
- *აბესალომ თავბერიძე (01008013683) 25%*

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნული ოპერაციები წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31-დეკ-2021	**31-დეკ-2020**
1 USD/GEL	3.0976	3.2766
1 EUR/GEL	3.5040	4.0233

2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

შესაბამისობის პრინციპი

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით და ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძალაში მყოფი საერთაშორისო სააღრიცხვო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებების და განმარტებითი შენიშვნებისგან.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების* (IFRS) *დანერგვა

შესაბამისად, კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგებები მოამზადა 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული IFRS სტანდარტების მიხედვით.

შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველი. გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვაგვარად არის განსაზღვრული.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა მოამზადა აღნინული ფინანსური ანგარიშგებები ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, დადებითი ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

კომპანიის საქმიანობა არ შეჩერებულა Covid 19-ის გამო დაწესებული შეზღუდვებით. ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზითა და განახლებული საპროგნოზო მონაცემებზე დაყრდნობით კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგებები მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი შეფასების პირობები

კლასიფიკაციის გათვალისწინებით, როგორც ეს ქვემოთ არის აღწერილი, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ან ამორტიზებული ღირებულებით.
რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რა თანხადაც შესაძლოა აქტივის გადაცვლა/რეალიზება ან ვალდებულების გადახდა, ნებაყოფლობით თანაბარი ინფორმაციის მქონე ორ მხარეს შორისგაშლილი ხელის მანძილის პირობებში. რეალური ღირებულება არის ფინანსური აქტივების მიმდინარე შეთავაზების ფასი და მოქმედ ბაზარზე მოვაჭრე ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნილი ფასი. იმ აქტივებისთვის და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც აბათილებენ ერთმანეთის საბაზრო რისკს, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს საშუალო საბაზრო ფასი რისკის პოზიციის გაქვითვისათვის რეალური ღირებულებების განსაზღვრისას და მიუსადაგოს შეთავაზების ან მოთხოვნის ფასი სუფთა ღია პოზიციას. ფინანსური ინსტრუმენტები აღებულია საბაზრო ფასად, როგორც ის შეფასებულია მოქმედ ბაზარზე, თუკი მოცემული ფასები რეგულარულად ხელმისაწვდომია გადაცვლის ან სხვა

დაწესებულებისგან და აღნიშნული ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ საბაზრო ტრანზაქციების ღირებულებას.

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომლისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ან მოდელები დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტორების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება. შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს, რომელიც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ, იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვები ალტერნატივით გამოიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში, შემოსავალში, მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანახარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელზეც არ გაიწეოდა ტრანზაქცია, რომ არ მომხდარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანაშრომლის ჩათვლით), მრჩევლის, ბროკერისა და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი ქაღალდების გაცვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს ვალდებულების პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ფლობის ხარჯს.

ამორტიზებული ღირებულება არის სხვაობა ფინანსური ინსტრუმენტის პირველად აღიარების თანხასა და ძირის გადახდას შორის, დამატებული დარიცხული პროცენტი და ფინანსური აქტივის შემთხვევაში ასევე გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგის ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი შეიცავს პირველადი აღიარებისას განსაზღვრული ტრანზაქციის ღირებულებისა და სარგებლიანობის ვადის ამოწურვისათვის განსაზღვრული ნებისმიერი პრემიუმის ან ფასდაკლების თანხის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული პრემიუმის ან ფასდაკლების ჩათვლით (წარმოქმნისას მომხდარი გადასახადების ჩათვლით), ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი განცალკევებით და შედის დაკავშირებული პუნქტების მიმდინარე ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილების მეთოდი მიმდინარე ღირებულებაზე პერიოდის მუდმივი საპრცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) მისაღებად. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, არის განაკვეთი, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში განსაზღვრული მომავალი ფულადი ნაკადების მთლიანად ადისკონტირებს ფინანსური ინსტურმენტის მიმდინარე სუფთა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების შემდეგ პროცენტის გადაფასების თარიღამდე დისკონტირებას, გარდა პრემიუმის ან ფასდაკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტის მცურავ კურსზე და სხვა ცვლადებზე, რომელიც არ სწორდება საბაზრო განაკვეთით.მსგავსი პრემიუმის და ფასდაკლების ამორტიზება ხდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცხოცხლო ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა გულისხმობს კონტრაქტის მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა გადასახადებს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები ხვდება სესხების და მოთხოვნების განსაზღვრის კატეგორიაში. სესხები და მოთხოვნები არის არადერივატიული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული და განსაზღვრული გადახდებით, რომელიც მოქმედ ბაზარზე არ არის შეფასებული. აღნიშნული ფინანსური აქტივები ბალანსის თარიღიდან 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაფარვის ვადით, შედის მიმდინარე აქტივებში, 12 თვის ზემოთ - გრძელვადიან აქტივებში.

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია, როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღიარებულია ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციებზე დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ ინფორმაციას დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

ფინანსური აქტივის ყველა შესყიდვა, ან რეალიზაცია, რომელიც მოითხოვს აქტივის გარკვეული დროის საზღვრებში მიწოდებას. დაწესებული რეგულაციით, თუ ბაზრის პირობებით (ვაჭრობის მიღებული წესი) აღიარდება რეალიზაციის/შესყიდვის თარიღით, კერძოდ თარიღით, როცა კომპანია აიღებს ვალდებულებას შეიძინოს, ან გაყიდოს აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვა აღიარდება იმ თარიღით როდესაც პირი გახდება ინსტრუმენტის ხელშეკრულების ვალდებულების მხარე.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება; ბ)კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც 1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან 2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება, იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება ხდება, მისი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ პერიოდში მომხდარი ერთი ან რამდენიმე მოვლენით („დანაკარგის მოვლენები“), რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფისგან მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობაზე ან ვადებზე და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა, გამოწვეული გაუფასურების დანაკარგები აღიარდება მოგება-ზარალზე მათი მოხდენის პერიოდში. თუ კომპანია დაასკვნის, რომ არ არსებობს ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივის გაუფასურების მოხდენის ობიექტური მტკიცებულება, იქნება ეს მნიშვნელოვანი თუ არა, იგი შეიყვანს აღნიშნულ ფინანსურ აქტივს მსგავსი საკრედიტო რისკის მქონე აქტივების ჯგუფში და მოახდენს მათ ჯგუფურ ტესტირებას გაუფასურებაზე. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შესამოწმებლად კომპანიის მიერ ძირითადად გამოყენებული ფაქტორები არის მისი ვადაგადაცილებულობის სტატუსი და მისი შესაბამისი უზრუნველყოფის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში სანდოობა. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შემოწმების სხვა ძირითადი კრიტერიუმს წარმოადგენს:

