



2022

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-5
---------------------------------------	-----

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	8
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	9

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1. ძირითადი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	12
4. მნიშვნელობანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	23
5. ამონაგები	25
6. თვითღირებულება	25
7. გაყიდვის დანახარჯები	25
8. წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)	25
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	26
10. ფული და ფულის ეკვივალენტები	26
11. შეზღუდული ფულადი სახსრები	26
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27
13. წინასწარ გადახდილი ავანსი	27
14. მარაგი	27
15. სხვა აქტივი	27
16. გაცემული სესხი	28
17. საინვესტიციო ქონება	28
18. ძირითადი საშუალებები	29
19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30
20. საკონტრაქტო ვალდებულებები	30
21. მიღებული სესხები	30
22. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები	31
23. ფინანსური რისკი	32
24. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	36
25. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	37

მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	38
--	----

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ელთ ბილდინგი“-ს მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ელთ ბილდინგი“-სა და მისი შვილობილი კომპანიების (შპს „ელთ ბილდინგი 2022“-სა და შპს „ოქსინო 21“-ის, ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფი აპარტამენტების რეალიზაციებთან დაკავშირებულ აგენტის მომსახურების ხარჯს აღრიცხავს მიმდინარე პერიოდის ხარჯად, როგორც გაყიდვასთან დაკავშირებულ საკომისიო დანახარჯებს. ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები, რომ აღნიშნული საკომისიო ხარჯები აღიარებულია სწორ პერიოდში. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ იყო თუ არა საჭირო რაიმე კორექტირების შეტანა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ საკონტრაქტო აქტივებთან და ხარჯებთან დაკავშირებით 2022 და 2021 წლებისთვის. გაყიდვასთან დაკავშირებული საკომისიო დანახარჯები 2022 წელს შეადგენდა 4,305 ათას ლარს.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა გარემოება - წინა პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ არის აუდიტირებული

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის არ არის აუდიტირებული. თუმცა, ჩვენ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება, რომ საწყისი ნაშთები არ მოიცავს უზუსტობებს, რომლებიც არსებით გავლენას ახდენს მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გარდა იმ ელემენტებისა, რომელიც აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენ აუდიტორულ დასკვნას. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა ზემოთ მითითებული სხვა ინფორმაციის გაცნობა და იმის განსაზღვრა, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად 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 კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ის 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 დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამოხმულ 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 წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ჯგუფის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება 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.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისა და ოპერაციების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ანა გაბედავა, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-518332)

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

29 აგვისტო, 2023

თბილისი, საქართველო

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებულ 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 წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ჯგუფის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოვაცხადებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება 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.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისა და ოპერაციების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

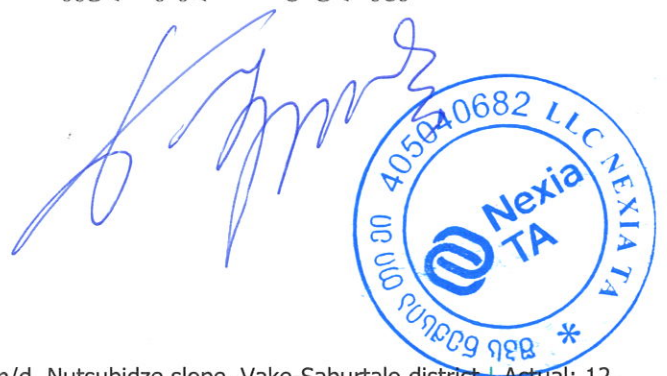
- ▶ თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ანა გაბედავა, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-518332)

მპს „ნექსია თიბი“ (SARAS-F-550338)

29 აგვისტო, 2023

თბილისი, საქართველო



შპს „ელთ ბილდინგი“
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021 *
ამონაგები	5	56,721	26,614
თვითღირებულება	6	(31,428)	(13,468)
საერთო მოგება		25,293	13,146
გაყიდვის დანახარჯები	7	(7,220)	(4,202)
ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(5,886)	(3,233)
საოპერაციო მოგება		12,187	5,711
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	16; 21	(1,032)	(556)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	17	1,762	-
სხვა არასაოპერაციო მოგება	8	53	480
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		1,461	1,201
მოგება დაბეგვრამდე		14,431	6,836
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		14,431	6,836
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		14,431	6,836

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტოს:

 გიორგი კასრაძე
 დირექტორი

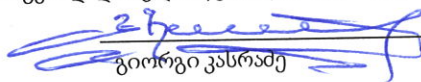
დართული შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021 *
ამონაგები	5	56,721	26,614
თვითღირებულება	6	(31,428)	(13,468)
საერთო მოგება		<u>25,293</u>	<u>13,146</u>
გაყიდვის დანახარჯები	7	(7,220)	(4,202)
ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(5,886)	(3,233)
საოპერაციო მოგება		<u>12,187</u>	<u>5,711</u>
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	16; 21	(1,032)	(556)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	17	1,762	-
სხვა არასაოპერაციო მოგება	8	53	480
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		1,461	1,201
მოგება დაბეგვრამდე		<u>14,431</u>	<u>6,836</u>
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		<u>14,431</u>	<u>6,836</u>
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		<u>14,431</u>	<u>6,836</u>

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტოს:


 გიორგი კასრადე
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

მოკლევადიანი აქტივები	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 *
მარაგი	14	48,255	23,727
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	338	286
წინასწარ გადახდილი ავანსი	13	2,707	4,070
საგადასახადო აქტივი		-	375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	11	1,722	30
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	8,375	3,997
სულ მოკლევადიანი აქტივები		61,397	32,485
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალება	18	10,556	7,126
საინვესტიციო ქონება	17	3,001	825
არამატერიალური აქტივი		55	74
გაცემული სესხი		-	319
სხვა აქტივი	15	2,078	520
შეზღუდული ფულადი სახსრები.		1,707	2,569
სულ გრძელვადიანი აქტივები		17,397	11,433
სულ აქტივები		78,794	43,918
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	5,347	1,830
მიღებული ავანსი		52	141
ანარიცხი	22	2,437	978
საგადასახადო ვალდებულება		251	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	21	5,268	2,403
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		13,355	5,352
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი.	21	12,026	6,242
საკონტრაქტო ვალდებულებები.	20	18,229	14,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.	19	5,418	2,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		35,673	23,231
სულ ვალდებულებები		49,028	28,583
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		29,766	15,335
სულ კაპიტალი		29,766	15,335
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		78,794	43,918

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტოს:

 გიორგი კასრაძე
 დირექტორი

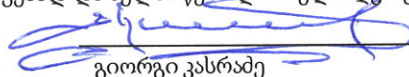
დართული შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

მოკლევადიანი აქტივები	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 *
მარაგი	14	48,255	23,727
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	12	338	286
წინასწარ გადახდილი ავანსი	13	2,707	4,070
საგადასახადო აქტივი		-	375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	11	1,722	30
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	8,375	3,997
სულ მოკლევადიანი აქტივები		61,397	32,485
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალება	18	10,556	7,126
საინვესტიციო ქონება	17	3,001	825
არამატერიალური აქტივი		55	74
გაცემული სესხი		-	319
სხვა აქტივი	15	2,078	520
შეზღუდული ფულადი სახსრები.		1,707	2,569
სულ გრძელვადიანი აქტივები		17,397	11,433
სულ აქტივები		78,794	43,918
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	5,347	1,830
მიღებული ავანსი		52	141
ანარიცხი	22	2,437	978
საგადასახადო ვალდებულება		251	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	21	5,268	2,403
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		13,355	5,352
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი.	21	12,026	6,242
საკონტრაქტო ვალდებულებები.	20	18,229	14,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.	19	5,418	2,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		35,673	23,231
სულ ვალდებულებები		49,028	28,583
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		29,766	15,335
სულ კაპიტალი		29,766	15,335
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		78,794	43,918

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტოს:


 გიორგი კასრადე
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	გაუნაწილებელი მოგება
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,499
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	6,836
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით *	15,335
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	14,431
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	29,766

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტო:

გიორგი კასრაძე
დირექტორი

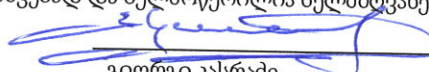
დართული შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	გაუნაწილებელი მოგება
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,499
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	6,836
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით *	15,335
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	14,431
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	29,766

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტო:


 გიორგი კასრაძე
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021 *
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		14,431	6,836
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	18	424	265
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		444	24
საბონუსე ანარიცხის ხარჯი		1,709	921
საინვესტიციო ქონების აფასებიდან მიღებული მოგება	17	(1,762)	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი		(13)	16
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	21	1,032	556
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი		(1,461)	(1,201)
		14,804	7,417
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში		-	(2,020)
ცვლილებები მიღებულ ავანსებში		-	90
ცვლილებები მარაგებში		(23,254)	(4,263)
ცვლილებები სხვა აქტივებში		(1,558)	-
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(97)	(308)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივში		626	(358)
ცვლილებები საკონტრაქტო ვალდებულებებში		1,890	1,880
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		3,292	(2,062)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(4,297)	376
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	17	(414)	(258)
არამატერიალური აქტივის შეძენა		-	(56)
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	18	(238)	(3,308)
მიღებული ფული ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		31	111
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(621)	(3,511)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:			
მიღებული სესხი	17	14,641	12,554
დაფარული სესხი	17	(3,571)	(5,671)
გადახდილი პროცენტი	21	(913)	(480)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		10,157	6,403
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		5,239	3,268
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა		(861)	(166)
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	10	3,997	895
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	10	8,375	3,997