- დავალიანების გარკვეული ნაწილი ვადაგადაცილებულია და ვადაგადაცილება არ არის გამოწვეული გადახდის სისტემის დაყოვნებით. მეორე მხარე განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეს, როგორც ეს ჩანს კომპანიის მიერ მოპოვებული ფინანსური ინფორმაციით;
- მეორე მხარე განიხილავს გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის ვარიანტს;
- სახეზეა მეორე მხარის მიერ გადახდების სტატუსის მნიშვნელოვანი გაუარესება ეროვნული ან ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებების შედეგად, რომელსაც გავლენა აქვს მეორე მხარეზე ან;
- უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის პირობების მნიშვნელოვანი გაუარესების შედეგად.

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო დანაკარგებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად.უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხედავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის მოსალოდნელი რეალიზაცია.
თუკი შემდგომ პერიოდში მოხდება გაუფასურების ზარალის შემცირება და ეს შემცირება შეიძლება საიმედოდ მიეკუთვნოს გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომი პერიოდის მოვლენას (როგორიცაა დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუმჯობესება), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალის გაუქმება მოხდება სარეზერვო ანგარიშის დაკორექტირებით წლის მოგება-ზარალზე.

უიმედო აქტივები ჩამოიწერება შესაბამის გაუფასურების დანაკარგის რეზერვის ანგარიშზე აქტივის აღდგენისათვის ყველა საჭირო პროცედურის დასრულების და დანაკარგის მოცულობის განსაზღვრის შემდეგ. წინაპერიოდში ჩამოწერილი თანხების შემდგომი აღდგენა დაკრედიტდება გაუფასურების დანაკარგის ანგარიშზე წლის მოგება-ზარალზე.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანაგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 12 თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი მოვლენები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ძირ. საშუალების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შეყიდვის ან მშენებლობის ფასს.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.
ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება, თუკი მოხდება აქტვის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/რეალიზაციიდან მისაღები თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებთ განსაზღვრული სარგებელი და ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში.

ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით რაც გულისხმობს აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გემგიური საექსპულატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ავეჯისა და სხვა ინვენტარის ცვეთისათვის:

	სასარგებლო ვადა (წელი)
შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები	5
ოფისის აღჭურვილობა	5
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5
სხვა ძირითადი საშუალებები	5

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების მომსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავალი სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდში მშენებლობაზე გაწეული ხარჯის პროპორციულად, რომელიც განისაზღვრება, საანგარიშგებო პერიოდისთვის გაწეული ხარჯების შეფარდებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მთლიან ხარჯებთან.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წელამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წლამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

მოგების გადასახადი

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა კომპანიების დაბეგვრის არსებული მოდელის ცვლილება, რომელიც ყველა პირისათვის, გარდა გარკვეული ფინანსური ინსტიტუტებისა, ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. ახალი მოდელი ითვალისწინებს გაუნაწილებელი მოგების დაბეგვრას 0%-იანი განაკვეთით, ხოლო განაწილებული მოგების დაბეგვრას 15%-იანი მოგების გადასახადით (დღეს მოქმედი მოდელით კომპანიის მოგებას გადასახადამდე 15%-იანი გადასახადი ერიცხება იმის მიუხედავად, იგი კომპანიაში რჩება თუ დივიდენდების სახით გაიშვება).

მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც კომპანია გამოაცხადებს დივიდენდს. საქართველოს საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენის, გადამუშავების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების გაყიდვის შემთხვევაში მისი საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც აღიარდება მისი შესაბამისი შემოსავალი. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებამდე ჩამოწერის თანხებიც აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც ხდება ჩამოწერა ან ადგილი აქვს დანაკარგებს. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ნებისმიერი ჩამოწერის უკუგატარების (ანულირების) თანხა ზრდის გაუფასურებული მარაგების საბალანსო ღირებულებას განახლებულ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

წინასწარ გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარგადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად.
ძირითადი საშუალებების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, 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 წინასწარგადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ინვესტირება აღიარდება ნომინალური ღირებულებით და კლასიფიცირდება როგორც საწედებო კაპიტალი. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვლდებულება იმ პერიოდისთვის, რომელშიც იგი გამოცხადდება.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პეროდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

სესხები

სესხები აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით.

ხარჯებისა და შემოსავლების აღიარება

მოგება–ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყონებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა.შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესამაბისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული შეფასებების და დაშვებების გაკეთებას, რომელიც გავლენას ახდენს მოგების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების ღირებულებაზე და მათ შესაბამის შენიშვნებზე და პირობითი ვალდებულების შენიშვნაზე. უზუსტობამ აღნიშნულ შეფასებებში და დაშვებებში შესაძლოა გამოიწვიოს ისეთი შედეგი, რომელიც საჭიროს გახდის აქტივის საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებას ან გავლენას მოახდენს ვალდებულებას მომავალ პერიოდში.

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

კომპანია აკეთებს ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობის შეფასებას, სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა: ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, მოსალოდნელი წარმადობა, სიმძლავრე და ფიზიკური მდგომარეობა, რაც დამოკიდებულია ოპერაციულ ფაქტორებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ხელმძღვანელობა ცდილობს მაქსიმალურად ზუსტად შეაფასოს ძირითადი საშუალებით გამოსახული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოდელი, ის შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან, რამაც შესაძლოა მატერიალური გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებებში წარმოდგენილ მონაცემებზე.

სამშენებლო კონტრაქტის შესრულების პროცენტის შეფასება

კომპანია აღიარებს შემოსავალს სამშენებლო კონტრაქტების შესრულების პროცენტის მეთოდით, რომელიც განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდამდე კონტრაქტზე გაწეული ხარჯის, მთლიანი კონტრაქტის განსაზღვრული ხარჯის წილის შესაბამისად და როდესაც ანაზღაურების მიღება საიმედოდ უზრუნველყოფილია. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ჩათვლის, რომ ოპერაცია ვერ აკამაყოფილებს აღიარების კრიტერიუმს, შემოსავლის აღიარება გადაიდება პირობის შესრულებამდე.

შესრულების პროცენტის მეთოდი განისაზღვრება მენეჯმენტის მიერ შემდეგი ფაქტორების გათვალისწინებით:

- *შესაძლებელია მთლიანი კონტრაქტის ღირებულების საიმედოდ შეფასება;*
- *სავარაუდოა, რომ კონტრაქტთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში;*
- *შესაძლებელია როგორც კონტრაქტის მთლიანი დანახარჯის, ასევე კონტრაქტის დასრულების ეტაპის პერიოდის ბოლოს საიმედოდ შეფასება;*
- *შესაძლებელია კონტრაქტის ხარჯის გარკვევით იდენტიფიცირება და კონტრაქტზე მიკუთვნება, ისე რომ შესაძლებელი იყოს რეალური კონტრაქტზე გაწეული ხარჯების შედარება წინა შეფასებებთან.*

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის

კომპანიის ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას კომპანია დებს გარიგებებს დაკავშირებულ მხარეებთან. IAS 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 არადაკავშირებულ მხარეებთან.

4. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

ფასიკ 23 “გაურკვევლობები მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ” (გამოცემულია წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ)

ბასს 12 მიუთითებს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადის აღრიცხვის წესს, მაგრამ არ მიუთითებს გაურკვევლობების შედეგების ასახვის წესს. ინტერპრეტაცია განსაზღვრავს აღიარების და შეფასების მოთხოვნების წესს ბასს 12-ში, გაურკვევლობის შემთხვევაში მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ. საწარმომ უნდა განსაზღვროს განიხილოს თუ არა თითოეული გაურკვეველი საგადასახადო რეჟიმი ცალკე თუ სხვა ერთ ან მეტ გაურკვეველ საგადასახადო რეჟიმებთან ერთად, რომელი მიდგომის საფუძველზეც უკეთ განსაზღვრავს გაურკვევლობის გადაწყვეტის საკითხს. საწარმომ უნდა დაუშვას, რომ საგადასახადო ორგანო შეამოწმებს იმ თანხებს, რომლის შემოწმების უფლებაც გააჩნია და სრული ინფორმაცია აქვს ასეთი შემოწმებების განხორციელების დროს. თუ საწარმოს დასკვნით არ არის შესაძლებელი რომ საგადასახადო ორგანომ მიიღოს გაურკვეველი საგადასახადო რეჟიმი, გაურკვევლობის ეფექტი უნდა აისახოს დაკავშირებული დაბეგვრადი მოგების ან ზარალის, საგადასახადო ბაზების, გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალის, გამოუყენებელი საგადასახადო კრედიტების ან საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრაში, სარწმუნო თანხის ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენებით, რომელი მეთოდის საფუძველზეც საწარმო უკეთ განსაზღვრავს გაურკვევლობის გადაწყვეტის საკითხს. საწარმო ასახავს ცვლილების შედეგს ფაქტობრივად და გარემოებების მიხედვით ან ახალი ინფორმაციის შედეგს, რომელიც გავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ შეფასებებზე, წინასწარი აღრიცხვის ცვლილების სახით. ცვლილებების მაგალითები ფაქტობრივად და გარემოებებში ან ახალი ინფორმაცია, რომელმაც შესაძლოა გამოიწვიოს ხელმეორედ შეფასება, მოიცავს და არა მხოლოდ შემოწმებებს ან ქმედებებს საგადასახადო ორგანოს მიერ, ცვლილებებს წესებში, რომელიც დადგენილია საგადასახადო ორგანოს მიერ ან გამოიწვიოს საგადასახადო ორგანოს საგადასახადო რეჟიმის შემოწმების ან განმეორებით შემოწმების უფლების ამოწურვა. საგადასახადო რეჟიმთან დაკავშირებით საგადასახადო ორგანოს შეთანხმების არარსებობა ან უთანხმოება არ მოიცავს ცვლილებას ფაქტობრივად და გარემოებებში ან ახალ ინფორმაციას, როემლცი გავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ შეფასებებზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ინტერპრეტაციის ზემოქმედებას ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ (გამოცემული 2014 წლის ივლისში) - სტანდარტი ჩაანაცვლებს ბასს 39 სტანდარტს (ასევე ჩაანაცვლებს ფასს 9 სტანდარტის ყველა წინა ვერსიას) 2018 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. სტანდარტი მოიცავს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაციის, გაზომვის, გაუფასურების, ჰეჯირების აღრიცხვისა და აღიარების შეწყვეტის წესებს.

ფასს 9-ს მიხედვით ყველა აღიარებული ფინანსური აქტივის შემდგომი აღრიცხვა უნდა მოხდეს ამორტიზებული ან რეალური ღირებულებით (მოგებაზე ან ზარალზე ან სხვა საერთო შემოსავალზე) კლასიფიკაციის მიხედვით ბიზნესის მოდელის და კონტრაქტით გათვალისწინებული ფულადი ნაკადების მახასიათებლების გათვალისწინებით.

ფინანსურ ვალდებულებებზე ფასს 9 სტანდარტი ყველაზე დიდ გავლენას ახდენს იმ შემთხვევაში, სადაც გამოიყენება რეალური ღირებულების მეთოდი: ისეთი ფინანსური ვალდებულების რეალური ღირებულების ცვლილების აღიარება, რომელიც აღრიცხულია რეალური ღირებულებით ვალდებულების რისკების ცვლილებით გამოწვეული მოგებისა და ზარალის გათვალისწინებით, ხდება სხვა საერთო შემოსავალში (მოგებასა და ზარალში აღიარების ნაცვლად) გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს იწვევს წინააღმდეგობას აღრიცხვაში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურებისთვის ფასს 9 სტანდარტში შემოტანილია „მოსალოდნელი კრედიტის დანაკარგის“ მოდელი, რომელიც დაფუძნებულია კონტრაქტის საწყის ეტაპზე მოსალოდნელი ზარალის გათვალისწინების პრინციპზე. კრედიტის დანაკარგის აღიარებისთვის აუცილებელი აღარ იქნება გაუფასურების ობიექტური მიზეზის არსებობა.

ჰეჯირების აღრიცხვისთვის ფასს 9 სტანდარტში შემოტანილია არსებითი რევიზია, რისი წყალობითაც ფინანსური ანგარიშგებები უკეთ ასახავენ, თუ როგორ ტარდება რისკის მართვის აქტივობები ფინანსური და არაფინანსური რისკების ჰეჯირებისას.