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტო:

გორგი კასრაძე
 დირექტორი

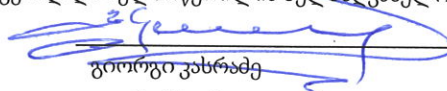
დართული შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021 *
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		14,431	6,836
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	18	424	265
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		444	24
საბონუსე ანარიცხის ხარჯი		1,709	921
საინვესტიციო ქონების აფასებიდან მიღებული მოგება	17	(1,762)	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი		(13)	16
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	21	1,032	556
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი		(1,461)	(1,201)
		14,804	7,417
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში		-	(2,020)
ცვლილებები მიღებულ ავანსებში		-	90
ცვლილებები მარაგებში		(23,254)	(4,263)
ცვლილებები სხვა აქტივებში		(1,558)	-
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(97)	(308)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივში		626	(358)
ცვლილებები საკონტრაქტო ვალდებულებებში		1,890	1,880
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		3,292	(2,062)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(4,297)	376
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	17	(414)	(258)
არამატერიალური აქტივის შეძენა		-	(56)
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	18	(238)	(3,308)
მიღებული ფული ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		31	111
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(621)	(3,511)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:			
მიღებული სესხი	17	14,641	12,554
დაფარული სესხი	17	(3,571)	(5,671)
გადახდილი პროცენტი	21	(913)	(480)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		10,157	6,403
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		5,239	3,268
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა		(861)	(166)
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	10	3,997	895
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	10	8,375	3,997

* 2021 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რაც ახსნილია მე-2 შენიშვნაში.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 აგვისტო:


 გიორგი კასრაძე
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1. ძირითადი საქმიანობა

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „ელთ ბილდინგი“ და მისი შვილობილი კომპანიები (შემდგომში „ჯგუფი“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2015 წლის 6 ოქტომბერს და მდებარეობს საქართველოში. იგი დარეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 445471285. კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქალაქი ბათუმი, რეჯიზ ნიჟარადის ქუჩა N18, კომერციული ფართი N1. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია აპარტამენტების და კომერციული ფართების აშენება და შემდგომში მათი რეალიზაცია მართვის უფლებით, ასევე შესაბამისი დეველოპერული მომსახურება.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დამფუძნებელი არის ელგუჯა თურმანიძე 100%-იანი წილით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ათას ქართულ ლარში (თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული).

ამ ანგარიშგების გამოქვეყნების მომენტში ჯგუფის გენერალური დირექტორი არის გიორგი კასრაძე.

(ბ) ბიზნეს გარემო

ჯგუფი საქმიანობას ეწევა საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათი ინტერპრეტირება განსხვავებულად ხდება და ისინი ხშირად ექვემდებარებიან ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებზე და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობის დეკლარაცია

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს პირველ სრულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია ჯგუფის მიერ, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს („ბსსს“) მიერ.

გამომდინარე იქედან რომ მშობელმა კომპანიამ 2022 წლის საანგარიშგებო პერიოდში განახორციელა შვილობილი კომპანიების წილის შესყიდვა, შესაბამისად 2022 წლის დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგებ წარმოადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას. შესაძარისი პერიოდი არის ინდივიდუალურად წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება.

(ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისაგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენება ხორციელდება უწყვეტად ყველა წლისთვის, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

(გ) საოპერაციო და წარსადგენი ვალუტა

ჯგუფის საოპერაციო ვალუტაა ლარი (GEL), რომელიც საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს. ის ყველაზე უკეთ ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების უმრავლესობის ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წინამდებარე დოკუმენტის წარდგენის ვალუტას. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია ათასეულებამდე.

(დ) ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განავითარონ საქმიანობა საქართველოში. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებისთვის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის საქმიანობა, მიზნები და სტრატეგია, ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა მისი მიზნების მისაღწევად. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფინანსური პროგნოზი ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში. შესაბამისად, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე.

(ე) კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ელთ ბილდინგი“-სა და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს მასზე კონტროლს. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ჯგუფს აქვს უფლებამოსილება ინვესტიციის ობიექტზე (ანუ უფლებები მას მიმდინარე მომენტში საშუალებას აძლევენ მართოს ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა);
- ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგების მიღების უფლება ან მგრძნობელობა; და
- შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე ახორციელებს თუ არა კონტროლს, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელშეკრულებო გარიგებები;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და
- ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები;

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

(ე) კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

საჭიროების შემთხვევაში ხდება შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების დაკორექტირება, რათა მათი სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაში მოვიდეს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან. ჯგუფის წევრებს შორის შემდგარ გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა შიდაჯგუფური აქტივი და ვალდებულება, საკუთარი კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას მთლიანად გაიქცეობა.

2022 წლის განმავლობაში კომპანია ფლობდა შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

კომპანია	ურთიერთობის სახე	2022	2021	საქმიანობის სახე
შპს ბილდინგ 2022	შვილობილი	100 %	-	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ოქსინო 21	შვილობილი	100 %	-	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

(ა) უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები საწყისად აღიარდება ოპერაციის დღის კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსთვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში.

წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით, პირვანდელი ღირებულების მეთოდით გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი საკურსო მოგება ან ზარალი წერმოდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „წმინდა ზარალი საკურსო სხვაობიდან“ ნეტო სიდიდით.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი, რომელიც გამოყენებულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შემდეგია:

	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020
1 USD/GEL	2.7020	3.0976	3.2766
1 EUR/GEL	2.8844	3.5040	4.0233

წლის საშუალო გაცვლითი კურსი

	2022	2021
1 USD/GEL	2.9156	3.2209
1 EUR/GEL	3.0792	3.8140

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს აღიარებს ფასს-15-ის მიხედვით, თუ აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:

- ▶ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საკმისი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების ვალდებულება აიღეს;
- ▶ შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ შეუძლია გადასცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- ▶ ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება ჯგუფის სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკები) და ;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისათვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება: შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ჯგუფის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება ხდება დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება აპარტამენტების სარეალიზაციო ფასისთვის, აპარტამენტების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად.

ჯგუფის ვალდებულების შესრულების ხარისხის შეფასებისთვის არჩეული აქვს გამოყენებული რესურსების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი აღირიცხება ჯგუფის მიერ საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებაზე დახარჯული რესურსების საფუძველზე. შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების შეფასება ხდება დახარჯული რესურსების ფარდობით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიანად რესურსების მოსალოდნელ ხარჯვასთან.

გარიგების ფასის განსაზღვრა

ჯგუფი შემოსავლებს იღებს ფიქსირებული ფასით განსაზღვრული ხელშეკრულებებიდან, რომელიც დამოკიდებულია შესრულებულ ვალდებულებებზე კონკრეტულ თარიღში აქედან გამომდინარე შემოსავალი მიღებული თითოეული შემოსავლიდან განისაზღვრება ფიქსირებული ფასებით.

გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და წინასწარ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლების მხრიდან არ განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რადგან ფასს 15-ის 62 (გ) პუნქტის კრიტერიუმი კმაყოფილდება:

დაპირებულ ანაზღაურებასა და საქონლის ან მომსახურების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობა წარმოიქმნება მომხმარებლის ან საწარმოს დაფინანსების გარდა სხვა მიზეზების გამო და ზემოაღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა პირდაპირპროპორციულ დამოკიდებულებაშია განსხვავების მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება ჯგუფს ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე მხარის უუნარობისგან, სათანადოდ შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულება.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან (გაგრძელება)

არაფულადი ანაზღაურება

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი საწარმოს ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, საწარმომ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ საწარმოს არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი საწარმოს ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, საწარმომ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ საწარმოს არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც ასრულებს ვალდებულებას საქონლის ან მომსახურებისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან ჯგუფს უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ სუბიექტი საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონლი ან მომსახურება, რისთვისაც ჯგუფმა მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება. აღნიშნული ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც საკონტრაქტო ვალდებულება.

(გ) ხარჯების აღიარება

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

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

(დ) დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

ჯგუფი დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებს მიაკუთვნებს იმ ანაზღაურებულ თანხებს, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას:

- ხელფასები;
- წლიური ფასიანი შვებულებები და ბიულეტენის ანაზღაურება;
- არაფულადი გასამრჯელოები არსებულ დაქირავებულთა პირთათვის.

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან. ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, გასცეს პენსია ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ე) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს, რომელიც არის საგადასახადო ვალდებულება პერიოდის დასაბეგრ მოგებაზე, დადგენილ საგადასახადო განაკვეთზე ანგარიშგების თარიღისთვის და საგადასახადო ვალდებულების ყველა შესწორება დაკავშირებულია წინა წლებთან.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ ცვლილებები შეიტანა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის თანახმადც კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო გაერთიანებებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან მოგებიდან გადასახადს მათ მიერ 2017 წლის 1 იანვრიდან მიღებულ მოგებაზე, სანამ მოგება არ განაწილდება ან მიიჩნევა დივიდენდის სახით განაწილებულად. 15 % მოგებიდან გადასახადი გადახდას ექვემდებარება ერთობლივი ღირებულებით (ანუ წმინდა დივიდენდები გადაანგარიშდება 5% გადასახადის დაქვითვით, თუ შესაბამება, და გაყოფილი 0.85-ზე) ფიზიკური პირებისთვის და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის დივიდენდის გადახდის მომენტში. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული მოგებიდან გადახდილი დივიდენდი გათავისუფლებულია გადასახადისგან. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ შემოსავალზე დივიდენდი ექვემდებარება მოგებიდან გადასახადს ერთობლივ ღირებულებაზე, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო შეღავათით, რომელიც გაანგარიშებულია, როგორც კორპორატიული მოგებიდან გადასახადის წილი, გაცხადებული და გადახდილი დაბეგვრად მოგებაზე მთლიანი წმინდა მოგების საპირისპიროდ იმავე პერიოდისთვის, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო შეღავათის ოდენობა არ უნდა აჭარბებდეს ფაქტობრივ მოგებიდან გადასახდს, რაც დაწესებულია დივიდენდის განაწილებაზე.