ფასს 15, კლიენტებთან დადებული კონტრაქტებიდან შემოსავალი (გამოიცა 2014 წლის 28 მაისს და მოქმედებს პერიოდისთვის დაწყებული 2018 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ)

ეს ახალი სტანდარტი გვთავაზობს მთავარ პრინციპს, რომ შემოსავალი აღიარებული უნდა იყოს მაშინ, როცა საქონელი ან მომსახურებები გადაეცემა კლიენტს, გარიგებაში ფაქტიური გაყიდვის ფასად. ნებისმიერი პაკეტით განსაზღვრული საქონელი ან მომსახურებები, რომლებიც განსხვავდება, ცალკე უნდა იყოს აღიარებული და საკონტრაქტო ფასის ნებისმიერი დისკონტი ზოგადად უნდა გადანაწილდეს ცალკე ელემენტებზე. როცა უზრუნველყოფა რაიმე მიზეზით იცვლება, მინიმალური თანხები აღიარებული უნდა იყოს, თუ მათ არ აქვთ შებრუნების მნიშვნელოვანი რისკი. კლიენტებთან კონტრაქტების უზრუნველყოფით გამოწვეული ხარჯები უნდა კაპიტალიზდებოდეს და ამორტიზებული იქნას პერიოდის განმავლობაში, როცა კონტრაქტის სარგებელი მოიხმარება.

ფასს 16, ლიზინგი (გამოიცა 2016 წლის 13 იანვარს და მოქმედებს პერიოდისთვის დაწყებული 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ)

ახალ სტანდარტში წარმოდგენილია აღიარების, შეფასების, პრეზენტაციისა და ლიზინგების ასახვის პრინციპები. ყველა ლიზინგი იწვევს იმას, რომ მოიჯარე, იღებს აქტივის გამოყენების უფლებას ლიზინგის დასაწყისშივე, და თუ იჯარის გადახდა ხდება ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, ასევე დაფინანსების მიღების შესაძლებლობას. შესაბამისად, ფასს 16 აფასებს იჯარების საოპერაციო ლიზინგად ან ფინანსურ ლიზინგად კლასიფიკაციას, როგორც ამას მოითხოვს ბასს 17 და ამის ნაცვლად, შემოაქვს ერთი მოიჯარის საბუღალტრო აღრიცხვის მოდელი. მოიჯარეებმა უნდა აღიარონ: (ა) აქტივები და ვალდებულებები 12 თვეზე მეტ ვადიანი ლიზინგებისთვის, თუ წარმოადგენილი აქტივი დაბალ ღირებულიანი არ არის; და (ბ) იჯარით გაცემული აქტივის ცვეთა იჯარის ვალდებულებებზე პროცენტისგან ცალკე მოგება-შემოსავლის ანგარიშგებაში. ფასს 16-ს არსებითად გადააქვს მეიჯარის საბურალტრო არიცხვის მოთხოვნები ბასს 17-ში. შესაბამისად, მეიჯარე აგრძელებს მისი იჯარების საოპერაციო ლიზინგებად ან ფინანსურ ლიზინგებად კლასიფიკაციას, და სხვადასხვაგვარად უდგება ამ ორი ტიპის ლიზინგს.

ფასიკ 22 “ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და წინასწარი ანაზღაურება” (გამოცემულია 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2018 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ)

ინტერპრეტაცია ითვალისწინებს ოპერაციის თარიღის განსაზღვრის წესს უცხოურ ვალუტაში ოპერაციების შესახებ სტანდარტის გამოყენების დროს. ბასს 21. ინტერპრეტაცია გამოიყენება როდესაც საწარმო იხდის ან იღებს ანაზღაურებას წინასწარ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული კონტრაქტებისთვის. ინტერპრეტაცია მიუთითებს, რომ ოპერაციის თარიღი არის დღე, რომელზეც საწარმო თავდაპირველად აღიარებს არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება წინასწარი ანაზღაურების გადახდის ან მიღების შედეგად. რამდენიმე წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, ინტერპრეტაცია მოითხოვს საწარმომ განსაზღვროს ოპერაციის თარიღი წინასწარი ანაზღაურების თითოეულ გადახდასთან ან მიღებასთან დაკავშირებით. ინტერპრეტაცია მოითხოვს საწარმომ განსაზღვროს ოპერაციის თარიღი წინასწარი ანაზღაურების თითოეული გადახდისთვის ან მიღებისთვის. არანაირი არსებითი გავლენა არ არის მოსალოდნელი ჯგუფზე ახალი სტანდარტის შემოღების შედეგად.

5. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	შენობა-ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
ღირებულება						
ბალანსი 31 დეკემბერი 2019	**313,432**	**22,048**	**228,401**	**36,510**	**15,092**	**615,483**
მატება	2,686,109	-	232,132	5,814	3,115	**2,927,170**
ჩამოწერა	(170,875)	(22,048)	(54,115)	-	-	**(247,038)**
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020	**2,828,666**	**-**	**406,418**	**42,325**	**18,207**	**3,295,616**
მატება	-	115,601	13,969	-	1,390	**130,959**
ჩამოწერა	(199,260)	-	(10,724)	(779)	(4,926)	**(215,690)**
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	**2,629,405**	**115,601**	**409,663**	**41,545**	**14,671**	**3,210,885**
დაგროვილი ცვეთა						
ბალანსი 31 დეკემბერი 2019	**-**	**(1,139)**	**(73,691)**	**(11,713)**	**(8,923)**	**(95,466)**
ცვეთის ხარჯი	-	(404)	(30,357)	(5,564)	(3,326)	**(39,651)**
გაყიდვა	-	1,543	17,587	-	-	**19,130**
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020	**-**	**-**	**(86,461)**	**(17,277)**	**(12,249)**	**(115,988)**
ცვეთის ხარჯი	-	(193)	(43,150)	(5,300)	(1,889)	**(50,531)**
გაყიდვა	-	-	8,601	779	4,926	**14,306**
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	**-**	**(193)**	**(121,010)**	**(21,797)**	**(9,213)**	**(152,213)**
ნარჩენი ღირებულება						
31 დეკემბერი 2019	**313,432**	**20,909**	**154,710**	**24,797**	**6,169**	**520,017**
31 დეკემბერი 2020	**2,828,666**	**-**	**319,957**	**25,048**	**5,958**	**3,179,629**
31 დეკემბერი 2021	**2,629,405**	**115,408**	**288,653**	**19,748**	**5,459**	**3,058,673**

6. მარაგები

	დეკემბერი 31, 2021	**დეკემბერი 31, 2020**
მზა პროდუქცია	-	-
მასალები	114,337	191,941
დაუმთავრებელი მშენებლობა	4,303,794	4,869,684
სხვა მარაგები	2,302,453	2,302,317
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	**6,720,584**	**7,363,942**

7. გაცემული ავანსები

	დეკემბერი 31, 2021	**დეკემბერი 31, 2020**
წინასწარ ანაზღაურებული მომსახურება	13,615,019	15,538,604
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	965,325	819,003
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	**14,580,344**	**16,357,607**

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2020
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	34,963	44,359
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	3,056	3,056
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**38,019**	**47,415**

9. ფული და ფულის ექვივალენტები

	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2020
ნაღდი ფული	40,642	18,677
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	17,740	6,244
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	3,459	1,932
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	**61,841**	**26,853**

ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს, როგორც არასარისკო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას მიმდინარე ანგარიშები აქვს, არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

10. გრძელვადიანი ვალდებულებები

გრძელვადიანი ვალდებულებები	**დეკემბერი 31, 2021**	**დეკემბერი 31, 2020**
მიღებული სესხი	128,383	1,207,950
დარიცხული პროცენტი	-	-
სულ გრძელვადიანი სესხი	**128,383**	**1,207,950**

კომპანიას აქვს საკრედიტო ხაზი საქართველოს ბანკისგან. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბანკისგან მიღებული სესხის ნაშთი შეადგენს 1,207,950 ლარს. საანგარიშგებო პერიოდში დამატებით აღებულია სესხი 329,224 ლარი, კომპანიამ დაფარა 1,338,032 ლარი და დადებითმა საკურსო სხვაობამ შეადგინა 70,759.43ლარი, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნაშთმა შეადგინა 128,383 ლარი.

11. მიღებული ავანსები

საკონტრაქტო ვალდებულებები	**დეკემბერი 31, 2021**	**დეკემბერი 31, 2020**
საკონტრაქტო ვალდებულებები	1,835,629	3,628,775
სულ საკონტრაქტო ვალდებულებები	**1,835,629**	**3,628,775**

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**დეკემბერი 31, 2021**	**დეკემბერი 31, 2020**
სავაჭრო ვალდებულებები	328,053	363,137
სახელფასო ვალდებულებები	3,056	3,056
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**331,109**	**366,193**

13. საგადასახადო ვალდებულება

საგადასახადო ვალდებულებები	**დეკემბერი 31, 2021**	**დეკემბერი 31, 2020**
სხვა გადასახადები	(49,307)	543,322
საშემოსავლო გადასახადი	276,878	112,621
დამატებული რირებულების გადასახადი	244,941	(225,071)
ქონების გადასახადი	11,601	4,195
სულ საგადასახადო ვალდებულებები	**484,113**	**435,067**

14. შემოსავალი

შემოსავალი	**დეკემბერი 31, 2021**	**დეკემბერი 31, 2020**
შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან	5,289,925	10,973,329
ფასდაკლება	-	-
სხვა შემოსავალი	10,390	-
სულ შემოსავალი	**5,300,315**	**10,973,329**

რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდებოდა IFRS 15 - ის შესაბამისად, რომელიც ხორციელდება შემდეგნაირად: წარმოდგენილი იყო მშენებლობაზე გასაწევი მთლიანი სავარაუდო ხარჯი. პროპორციის დადგენის მიზნით, ამ მაჩვენებელთან შეფარდებულია 2021 და 2020 წლებში მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები. მოცემული კოეფიციენტი გადამრავლებულია მშენებლობის დასრულების შემდგომ მისაღებ სავარაუდო შემოსავალზე, რომლიც გაანგარიშებულია რეესტრიდან მიღებული კვადრატული მეტრების ჯამური მოცულობის გადამრავლებით 1 კვ.მ ღირებულებაზე.
ხარჯების პროპორციულად შემოსავლების აღიარების პრინციპიდან გამომდინარე, 2021 წელს შემოსავალმა შეადგინა 5,300,315 ლარი, ხოლო 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 10,973,329 ლარი.

15. თვითღირებულება

თვითღირებულება	**დეკემბერი 31, 2021**	**დეკემბერი 31, 2020**
ძირითადი მასალების დანახარჯები/შეძენა	3,205,748	-
რემონტის დანახარჯები	-	4,470
სხვა ხარჯები	3,129	16,652
რეკლამის ხარჯები	10,109	18,337
სულ შემოსავალი	**3,218,987**	**39,459**

16. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2020
ხელფასის ხარჯი	376,405	319,136
ცვეთის ხარჯი	50,531	39,650
კომუნალური ხარჯი	2,131	1,035
საგადასახადო ხარჯი	7,406	303,854
შეკეთების და შენახვის ხარჯი	-	-
საკონსულტაციო ხარჯი	8,199	9,416
დაცვის ხარჯი	-	8,983
სხვა ხარჯი	61,229	31,687
საბანკო ხარჯი	101,265	47,350
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	**607,167**	**761,111**

17. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. მენეჯმენტის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავებისსაგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანსაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები.
მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად.

18. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის მენეჯმენტის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს საპროცენტო რისკს და სხვა საფასურთან დაკავშირებულ რისკებს), ასევე საკრედიტო რისკებს და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს.ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა. საოპერაციო და იურიდიული რისკ მენეჯმენტის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით რომმოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივებისდა ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში,ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო

ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორისცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარებანაკლებად მოსალოდნელიაცვლილებები ზოგიერთკოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი რომ ცვლილებები სავალუტო კურსებში უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას აქვს გარკვეული ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის სამართავად, ამავდროულად კომპანიის მენეჯმენტი ცდილობს რისკების შემცირებას უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივების და ვალდებულების კომპანიის დონეზე მართვით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს. მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2021-2020 წლებში მოცემულია ქვემოთ:

დეკემბრი 31, 2021

ფინანსური ვალდებულებები	**1 წლამდე**	**1-5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	328,053	-	-	**328,053**
მიღებული ავანსები	1,835,629	-	-	**1,835,629**
მიღებული სესხები	-	128,383	-	**128,383**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**2,163,683**	**128,383**	**-**	**2,292,066**

დეკემბრი 31, 2020

ფინანსური ვალდებულებები	**1 წლამდე**	**1-5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	363,137	-	-	**363,137**
მიღებული ავანსები	3,628,775	-	-	**3,628,775**
მიღებული სესხები	-	1,207,950	-	**1,207,950**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**3,991,911**	**1,207,950**	**-**	**5,199,862**

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და მიხედვით თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.

19. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება იმ თანხის რაოდენობით, რა თანხადაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის გაცვლა/რეალიზაცია მიმდინარე ანგარიშსწორებისას თანაბარი ინფორმაციის მქონე და ნებაყოფლობით მხარეებს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით. გარდა სალიკვიდაციო ან ძალდატანებითიგაყიდვის ტრანზაქციებისა.