დივიდენდების განაწილებიდან მიღებული მოგებიდან გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგებიდან გადასახადის ხარჯი დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, რომელზედაც დივიდენდი იხდება. მოგებიდან გადასახადის პირობითი ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა დივიდენდების გადახდისას, არ აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადი უნდა გადახდილი იქნას უსაბუთო ხარჯებზე და სხვა გადასახადებზე, რომლებიც წარმოშობილია არა-ეკონომიკურ საქმიანობებთან დაკავშირებით, აქტივების ან მომსახურებების თავისუფალ მიწოდებაზე და წარმომადგენლობით ხარჯებზე, რომლებიც არ აჭარბებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსი და სხვა ზოგიერთი ტრანზაქციები ასეთ სუბიექტებთან, აგრეთვე ფიზიკურ პირებზე და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებელ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, გამოკლებული საგადასახადო შეღავათები, რაც გაცხადებულია შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებაზე ან ფიზიკურ და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხების ამოღებაზე, აღირიცხება სხვა გადასახადებში, საოპერაციო ხარჯების ფარგლებში.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, ჯგუფმა გადასახადები უნდა გადაიხადოს ერთიანი სახაზინო კოდით. შედეგად კომპანია წარადგენს საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე, როგორც საგადასახადო აქტივი ან ვალდებულება.

(ვ) გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

გადასახადები რეგულირდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად. ჯგუფი წარმოადგენს ტურისტული ბიზნესის სტატუსის მქონე საწარმოს და შესაბამისად სარგებლობს დამატებული ღირებულების გადასახადის შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები

თავდაპირველი აღიარება

ძირითადი საშუალებები პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით.

თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების ჯგუფი შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაყირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღრიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე ჯგუფის პოლიტიკით.

მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშებში.

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილი იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
მიწა	არ იცვითება
დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ იცვითება
შენობა-ნაგებობები	20 წელი
სამშენებლო მოწყობილობები	5-10 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5-10 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	10 წელი

საჭიროების შემთხვევაში ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ხდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა.

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო თანხა, რომელსაც საწარმო მიიღებდა აქტივების გასხვისებიდან, გამოკლებული გასხვისების სავარაუდო ხარჯები, თუ აქტივი უკვე ხანდაზმულია და იმყოფება მისი საექსპლუატაციო პერიოდის დასრულებისას მოსალოდნელ მდგომარეობაში. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და საექსპლუატაციო ვადა გადაიხედება და თუ საჭიროა, კორექტირდება თითოეული სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(თ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით.

თავდაპირველი აღიარება

საინვესტიციო ქონება პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულების მოდელით და ყოველი პერიოდის ბოლოს ახდენს დამოუკიდებელი შემფასებლის ჩართულობით ახდენს აქტივის სამართლიანი ღირებულების დადგენას.

(ი) არამატერიალური აქტივი

ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები ფასდება მათი პირველადი აღიარებისას თვითღირებულებით. პირველადი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივი აღირიცხება შეძენის ფაქტობრივი ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

არამატერიალური აქტივები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით მათ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

არამატერიალური აქტივი

სასარგებლო პერიოდის ვადა

პროგრამული უზრუნველყოფა

5 წელი

არამატერიალური აქტივები ამორტიზირდება მათ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე და ხდება მისი შეფასება გაუფასურებაზე როდესაც არსებობს ნიშანი, რომ არამატერიალური აქტივი შესაძლოა გაუფასურდეს. საამორტიზაციო პერიოდი და ამორტიზაციის მეთოდი, არამატერიალური აქტივისთვის შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადით გადაიხედება სულ მცირე თითოეული სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს. მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადის ან აქტივიდან მიღებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელი ათვისების ცვლილება აღირიცხება ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის შესაბამისად შეცვლით და განიხილება, როგორც სააღრიცხვო შეფასებებში მომხდარი ცვლილება. სასრული ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში არამატერიალური აქტივების ფუნქციების შესაბამის ხარჯის კატეგორიაში.

არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი ფასდება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც აქტივის აღიარება წყდება.

(კ) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება

თითოეულ საანგარიშო პერიოდში, ძირითადი საშუალებები განიხილება, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება, რომ ამ აქტივებმა განიცადა გაუფასურების დანაკარგი. თუ არსებობს მინიშნება შესაძლო გაუფასურებაზე, ნებისმიერი ასეთი აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივის ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდება და შედარდება მის საბალანსო მაჩვენებელთან, თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება არის უფრო მცირე, საბალანსო მაჩვენებელი შემცირდება მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, და გაუფასურების დანაკარგი აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(კ) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება (გაგრძელება)

თუ გაუფასურების დანაკარგი არაფინანსური აქტივებისათვის მითითებულია, აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება მისი ანაზღაურებადი ღირებულების კორექტირებულ შეფასებამდე, მაგრამ არა უმეტეს იმ თანხისა, რაც განსაზღვრული იქნებოდა აქტივისთვის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფისთვის), რომელსაც არ ჰქონდა გაუფასურების დანაკარგი წინა წლებში. ადრე აღიარებული გაუფასურების დანაკარგის აღდგენა აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები

თავდაპირველი აღირება

აღიარების თარიღი

ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფმა აქტივის ან ვალდებულების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რომელიც მოითხოვს აქტივების და ვალდებულებების გადაცემას კანონმდებლობით ბაზარზე ზოგადად არსებული პრაქტიკით განსაზღვრულ პერიოდში.

თავდაპირველი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისთვის ფინანსური ინსტრუმენტის კლასიფიკაცია დამოკიდებულია სახელშეკრულებლო პირობებსა და ინსტრუმენტის მართვის ბიზნეს მოდელზე. თავდაპირველად ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ფინანსური აქტივი და ვალდებულების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მაშინ ამ თანხებს ემატება ან აკლდება გარიგების დანახარჯები.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

ჯგუფი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენს ინსტრუმენტის მართვის ბიზნესმოდელიდან და სახელშეკრულებლო პირობებიდან გამომდინარე ჩამოთვლილთაგან ერთ-ერთით:

- ამორტიზირებული ღირებულება;
- სამართლიანი ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში;
- სამართლიანი ღირებულება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებები, სასესხო დავალიანებისა და ფინანსური გარანტიების გარდა, ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი გამიზნულია ვაჭრობისთვის, ან არის წარმოებული ინსტრუმენტები, ან სამართლიანი ღირებულებითაა კლასიფიცირებული.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიებად „ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“ (სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, გაცემული სესხები და ფული და ფულის ეკვივალენტები).

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ამორტიზირებული ღირებულებით

ჯგუფი ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სხვა ფინანსური ინვესტიციების შეფასებას ამორტიზირებული ღირებულებით იმ შემთხვევაში, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

- ფინანსური აქტივი იმართება ისეთი ბიზნესმოდელით, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდებს.

ზემოთხსენებული პირობების დეტალები მოცემულია ქვემოთ:

ბიზნესმოდელის შეფასება

ჯგუფის ბიზნესმოდელი განისაზღვრება ისეთ დონეზე, რომელიც გვიჩვენებს, რა მეთოდებით ხდება ფინანსური აქტივების ჯგუფების ერთობლივად მართვა ბიზნესის გარკვეული მიზნების მისაღწევად.

კომპანიის ბიზნესმოდელი არ წარმოადგენს ცალკეული ინსტრუმენტებისთვის გამოსაყენებელ საკლასიფიკაციო მიდგომას, არამედ იგი უნდა განისაზღვროს აგრეგირების უფრო მაღალ დონეზე და დაფუძნებული უნდა იყოს ისეთ დაკვირვებად ფაქტორებზე, როგორიც არის, მაგალითად:

- როგორ ხდება ბიზნესმოდელის ეფექტურობისა და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების შეფასება და ამ საკითხების შესახებ საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ინფორმირება;
- რისკები, რომლებიც გავლენას ახდენს მოცემული ბიზნესმოდელის (და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების) ეფექტურობაზე და კონკრეტულად როგორ ხორციელდება ამ რისკების მართვა;
- რა ფორმით ხდება ბიზნესის ხელმძღვანელების ანაზღაურება (მაგალითად, ანაზღაურება მართული აქტივების სამართლიან ღირებულებას ეფუძნება თუ მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ოდენობას);
- მოსალოდნელი სიხშირე, ღირებულება და გაყიდვების დროულობა ასევე მნიშვნელოვანია ჯგუფის შესაფასებლად.

ბიზნეს მოდელის შეფასება დაფუძნებულია გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელ სცენარებზე, „ყველაზე უარესი“ ან „სტრესული შემთხვევების“ სცენარების გათვალისწინების გარეშე. თუ ფულადი ნაკადები ისეთი გზით წარმოიქმნება, რომელიც განსხვავდება ბიზნესმოდელის შეფასების თარიღით ჯგუფის მოლოდინებისგან, ეს არ გამოიწვევს მოცემული ბიზნესმოდელის ფარგლებში დარჩენილი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ცვლილებას, თუმცა ინფორმაციის გათვალისწინება მოხდება მომავალში ახლად წარმოქმნილი ან ახლად შესყიდული ფინანსური აქტივების შეფასებისას.

მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების (SPPI) ტესტირება

კლასიფიკაციის შემდეგ ეტაპზე ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობებს, რათა დაადგინოს, აკმაყოფილებს თუ არა ისინი ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირებას.

„ძირითადი თანხა“ ტესტირების მიზნებისთვის განისაზღვრება როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას და შეიძლება შეიცვალოს ფინანსური აქტივის სასარგებლო გამოყენების მანძილზე (მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება გადახდები ძირითადი თანხის დასაფარად ან პრემიუმის / დისკონტის ამორტიზაცია).

ფულის დროითი ღირებულების და საკრედიტო რისკის ანაზღაურება პროცენტის ყველაზე მნიშვნელოვანი ელემენტებია. იმისათვის, რომ განისაზღვროს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას, ჯგუფი მიმართავს მსჯელობას და ითვალისწინებს ისეთ მნიშვნელოვან ფაქტორებს, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც გამოსახულია ფინანსური აქტივი და პერიოდი, რომლისთვისაც დადგენილია საპროცენტო განაკვეთი.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ამისგან განსხვავებით, სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ითვალისწინებს არაარსებითზე მეტ რისკს ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ცვალებადობას, რომლებიც არ უკავშირდება ძირითად სახელშეკრულებო გარიგებას, არ წარმოქმნის ისეთ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებს, რომლებიც მხოლოდ ძირითადი თანხის და დაუფარავ ბალანსზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს. ასეთ შემთხვევებში ფინანსური აქტივი უნდა შეფასდეს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისა და ნაღდი ფულისაგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ჯგუფი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების გაუფასურებას ახდენს ფასს-9 ის შესაბამისად.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე, ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიით: „სავაჭრო და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად“, რომელიც მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები, საწყისი აღიარებისას, შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის ჯგუფის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება, თუ:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ჯგუფმა დათმო აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; და
- ჯგუფმა (ა) გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, (ბ) არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება და არ გადაუცია ძირითადი რისკები და სარგებელი, ან კონტროლი აქტივებზე, ჯგუფის მიერ აქტივის აღიარება ხდება უწყვეტი გამოყენების პირობით. შემდგომი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, აისახება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და ჯგუფის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება ნაწილობრივ ან სრულად მას შემდეგ, რაც ჯგუფი შეწყვეტს თანხის ამოღების მცდელობას. თუ ჩამოსაწერი თანხა დაგროვილი ზარალის რეზერვზე მეტია, სხვაობა ჯერ ემატება რეზერვს და

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

შემდგომ გამოიქვეთება საერთო საბალანსო ღირებულებიდან. შემდგომ პერიოდში თანხის ამოღება კრედიტდება საკრედიტო ზარალის ხარჯში. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები გაიქვეთება და ნეტო თანხა ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევაში თუ მიმდინარე პერიოდში არსებობს იურიდიული ძალის მქონე უფლება, რომ მოხდეს აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვა და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს ვალდებულების გასწორება ან აქტივის რეალიზაცია ერთდროულად ნეტო თანხაზე.

(მ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარის გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით, თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება;
- ▶ ქვეკონტრაქტორებისა და სამშენებლო მომსახურების დანახარჯები;
- ▶ დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელოები, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნაღები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.
- ▶ დაკავშირებული სამშენებლო მასალები
- ▶ ცვეთა და ამორტიზაცია

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასზე დაყრდნობით, რომელსაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისათვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული დანახარჯების ნამრავლი გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით.

(ო) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური ვალდებულებები საჭიროებისამებრ კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ასახული მოგება-ზარალში, სესხები, კრედიტორული დავალიანები, ან როგორც წარმოებული ჰეჯირების ინსტრუმენტი. ყველა ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო სესხების და ვალდებულებების შემთხვევაში, უშუალოდ მიკუთვნებადი ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს და სესხებს.

შემდგომი შეფასება

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ო) მიღებული სესხები (გაგრძელება)

სესხები თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტური სესხები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსავლის და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის მომენტიდან, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება გამოითვლება შესყიდვაზე მიღებული ნებისმიერი დისკონტის ან პრემიის, ასევე ყველა მოსაკრებლის და ხარჯის გათვალისწინებით, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღირიცხება როგორც ფინანსური ხარჯი. აღნიშნული კატეგორია გამოიყენება ძირითადად პროცენტური სესხების შემთხვევაში.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, გაუქმება ან ამოიწურება მოქმედების ვადა. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება იგივე გამსესხებლის მიერ ჩანაცვლება მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან მოხდება არსებული ვალდებულების არსებითი მოდიფიკაცია, მსგავსი ჩანაცვლება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებში სხვაობა აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(ი) ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან არ არის მოსალოდნელი.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა ჯგუფში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა ჯგუფში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად, და რომლის დაფარვა გამოიწვევს ჯგუფიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა, და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები. სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- კანონმდებლობიდან; ან
- სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან. კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს ჯგუფის ქმედებიდან, სადაც:
- წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, ჯგუფის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, ჯგუფი მიაჩნებს სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- შედეგად, მესამე მხარეს ჯგუფთანთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(პ) მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

ჯგუფმა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ინდივიდუალურად ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. ჯგუფმა აქტივი განიხილა როგორც მოკლევადიანი თუ იგი:

- აქტივს ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით;
- აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს, ან მიზნად ისახავს მის გაყიდვას ან მოხმარებას ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- აქტივი არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვით მაინც.

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

- მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;
- უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში; ან
- საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

(ჟ) საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან ჯგუფის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და წლის ბოლოს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავალსა და ხარჯებზე. შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა ხდება უწყვეტად. ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა წარსულ გამოცდილებასა და მრავალ სხვა ფაქტორს, რომლებიც გარემოებათა გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა. ფაქტობრივი შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ამგვარი შეფასებებისგან სხვადასხვა დაშვებებისა თუ პირობების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულია შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობისთვისა და ფინანსური შედეგებისთვის.

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება:

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშერკულებებიდან აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება ხელშერკულებით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის განმავლობაში. ჯგუფის ძირითად შემოსავალს წარმოადგენს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები, რომელზეც შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება ხდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. თითოეული სამშენებლო

4. მნიშვნელობანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება (გაგრძელება)

მომსახურების ხელშეკრულებისთვის ჯგუფის საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულების შეფასებას ახდენს გამოყენებული მასალების მეთოდის მიხედვით, რომლის დაანგარიშების სიზუსტის დაცვა მნიშვნელოვანია შემოსავლების დაანგარიშების სისწორისთვის.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივის მოსალოდნელ მოხმარებას, ტექნიკური მოძველების შეფასებას, ფიზიკურ ცვეთას და იმ ფიზიკურ გარემოს, სადაც ხდება აქტივის გამოყენება. ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ფაქტორის ან შეფასების ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება არაერთმნიშვნელოვან ინტერპრეტაციას. ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის ოპერაციებთან და საქმიანობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობისა და ცვლილებების ინტერპრეტაცია შეიძლება შესაბამისმა ორგანოებმა ეჭვქვეშ დააყენონ. შემოწმებისას შეიძლება მოხდეს დამატებითი გადასახდელების, ჯარიმების ან საურავების დარიცხვა. ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2022, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მის მიერ შესაბამისი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია ჯეროვანია და რომ ჯგუფის საგადასახადო სტატუსი უცვლელი დარჩება.

5. ამონაგები

ჯგუფის ამონაგები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ამონაგები	2022	2021
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	55,845	26,153
შემოსავალი მეორადი საქონლის გაყიდვიდან	467	203
შემოსავლები აპარტამენტის გაქირავებიდან	155	6
შემოსავლები საერთო სივრცის მომსახურებიდან	254	252
სულ ამონაგები	56,721	26,614

6. თვითღირებულება

თვითღირებულების ხარჯი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

თვითღირებულება	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	31,035	13,318
აპარტამენტის გაქირავებასთან დაკავშირებული ხარჯები	232	36
ნედლეულისა და მასალების ხარჯი	161	114
სულ თვითღირებულება	31,428	13,468

7. გაყიდვის დანახარჯები

გაყიდვის დანახარჯები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

კომერციული ხარჯები	2022	2021
საშუამავლო მომსახურების ხარჯები	4,305	2,796
ხელფასი და ბონუსი	1,965	748
სარეკლამო ხარჯი	658	532
სხვა	292	126
სულ გაყიდვის დანახარჯები	7,220	4,202

8. წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)

წმინდა არასაოპერაციო მოგება/(ზარალი) 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

წმინდა არასაოპერაციო მოგება/ზარალი	2022	2021
ხელშეკრულების გაუქმებიდან მიღებული შემოსავალი	398	395
გაცემული სესხის ჩამოწერიდან მიღებული ზარალი	(312)	31
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	(16)
სხვა	(46)	70
სულ წმინდა არასაოპერაციო მოგება/(ზარალი)	53	480