აქედან გამომდინარე ქვემოდ წარმოდგენილიშეფასებები აუცილებლად არ მიუთითებს იმ თანხას, რომელის მიღებაც შეუძლია კომპანიას, რომელიმე ფინანსური ინსტრუმენტის ბაზარზე მისი აქტივების სრული რეალიზაციისას შემთხვევაში.

კომპანიის ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი და საბალანსო ღირებულების შედარება იხილეთ ქვემოთ:

	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2022	
	საბალანსო	**სამართლიანი**	**საბალანსო**	**სამართლიანი**
სავაჭრო მოთხოვნები	38,019	38,019	47,415	47,415
ფული და ფულის ექვ.	61,841	61,841	26,853	26,853
გადახდილი ავანსები	965,325	965,325	819,003	819,003
მიღებული ავანსები	1,835,629	1,835,629	3,628,775	3,628,775
გრძელვადიანი სესხი	128,383	128,383	1,207,950	1,207,950
მოკლევადიანი სესხი	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	331,109	331,109	363,137	363,137

20. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც განსაზღვრულია IAS 24 - ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“, წარმოადგენს :

(a) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ,ერთი ან მეტი შუამავალის მეშვეობით: აკონტორლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

(b) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.

(c) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;

(d) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.

(e) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია(ა) ან (დ)-ში;

(f) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
(g) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშომელბისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

შემდგომი ოპერაციები განხორციელდა დაკავშირებულ მხარეებთან:

მენჯმენტზე გაცემული ხელფასი

მენეჯმენტის ანაზღაურება	**2021**	**2020**
ხელმძღვანელ პირებზე გაცემული ანაზღაურება	30,395	27,962
სულ	**30,395**	**27,962**

სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

საერთო დამფუძნებლები (შპს „ბალავარი“)	**2021**	**2020**
კრედიტორული ვალდებულება (შეძენილია საქონელი)	280,841	166,384
სულ	**280,841**	**166,384**

დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს მიღებული დამფუძნებლებისგან სესხები.

გაცემული დივიდენდი

კომპანიამ 2021 წელს დამფუძნებლებზე გასცა დივიდენდი 879,579 ლარის ოდენობით, ხოლო 2020 წელს 1,550,998 ლარი.

21. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

კომპანია ბოლო 2 წლის განმავლობაში არის მოგებაზე და მენეჯმენტს მიაჩნია რომ კომპანია გააგრძელებს თავის საქმიანობას მომავალშიც.

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 25 ოქტომბერს.

კოვიდ 19-ის გარდა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს, რომელიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებში აღნიშვნას ან მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების კორექტირებას. კომპანიის საქმიანობა არ შეჩერებულა Covid 19-ის გამო დაწესებული შეზღუდვებით, მენეჯმენტმა მიმოიხილა ეკონომიკაზე გლობალური პანდემიის ნეგატიური გავლენის ეფექტი, განაახლა საპროგნოზო მონაცემები და საქმიანობის უწყვეტობაზე მსჯელობისას გაითვალისწინა მისი ეფექტი მოკლე და საშუალო ვადიან პერსპექტივაში.

შპს „ბალავარი ფროფერთის“

საქმიანობის მიმოხილვა

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

და

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

შპს „ბალავარი ფროფერთის“

მმართველობის ანგარიშგება მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

ჩვენი ვალდებულებაა, ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან და ამავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან შესაბამისობის თაობაზე.

აუდიტის განხორციელების პროცესში სუბიექტის შესახებ მიღებული ინფორმაციის გათვალისწინებით ჩვენ განვსაზღვრავთ არსებით უზუსტობებს და საჭიროების შემთხვევაში მივუთითებთ მათ არსს.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება მოქმედ მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენმა კომპანიამ ჩაატარა შპს „ბალავარი ფროფერთის“-ს თანმხლები 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშგების შემოწმება. შპს „ბალავარი ფროფერთის“-ს მენეჯმენტი სრულად პასუხისმგებელია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ კანონის შესაბამისად.

სს „ფი ქეი ეფ კაიზენმა“ ჩაატარა შემოწმება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აღნიშნული კანონის შესაბამისად საჭიროა კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების აუდიტის დაგეგმვა და შესრულება გონივრული გარანტიების მისაღებად, თუ რამდენად შეესაბამება კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება მოთხოვნილ სტანდარტებს, ფინანსურ ანგარიშგებას, აუდიტის შედეგებს, მთლიანობაში რამდენად სათანადოდ ასახავს კომპანიის პოზიციას და წარმოაჩენს მომავალი განვითარების შესაძლებლობებსა და რისკებს.

PKF KAIZEN JSC

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ აღნიშნული კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

გარიგების პარტნიორი

გოჩა ჭოლოკავა

სს „ფი ქეი ეფ კაიზენი“

25 ოქტომბერი 2022, წელი

PKF

PKF KAIZEN JSC

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ აღნიშნული კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

გარიგების პარტნიორი

გოჩა ჭოლოკავა

სს „ფი ქეი ეფ კაიზენი“

25 ოქტომბერი 2022, წელი

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ბალავარი ფროფერთის“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2015 წლის 21 ოქტომბერი (რეგისტრაციის #B20073489). კომპანია სამართლებრივად არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას და მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია 405121381, ხოლო იურიდიული და ფაქტიური მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4 .

კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

- ბასემ რატებ ამინ ანშასი *(9661027090, N448235,* იორდანია*) 37.5%*
- ხალედ შომან *(01017042023,* საქართველო*) 37.5%*
- აბესალომ თავბერიძე *(01008013683) 25%*

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნული ოპერაციები წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

შპს „ბალავარი ფროფერთის“ არის სრული მომსახურების საკონტრაქტო კომპანია, რომელიც სპეციალიზირებულია ყველა სახის სამშენებლო პროექტში: მათ შორის - საცხოვრებელი და კომერციული, დიდი და მცირე სამშენებლო პროექტები. კომპანიას გააჩნია მშენებლობის ყველა ფაზის მართვის მდიდარი გამოცდილება და ძირითადი ქვეკონტრაქტორებისა და კონსულტანტების ძლიერი გუნდი.