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	2022	2021
ხელფასი და სხვა სარგებელი	2,553	1,539
საბონუსე ანარიცხის ხარჯი	1,709	921
ცვეთა და ამორტიზაცია	291	155
კომუნალური ხარჯი	219	109
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	132	24
საპენსიო დანარიცხები	157	52
ძირითადი საშუალების შეკეთების ხარჯი	98	87
დაზღვევა	44	34
წარმომადგენლობითი ხარჯი	90	43
ბანკის მომსახურების ხარჯი	39	28
საგადასახადო ხარჯი	46	29
მივლინების ხარჯი	47	5
ტრანსპორტირების ხარჯი	89	36
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	83	39
იჯარის ხარჯი	43	46
სხვა	246	86
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	5,886	3,233

10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

ფული და ფულის ეკვივალენტები	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფული	6	-
ფული ბანკში	8,369	3,997
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8,375	3,997

11. შეზღუდული ფულადი სახსრები

ჯგუფს აქვს შეზღუდული ფულადი სახსრები, რომელთა დაკავებაც დაკავშირებულია მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზებებთან. აღნიშნული ფულადი სახსრები დაბლოკილია კომერციული ბანკის მიერ და მათ გამოთავისუფლება განხორციელდება მას შემდეგ როდესაც მიმდინარე მშენებლობები მიიღებს დასრულებულ სახეს და პროექტი ჩაითვლება ჩაბარებულად. მშენებლობის დასრულება და ჩაბარების თარიღი ხელშეკრულების თანახმად არის განსაზღვრული, ჯგუფს ვინაიდან აქვს 5 მიმდინარე პროექტი მათი დასრულების ვადებიც განსხვავებულია. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოდგენილია 3,429 ლარის ოდენობით (2021 წელს 2,599 ლარი)

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნები		
მართვის მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	145	287
არასაოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული მოთხოვნები	140	2
კომერციული ფართის გაქირავებასთან დაკავშირებული მოთხოვნა	93	4
საქონლის რეალიზაციასთან მოთხოვნები	107	3
სხვა დებიტორული დავალიანება	9	14
საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(156)	(24)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნები	338	286

13. წინასწარ გადახდილი ავანსი

ჯგუფის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს საოპერაციო საქმიანობისათვის წინასწარ გაწეულ ხარჯებს, რომლებიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 2,707 ლარის ოდენობით (2021 წელს 4,070 ლარი).

14. მარაგი

ჯგუფის მარაგები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მარაგები		
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	45,424	22,158
სამშენებლო ნედლეული და მასალა	2,747	1,510
სხვა მარაგები	84	59
სულ მარაგები	48,255	23,727

15. სხვა აქტივი

ჯგუფმა შეისყიდა მიწის ნაკვეთი, საოპერაციო საქმიანობის მიზნებისათვის. კონტრაქტის საფუძველზე სანცვლოდ გარიგების მეორე მხარეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთი და მასზედ შენობა-ნაგებობა, რომლის მშენებლობასაც განახორციელებს კომპანია. სხვა ქტივი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენილია ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2,078 ლარით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 520 ლარის ოდენობით).

16. გაცემული სესხი

ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	20-ოქტ-20	25-ოქტ-23	USD	7.00%	-	319

გაცემული სესხის მოძრაობა 2022 და 2021 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის მოძრაობა	2022	2021
1 იანვარი	319	315
დარიცხული პროცენტი	13	21
საკურსო სხვაობის ეფექტი	(20)	(17)
სესხის ჩამოწერა	(312)	-
31 დეკემბერი	-	319

17. საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა-ნაგებობები	სულ
31 დეკემბერი 2020	165	402	-	567
დამატება	-	258	-	258
31 დეკემბერი 2021	165	660	-	825
დამატება	-	414	-	414
აფასება	-	-	1,762	1,762
შიდა მოძრაობა	-	(1,074)	1,074	-
31 დეკემბერი 2022	165	-	2,836	3,001
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
31 დეკემბერი 2020	165	402	-	567
31 დეკემბერი 2021	165	660	-	825
31 დეკემბერი 2022	165	-	2,836	3,001

საინვესტიციო ქონების შეფასება განხორციელდა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელსაც აქვს შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და გამოცდილება მსგავსი აქტივების შეფასებაში. საინვესტიციო ქონების შეფასება განხორციელდა რეალური ღირებულების განსაზღვრის იერარქიაში მე-3 დონის ინფორმაციის საფუძველზე. მიწის შეფასება მოხდა საბაზრო მეთოდის გამოყენებით, რადგან შეფასების თარიღისთვის არსებობდა საკმარისი რაოდენობის რეგისტრირებული გაყიდვების და შეთავაზებების შესახებ ინფორმაცია. შეფასების პროცესში შემფასებლებმა გამოიყენეს ანალოგები, რომელთა ღირებულებების კორექტირება მოხდა შესაფასებელ ობიექტებსა და ანალოგებს შორის განსხვავებების გათვალისწინების მიზნით. ქონების შეფასება განხორციელდა შენობის ტიპური ანალოგის მსგავსი კომერციული ფართების გასაყიდი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრით. კონკრეტულ ერთ შენობა-ნაგებობაზე გამოყენებულ იქნა შემოსავლის მეთოდი, რომელიც ეფუძნება არათვალსაჩინო მონაცემებს, რომელიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს შეფასების ობიექტზე. აღნიშნული მონაცემები მოიცავს მომავალი ფულადი ნაკადების შეფასებას და დისკონტირების განაკვეთს (კაპიტალის საშუალო შეწონილი ღირებულება). საინვესტიციო ქონების მიმდინარე გამოყენება არ განსხვავდება მისი საუკეთესო გამოყენებისგან.

შპს „ელთ ბიოდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

18. ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა-ნაგებობები	სამშენებლო დანადგარები და ტექნიკა	ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერი ერული ტექნიკა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
31 დეკემბერი 2020	1,450	1,086	-	1,017	28	99	122	700	4	4,506
დამატება	1,290	787	503	-	1	-	10	292	425	3,308
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	(129)	(5)	(134)
შიდა მოძრაობა	-	-	-	186	46	51	36	99	(418)	-
31 დეკემბერი 2021	2,740	1,873	503	1,203	75	150	168	962	6	7,680
შესყიდვები	583	1,443	6	-	-	-	-	498	1,430	3,960
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(3)	(6)	-	-	(9)
რეალიზაცია	-	-	-	-	-	(2)	-	(135)	(5)	(142)
შიდა მოძრაობა	-	-	-	306	107	44	99	499	(1,055)	-
31 დეკემბერი 2022	3,323	3,316	509	1,509	182	189	261	1,824	376	11,489
აკუმულირებული ცვეთა										
31 დეკემბერი 2020	-	-	-	170	3	22	21	95	-	311
ცვეთა	-	-	3	113	8	25	20	81	-	250
ცვეთის ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
31 დეკემბერი 2021	-	-	3	283	11	47	41	169	-	554
ცვეთა	-	-	53	134	15	33	27	143	-	405
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(4)	(8)	(14)	-	(26)
31 დეკემბერი 2022	-	-	56	417	26	76	60	298	-	933
წმინდა საბალანსო ღირებულება										
31 დეკემბერი 2020	1,450	1,086	-	847	25	77	101	605	4	4,195
31 დეკემბერი 2021	2,740	1,873	500	920	64	103	127	793	6	7,126
31 დეკემბერი 2022	3,323	3,316	453	1,092	156	113	201	1,526	376	10,556

18. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ჯგუფს არ აქვს სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებები. უძრავ მოძრავი ქონება სრულად არის დაგირავებული საბანკო სესხებისა და ტურისტული სტატუსის საწარმოს მიზნებისათვის შემოსავლების სამსახურის მიერ.

ჯგუფი ძირითად საშუალებად იტოვებს საოფისე ფართებს და მართვითი მომსახურებისთვის საჭირო სივრცეებს მიმდინარე პროექტებიდან რაც განმარტებით შენიშვნაში წარმოდგენილია როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობა.

19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საქონლის მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულება	345	203
უძრავი ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება	9,414	3,099
საწარმოს პერსონალის მიმართ არსებული ვალდებულება	145	60
ხელშეკრულების გაუქმებით წარმოშობილი სავაჭრო ვალდებულება	658	532
სხვა ვალდებულება	203	62
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10,765	3,956

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ასევე მოიცავს მიწის შეძენასთან დაკავშირებულს გადავადებულ გადასახდელებს, დისკონტირებულს ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

20. საკონტრაქტო ვალდებულებები

ჯგუფის საკონტრაქტო ვალდებულებებს წარმოადგენს გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან და ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები და მიწები რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბერს წარმოდგენილია 18,229 ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერს 14,863 ლარი)

21. მიღებული სესხები

ჯგუფის მიღებული სასესხო დავალიანებები 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2022		დეკემბერი 31, 2021		დეკემბერი 31, 2020	
	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	ვალ უტა	საპროც ენტო განაკვეთი	გრძელვა დიანი ვალდებ ულება	მოკლევ ა დიანი ვალდებ ულება
მიღებული სესხები	12-აუგ-19	22-აუგ-22	ევრო	6.50%	-	-
ადგილობრივი ბანკებიდან მიღებული სესხები	26-აპრ-21	22-აპრ-25	ევრო	6.25%	3,019	2,116
ადგილობრივი ბანკებიდან მიღებული სესხები	29-ივნ-22	6-ივლ-26	დოლარი	5.75%+Term SOFR	9,007	3,152
ადგილობრივი ბანკებიდან მიღებული სესხები					12,026	5,268
					6,242	2,403
					1,448	2,057

21. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

სესხის მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

სესხების მოძრაობა:	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	8,645	3,505
სესხის მიღება	14,641	12,554
გადახდილი ძირი	(3,571)	(5,671)
გადახდილი პროცენტი	(913)	(480)
საკუროს სხვაობების წმინდა ეფექტი	(2,503)	(1,758)
საპროცენტო ხარჯი	995	495
31 დეკემბერი	17,294	8,645

22. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

ანარიცხები

ჯგუფის საბონუსე პოლიტიკის შედეგად ყოველი წლის ბოლოს ხორციელდება ანარიცხის სახით ხარჯის აღიარება შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში გენერირებული ბონუსის, რომელთა გადახდაც განხორციელდება შემდგომ პერიოდებში. ანარიცხის ვალდებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 2,437 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბრის 978 ლარს)

პირობითი ვალდებულებები: საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და შესაბამისი კანონმდებლობა ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველია, არსებობს ურთიერთგამომრიცხავი და ინტერპრეტირებას დაქვემდებარებული დებულებები. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო უწყებებს არ შეუძლიათ დააკისრონ ჯგუფს დამატებითი გადასახადები ან ჯარიმები, თუ დარღვევის ჩადენის წლის ბოლოდან გასულია სამი წელი.

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. მენეჯმენტი თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ასევე ჯგუფი წარმოადგენს ტურისტული სტატუსის მქონე საწარმოს, რომელიც სარგებლობს საგადასახადო შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე. ჯგუფს გააჩნია პირობითი ვალდებულება, რომ რეალიზებული აპარტამენტებისათვის არ გადაიხდის დამატებული ღირებულების გადასახადს თუ მომდევნო ათ წელში მის მიერ გენერირებული დღე იქნება მეტი ან ტოლი რეალიზაციის მომენტში არსებული დღე-ის. შესაბამისად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს პირობითი ვალდებულება 16,481 ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბრის 7,919 ლარი).

პირობითი ვალდებულებები: სასამართლო დავები

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

23. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ჯგუფის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება ჯგუფის ფინანსური მხარისთვის. მენეჯმენტი ყოველთვიური რეპორტების მიმოხილვის საფუძველზე ადგენს დანერგილი პროცესების ეფექტურობასა და იმ მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტურობას შესაბამისობას რომელსაც დანერგილი პროცესები არეგულირებს.

რისკის მართვის ფუნქცია ჯგუფის შიგნით ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სხვა ფასთა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნებია რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს.

სხვა საქმიანობებთან ერთად ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილ რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. არსებითი ცვლილება რისკების მართვისა და შეფასების მეთოდებში.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან წინა პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფი საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. ჯგუფის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო მოთხოვნებიდან, ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

ჯგუფი საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძველიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, ჯგუფი მომხმარებლებს აერთიანებს მათი ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. საკრედიტო რისკის სამართავად ჯგუფი განიხილავს შემდეგ ფაქტორებს: მომხმარებელი სახელმწიფო ორგანოა თუ კერძო იურიდიული, მომხმარებლის გეოგრაფიულ განაწილებას და წარსულში ფინანსური სიძნელეების არსებობას. მაღალ რისკიანი მომხმარებლები გაერთიანებულია შეზღუდულ მომხმარებელთა ჯგუფში და მათზე რეალიზაცია ხორციელდება წინასწარი ანაზღაურების საფუძველზე. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. ცხრილი გვიჩვენებს საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობას.

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გაცემული სესხი	0	319
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3429	2599
სავაჭრო მოთხოვნები გაუფასურების გამოკლებით	338	286
ფული და ფულის ეკვივალენტები გარდა ნაღდი ფულისა	8,369	3997
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა	12,136	7,201

23. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან სახსრები განთავსებულია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში.

ჯგუფი მენეჯმენტი განიხილავს გადაუხდელი სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზს და მიჰყვება ვადაგადაცილებულ ბალანსებს. მენეჯმენტი შესაბამისად სათანადოდ მიიჩნევს, წარმოადგინოს ხანდაზმულობის და სხვა ინფორმაცია საკრედიტო რისკის შესახებ.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. ჯგუფს წარმოეშვება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	219	-	119	338
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7,537	230	608	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,429	-	-	3,429
სულ ფინანსური აქტივები	11,185	230	727	12,142
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხი.	12,158	5,136	-	17,294
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,026	-	2,739	10,765
საგადასახადო ვალდებულება	-	-	251	251
ანარიცხი	2,437	-	-	2,437
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,621	5,136	2,990	30,747
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(11,436)	(4,906)	(2,263)	

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
ფინანსური აქტივები				
გაცემული სესხი	319	-	-	319
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	263	12	11	286
ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,718	48	231	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,599	-	-	2,599
სულ ფინანსური აქტივები	6,899	60	242	7,201
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხი.	-	8,645	-	8,645
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,093	-	1,863	3,956
საგადასახადო ვალდებულება	-	-	-	-
ანარიცხი	978	-	-	978
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,071	8,645	1,863	13,579
წმინდა სავალუტო პოზიცია	3,828	(8,585)	(1,621)	

23. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)**სავალუტო რისკის მგრძნობელობა**

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით. საკურსო სხვაობის გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აშშ დოლარის 20%-ით გამყარება	(1,144)	383
აშშ დოლარის 20%-ით გაუფასურება	1,144	(383)
ევროს 20%-ით გამყარება	(491)	(859)
ევროს 20%-ით გაუფასურება	491	859

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც ჯგუფს გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

ჯგუფის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში და ევროში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს, ჯგუფის ვალდებულებების გადახდისუნარიანობას. ჯგუფი ფრთხილად მართავს ლიკვიდურობას, რაც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ეკვივალენტების ფლობას,

აგრეთვე მაღალი ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილები შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით.

ლიკვიდობის განაწილება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	338	-	338
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,375	-	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,722	1,707	3,429
სულ აქტივები	10,435	1,707	12,142
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,347	5,418	10,765
მიღებული სესხები	5,268	12,026	17,294
ანარიცხი	2,437	-	2,437
საგადასახადო ვალდებულება	251	-	251

23. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
სულ ვალდებულებები	13,303	17,444	30,747
ლიკვიდობის დეფიციტი	(2,868)	(15,737)	(18,605)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(2,868)	(18,605)	

ლიკვიდობის განაწილება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	286	-	286
გაცემული სესხი	-	319	319
ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,997	-	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	30	2,569	2,599
სულ აქტივები	4,313	2,888	7,201
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,830	2,126	3,956
მიღებული სესხები	2,403	6,242	8,645
ანარიცხი	978	-	978
სულ ვალდებულებები	5,211	8,368	13,579
ლიკვიდობის დეფიციტი	(898)	(5,480)	(6,378)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	80	(5,480)	

ლიკვიდურობის რისკის სამართავად ჯგუფი იყენებს საკუთარ ფინანსურ აქტივებს, როგორცაა ფულადი რესურსები.

ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება რეალური ღირებულების განმარტება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის ჯგუფი იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. რეალური ღირებულების შეფასებას ჯგუფი ახდენს შემდეგი ინფორმაციის საფუძველზე:

- **დონე 1:** აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით (არაკორექტირებული);
- **დონე 2:** თუ ასეთი ფასი არ არსებობს, სხვა პირდაპირ ან არაპირდაპირი ემპერიული მონაცემების მიხედვით, როგორცაა ისეთი ბაზრის კოტირებული ფასი, რომელიც არ არის აქტიური იმ იდენტური ერთეულისათვის, რომელსაც სხვა მხარე ფლობს, როგორც აქტივს.
- **დონე 3:** არასაბაზრო მონაცემების საფუძველზე. თუ პირველ და მეორე დონეებში აღწერილი ემპერიული ფასები არ არსებობს, მაშინ ხდება შეფასების სხვა მეთოდების გამოყენება;

რეალური ღირებულების კლასიფიკაცია დონეებად დამოკიდებულია გამოყენებული ინფორმაციის დონეზე და რეალური ღირებულების გაანგარიშებაში მის მნიშვნელობაზე. დონეებს შორის გადატანა აისახება იმ პერიოდში, როდესაც ადგილი აქვს ასეთ მოვლენას.

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. ჯგუფი ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაციის საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, და სათანადო შეფასებების

23. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

მეთოდების გამოყენებით. რეალური ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის განსჯის გამოყენებაა საჭირო. საქართველო კვლავაც ავლენს განვითარებადი ბაზრისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს და ეკონომიკური პირობები ისევ ზღუდავს ფინანსურ ბაზრებზე საქმიანობის მოცულობას.

საბაზრო კოტირებები შეიძლება მომველებული იყოს, იძულებითი რეალიზაციის გარიგებებს ასახავდეს და ამიტომ არ წარმოადგენდეს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალურ ღირებულებას. ჯგუფი ყველა არსებულ საბაზრო ინფორმაციას იყენებს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად.

პროცენტის მატარებელი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად. პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება გამომდინარეობს ფულადი სახსრების ნაკადის ღირებულებიდან, რომელიც დისკონტირებულია ფულის ბაზრის მიმდინარე იმ საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ვადიანობის ფინანსური ინსტრუმენტებისათვის. ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება, რომელიც არის ლიკვიდური და ხასიათდება მოკლევადიანობით ან აქვს ფიქსირებული ან მცოცავი საპროცენტო განაკვეთით, უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

მიღებული სესხების მეორე დონის მიხედვით შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას. დისკონტირების განაკვეთი მერყეობს 7.5%-დან 10%-მდე, რომელიც ემთხვევა საბაზრო განაკვეთს.