- პროექტის განვითარება
- შენობების სტრუქტურული ანგარიში
- სამშენებლო სამუშაოების შესრულება
- ინტერიერის და ექსტერიერის დიზაინი
- სარემონტო სამუშაოების შესრულება

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმოება, უძრავ-მოძრავის ქონების გაქირავება, სამშენებლო მასალების რეალიზაცია. 2021 წლის მდგომარეობით კომპანიის წმინდა კაპიტალმა შეადგინა 21,680,226 ლარი. 2021 წელს კომპანიამ ძირითადი აქცენტი გააკეთა მშენებლობაზე, სარემონტო სამუშაოებსა და ტექნიკურ მომსახურეობაზე, რომელსაც უწევს თავის კლიენტებს.

მაღალპროფესიონალი კადრებით დაკომპლექტებული და თანამედროვე მატერიალურ-ტექნიკური ბაზით აღჭურვილი კომპანია ბაზარზე საიმედო პარტნიორი და სანდო სამშენებლო კონტრაქტორია.

კომპანიის არსებობის მანძილზე შესრულებულ პროექტების რიცხვს მიეკუთვნება:

- სამგორის ა ბლოკი
- სამგორის ბ ბლოკი
- ვაზისუბანი ფროფერთი

მიმდინარეობს ახალი პროექტი მტკვარზე.

კომპანიას შეუძლია მონაწილეობა ყველა საპროექტო ფაზასა და სამშენებლო ციკლში - დაგეგმვა/პროექტირებიდან დაწყებული, სამშენებლო სამუშაოებისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ჩათვლით.

კომპანიამ დაიმკვიდრა სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებელი საიმედო კომპანიის მყარი რეპუტაცია. პროექტის მართვაში კომპანიის წარმატება პროფესიულ მიდგომას ეფუძნება.

კომპანიის არსებობის მანძილზე გამოცდილება დააგროვა შემდეგი მიმართულებებში:

- მშენებლობის მართვის პაკეტი, რომელიც მოიცავს მოთხოვნის შემთხვევაში საზოგადოებრივი ნაგებობებისა და საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობას/სარემონტო სამუშაოებს;

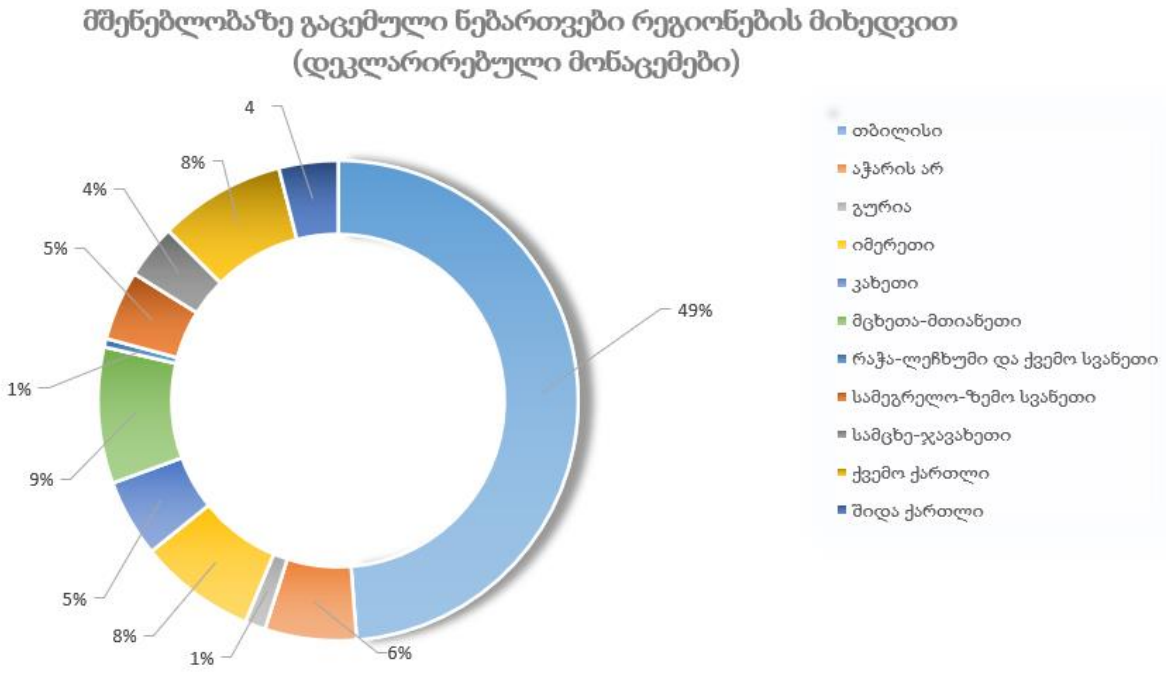
კომპანია ასევე აწარმოებს სპეც. სამუშაოებს, როგორიცაა:

- შენობა-ნაგებობების სრული აღჭურვილობა.
- წყალმომარაგება-კანალიზაცია;
- გათბობა-ვენტილაცია-კონდიცირება
- ელექტრო და სუსტი დენების სამონტაჟო სამუშაოები;
- ხანძარქრობის ავტომატური სისტემების მოწყობა;
- ვიდეომეთვალყურეობის სისტემების მონტაჟი.

1.1. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალებზე

კომპანიას ფილიალები არ აქვს, ერთი ოფისი აქვს ვაზისუბანში

2. ინდუსტრიის მიმოხილვა



პანდემიამ ქართულ სამშენებლო ბაზარზე ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე მომუშავე შპს „ბალავარი ფროფერთის“ რამდენიმე ახალი გამოწვევის წინაშე დააყენა და ამასთან, კიდევ უფრო გაამძაფრა ის პრობლემები, რომლებიც უშუალოდ კოვიდ 19-ის გავრცელებამდეც არსებობდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ამ პერიოდში არცერთ ეტაპზე ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე მუშაობა არ შეჩერებულა, სექტორი მნიშვნელოვნად დაზარალდა. ერთი მხრივ, ეს გამოიწვია სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდამ და ამას დაემატა ლარის კურსის მნიშვნელოვანი ვარდნა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ არსებულ სიტუაციაში, კომპანიამ მაქსიმალური გააკეთა იმისათვის, რომ შეენარჩუნებინა დასაქმებული მუშა-ხელი.

ნებართვები გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სასტუმროების, სავაჭრო ობიექტების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. მათ შორის შედარებით დიდი წილით წარმოდგენილია მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსები.

კომპანიის მიერ განხორციელებული მსხვილი პროექტი:

ყველაზე ფართომაშტაბიანი პროექტი იყი სამგორის ორი ბლოკი (ა და ბ) რომელიც დაახლოებით 23000 კვადრატ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებდა.

3. ფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის დაგროვილმა მოგებამ საანგარიშგებო პერიოდში შეადგინა 1,222,345 ლარი. კომპანიის შემოსავლების 2021 წელის წინა წლებთან შედარებით შემცირებულია 87%-ით.

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობიდან გამომდინარე, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე

- საკრედიტო რისკი;
- კაპიტალის რისკის მართვა;
- საბაზრო რისკი;
- სავალუტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ფინანსური დანაკარგების რიცხვს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. ზოგადად, კომპანიის საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია საკრედიტო რეალიზაციასთან (გადახდის გადავადება).

სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები - კლიენტის საკრედიტო რეიტინგი ფასდება საფუძვლიანი ანალიზით და ამ შეფასების საფუძველზე განისაზღვრება ინდივიდუალური საკრედიტო ლიმიტები.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები - საფინანსო საქმიანობის პროცესში წარმოშობილი საკრედიტო რისკის მართვა ძირითადად ხდება ანგარიშების გახსნით მხოლოდ საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

საკრედიტო კონტროლისა და მასთან დაკავშირებული რისკის შეფასების პროცედურების შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ კომპანია ბალანსის შედგენის თარიღისთვის არ ელოდება რაიმე სახის მნიშვნელოვან დანაკარგებს მეორე მხარეთა მიერ თავიანთი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით.

კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუმჯობესებს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს დამფუძნებლისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას.

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და მიხედვით თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.
კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის დამფუძნებლისათვის გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივებისდა ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში,ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორისცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარებანაკლებად მოსალოდნელიაცვლილებები ზოგიერთკოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი რომ ცვლილებები სავალუტო კურსებში უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიისფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას აქვს გარკვეული ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის სამართავად, ამავდროულად კომპანიის მენეჯმენტი ცდილობს რისკების შემცირებას უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივების და ვალდებულების კომპანიის დონეზე მართვით.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიას საანგარიშო პერიოდში მნიშვნელოვანი სასესხო ვალდებულებები გააჩნდა. ამიტომაც კომპანიის მენეჯმენტმა განსაკუთრებული ყურადღება დაუთმო ლიკვიდურობის რისკის ანალიზსა და მის გავლენას საქმიანობის შედეგებზე.

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს. მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2021 წელს მოცემულია ქვემოთ:

დეკემბრი 31, 2021

ფინანსური ვალდებულებები	**1 წლამდე**	**1-5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	328,053	-	-	**328,053**
მიღებული ავანსები	1,835,629	-	-	**1,835,629**
მიღებული სესხები	-	128,383	-	**128,383**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**2,163,683**	**128,383**	**-**	**2,292,066**

1. შპს "ბალავარი ფროფერთის" მომგებიანობის მაჩვენებელმა, გაანგარიშებული შემდეგი ფორმულის მიხედვით: (მოგების ნორმა = წმინდა შემოსავალი / შემოსავალი რეალიზაციიდან *100), შეადგინა 23%, რაც მიანიშნებს კომპანიის საქმიანობის წარმატებულია.
2. საწარმოს გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტები გვიჩვენებს აქვს თუ არა საწარმოს საკმარისი ფულადი თანხები ვალდებულებების დასაფარავად. ჩვენს შემთხვევაში მოცემული კოეფიციენტი შეადგენს 0.11 კომპანიას აქვს შესაძლებლობა დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები (მთლიანი ვალდებულებები/მთლიან აქტივებთან)
3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 8.07 შეადგენს (მიმდინარე აქტივები/ მიმდინარე ვალდებულებებთან)

4. სამომავლო გეგმები

კომპანიას არ არის მაღალლევერიჯიანი, შესაბამისად არ გააჩნია ლიკვიდურობის პრობლემა; კომპანიის არ აპირებს ფუნქციონირების შეჩერებას, დამფუძნებელი მზად არის კომპანიას მხარი დაუჭიროს ფინანსური თუ სხვა სირთულეების წარმოშობის შემთხვევაში.

შენობებისა და ნაგებობების მშენებლობის ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად, სამშენებლო კომპანიამ აპირებს:
1. შეინარჩუნოს და განავითაროს აუცილებელი საწარმოო აქტივები და ფინანსური რესურსები.
2. მომუშავეების, ასევე გამოცდილი და პასუხისმგებელი მენეჯერების მომზადება, გადამზადება და კვალიფიკაციის ამაღლება.
3. მშენებლობაში დანერგოს თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიები, ახალი ინოვაციური მასალები.
4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNiP, GOST და ENiR– ში მოცემული სამშენებლო კოდები და წესები.

საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

1. შპს "ბალავარი ფროფერთის" მომგებიანობის მაჩვენებელმა, გაანგარიშებული შემდეგი ფორმულის მიხედვით: (მოგების ნორმა = წმინდა შემოსავალი / შემოსავალი რეალიზაციიდან *100), შეადგინა 23%, რაც მიანიშნებს კომპანიის საქმიანობის წარმატებულია.
2. საწარმოს გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტები გვიჩვენებს აქვს თუ არა საწარმოს საკმარისი ფულადი თანხები ვალდებულებების დასაფარავად. ჩვენს შემთხვევაში მოცემული კოეფიციენტი შეადგენს 0.11 კომპანიას აქვს შესაძლებლობა დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები (მთლიანი ვალდებულებები/მთლიან აქტივებთან)
3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 8.07 შეადგენს (მიმდინარე აქტივები/ მიმდინარე ვალდებულებებთან)

4. სამომავლო გეგმები

კომპანიას არ არის მაღალლევერიჯიანი, შესაბამისად არ გააჩნია ლიკვიდურობის პრობლემა; კომპანიის არ აპირებს ფუნქციონირების შეჩერებას, დამფუძნებელი მზად არის კომპანიას მხარი დაუჭიროს ფინანსური თუ სხვა სირთულეების წარმოშობის შემთხვევაში.

შენობებისა და ნაგებობების მშენებლობის ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად, სამშენებლო კომპანიამ აპირებს:
1. შეინარჩუნოს და განავითაროს აუცილებელი საწარმოო აქტივები და ფინანსური რესურსები.
2. მომუშავეების, ასევე გამოცდილი და პასუხისმგებელი მენეჯერების მომზადება, გადამზადება და კვალიფიკაციის ამაღლება.
3. მშენებლობაში დანერგოს თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიები, ახალი ინოვაციური მასალები.
4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNiP, GOST და ENiR– ში მოცემული სამშენებლო კოდები და წესები.

საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

შპს ბალავარი პროპერთის BALAVARI PROPERTIES LLC 405121381