საიჯარო ვალდებულებების მესამე დონის მიხედვით შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას. დისკონტირების განაკვეთი მერყეობს 22%-დან 24%-მდე, რომელიც ემთხვევა საბაზრო განაკვეთს.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფი თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. ჯგუფის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას. ასეთი განხილვების ფარგლებში, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კვლევის აბალანსებს მთლიანი კაპიტალის სტრუქტურას დივიდენდების გაცემით, აღებული სესხის თანხით კაპიტალის ზრდით და არსებული სესხების დაფარვით.

24. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

- ა) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც ჯგუფს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.
- ბ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც ჯგუფი წარმოადგენს საწარმოს;
- გ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;

24. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ნაშთები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია:

ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2022		2021	
	დამფუძნებელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	დამფუძნებელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
დებიტორული ანგარიშები	-	100	-	1
კრედიტორული ანგარიშები	-	-	-	-
მიღებული ავანსები	-	-	-	-
გაცემული სესხები	-	-	-	319
მიღებული სესხები	-	-	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ტრანზაქციები 2022 და 2021 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია:

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2022	2021
შემოსავალი	28	-
მიღებული სერვისები	14	-
	42	-

ხელმძღვანელობის მმართველმა რგოლმა წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შედის თანამშრომელთა ხელფასები და სხვა გასამრჯელოებში:

	2022	2021
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები	636	230

25. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენას:

- საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფმა გაანაწილა 1,579 ლარის დივიდენდი;

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვა.

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წელი

შინაარსი

1. საქმიანობის მიმოხილვა	3
2. ორანიზაციული სტრუქტურა	3
4. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები	3
5. ფინანსური მაჩვენებლები	5
6. მისია	6
7. რისკ ფაქტორები	6
8. სამომავლო გეგმები	6

(ქართული ლარი)

1. საქმიანობის მიმოხილვა

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობა, რომელიც ორიენტირებულია ქ. ბათუმში, სანაპირო ზოლში მრავალფუნქციური სასტუმრო-საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე. კომპანიის მიზანია არა მხოლოდ სამშენებლო-დეველოპერული საქმიანობის განხორციელება, არამედ უკვე აშენებული სასტუმრო ტიპის მრავალფუნქციური კომპლექსების მართვა და პარალელურად შესაბამისი ტურისტული საქმიანობის განხორციელება, მათ შორის ინფო ტურების მოწყობა, ტურისტული ჯგუფების ვიზიტების დაგეგმვა და მისთანა.

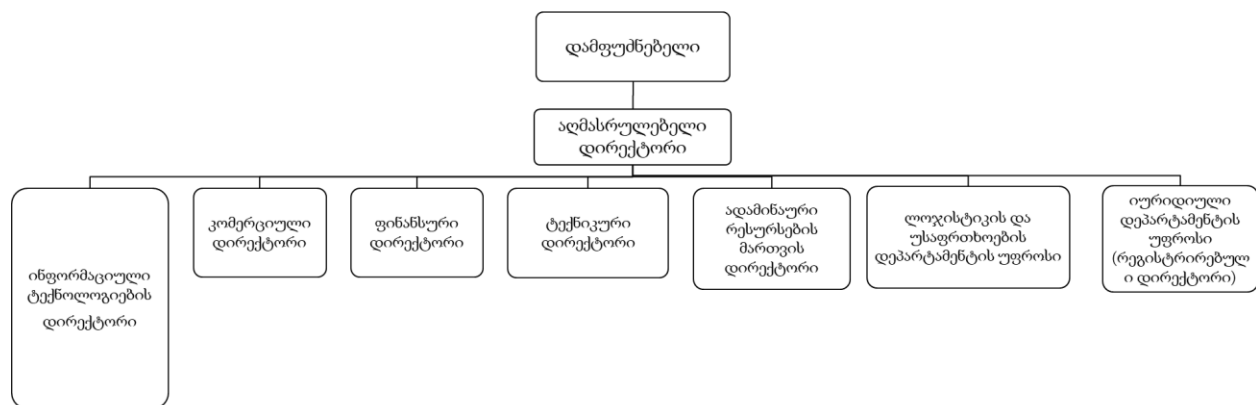
დღეის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს 7 სამშენებლო ობიექტი, მათგან 2 ობიექტის სამშენებლო საქმიანობა დასრულებულია, ხოლო 1 მიღებულია ექსპლუატაციაში, დასრულებული შენობა-ნაგებობების მმართველს ახორციელებს საერთაშორისო დონის მმართველი კომპანია „რივეროკი“, შპს „ელთ ბილდინგთან“ დადებული ხელსაყრულების საფუძველზე.

ჯგუფი თავის საქმიანობას ახორციელებს საკუთარი კაპიტალითა და მოზიდული სახსრებით. საკუთარი კაპიტალი შედგება როგორც საწესდებო კაპიტალისგან, ისე, დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებისგან.

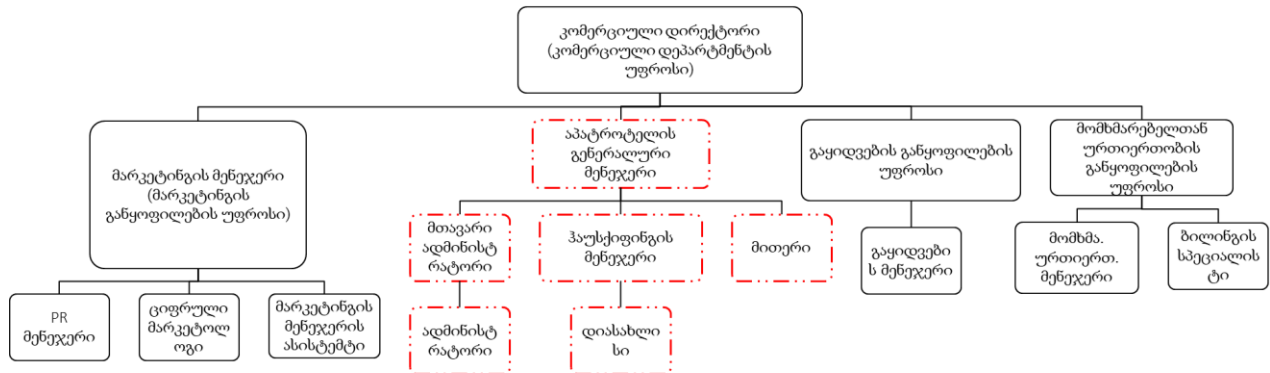
ჯგუფი სტაბილურად ასაქმებს 120 თანამშრომელს საოპერაციო და ადმინისტრაციულ მიმართულებებში პროცენტული თანაფარდობით 20/80.

კომპანიას მართვის ნაწილში ყავს გამოყოფილი როგორც მიმდინარე ბიზნეს-პროცესების დაფარვაზე პასუხისმგებელი, ისე სტრატეგიულ განვითარებაზე ფოკუსირებული სტრუქტურული ერთეულები.

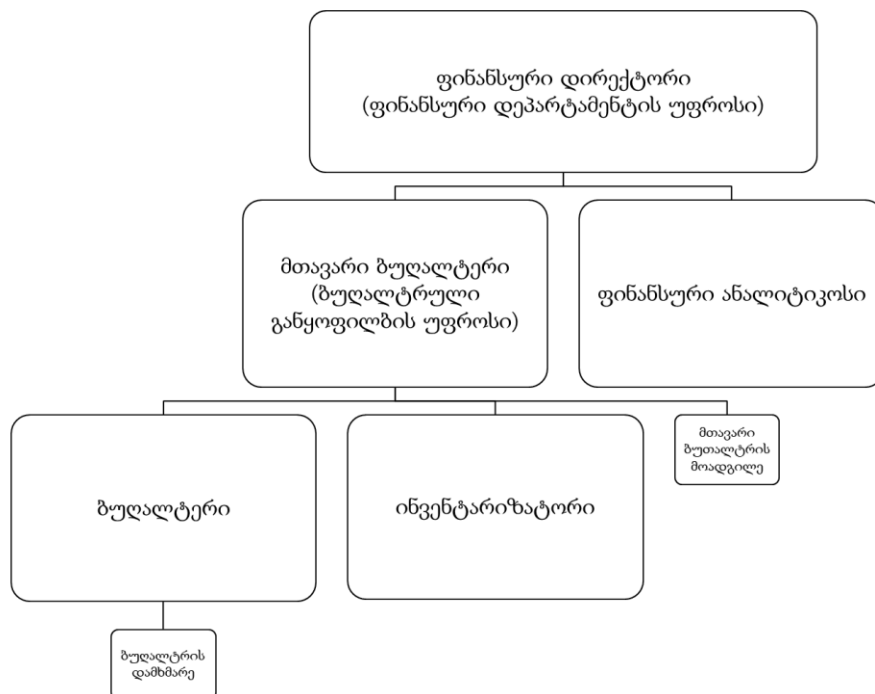
2. ორგანიზაციული სტრუქტურა



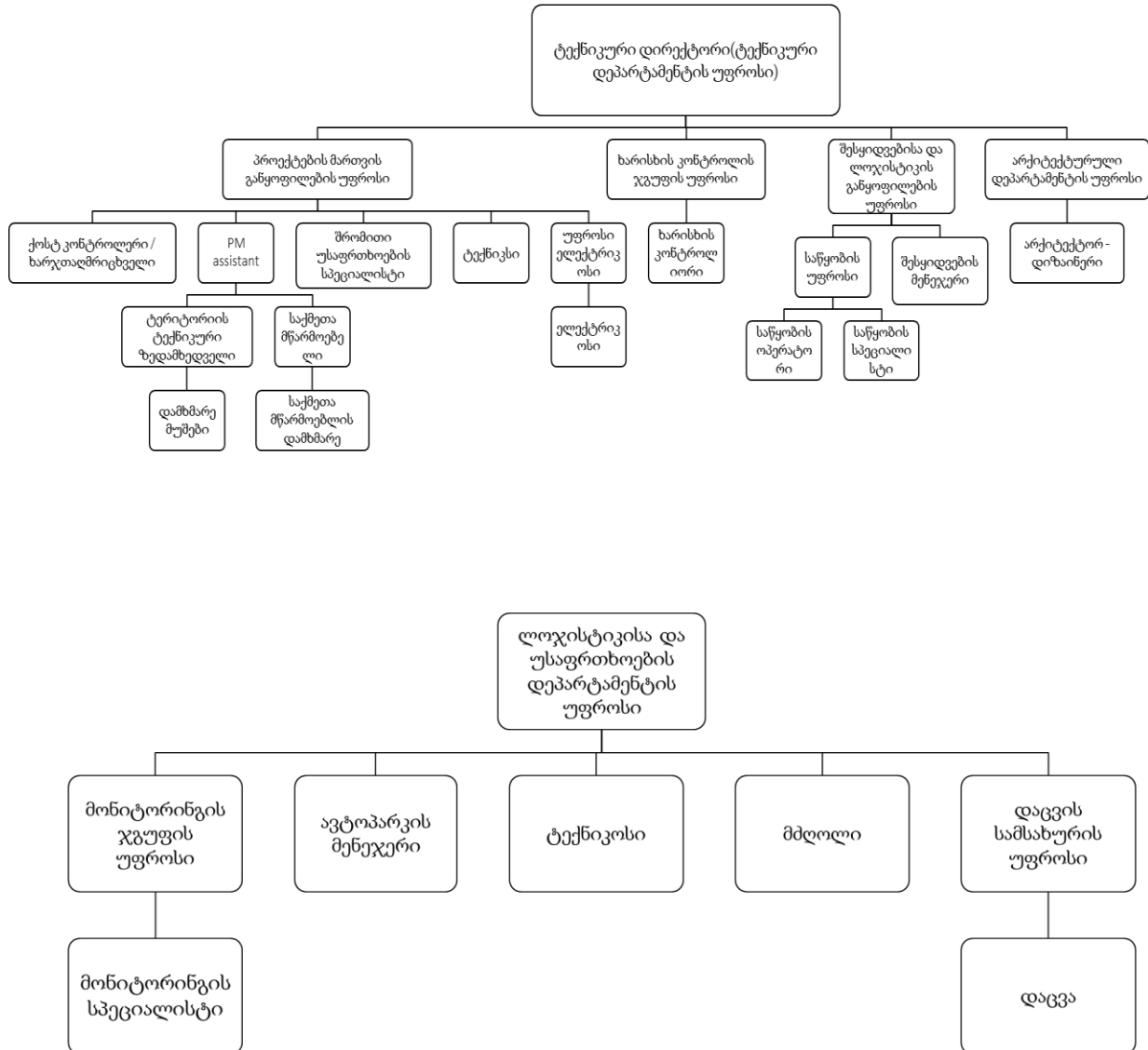
(ქართული ლარი)



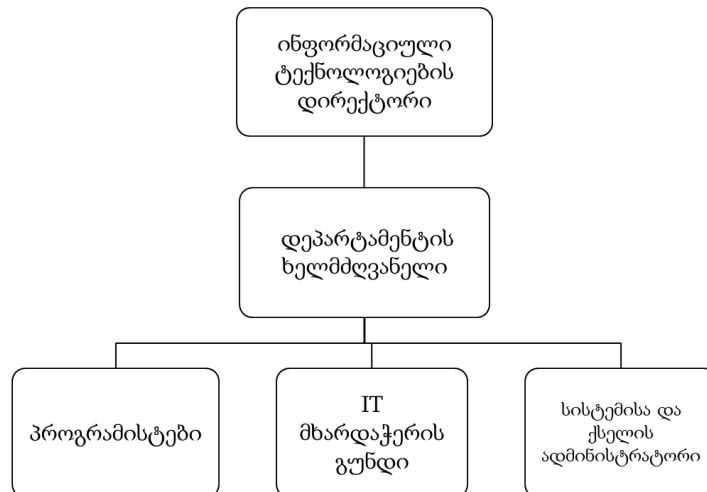
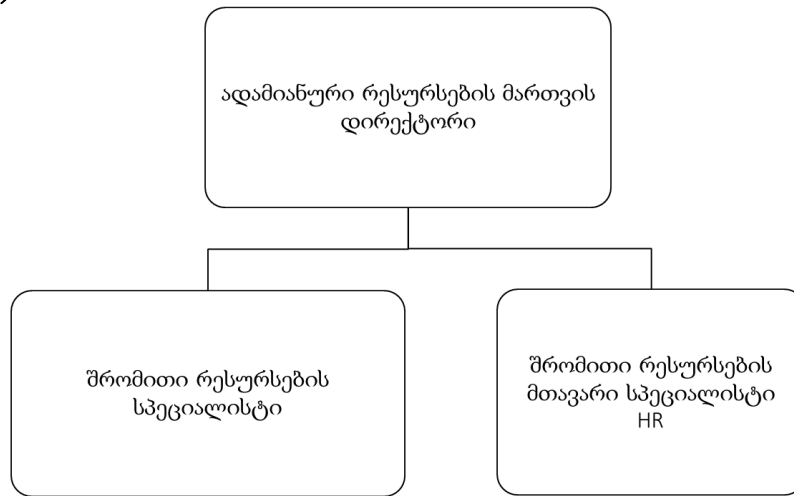
----- დროებითი სტრუქტურა, საწარმო მმართველი კომპანია შემოვა



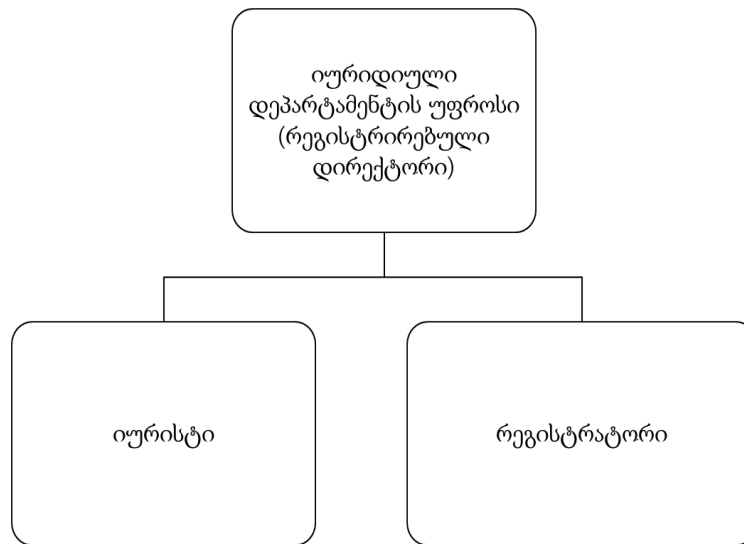
(ქართული ლარი)



(ქართული ლარი)



(ქართული ლარი)



3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები

ჯგუფში დიდი ყურადღება ექცევა თანამშრომლების განვითარებას და მათი პოტენციალის გამოვლენას, რაც მუდმივი განვითარებისა და სწავლების საშუალებით მიიღწევა. კომპანიისთვის აუცილებელია თითოეულ თანამშრომელს მიეცეს თანაბარი შანსი საკუთარი შესაძლებლობების უკეთ გამოვლენაში და ამით ხელი შეუწყოს როგორც საკუთარი თავის, ისე კომპანიის განვითარებას.

4. კომპანიის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ორიენტირებულია ზრდასა და განვითარებაზე, მუშაობს როგორც ფიზიკური გაფართოების სტრატეგიით, ასევე ბაზარზე წვდომის ინტენსიურობის გასაზრდელად. განვითარების ერთერთი ცენტრალური სტრატეგია ეყრდნობა გაციფრულების პროცესის გაღრმავებას როგორც მომხმარებლისათვის შესატავაზებელი სერვისების, ისე ოპერაციების მართვის ნაწილში.

5. ფინანსური მაჩვენებლები

მოგება-ზარალისა და სხვასრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2022	2021
ამონაგები	56,721	26,614
თვითღირებულება	(31,428)	(13,468)
საერთო მოგება	25,293	13,146
გაყიდვის დანახარჯები	(7,220)	(4,202)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(5,886)	(3,233)

<i>(ქართული ლარი)</i>		
საოპერაციო მოგება	12,187	5,711
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	(1,032)	(556)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	1,762	-
სხვა არასაოპერაციო მოგება	53	480
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	1,461	1,201
მოგება დაბეგვრამდე	14,431	6,836
მოგების გადასახადი	-	-
წმინდა მოგება	14,431	6,836
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	14,431	6,836

მოკლევადიანი აქტივები	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 *
მარაგი	48,255	23,727
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	338	286
წინასწარ გადახდილი ავანსი	2,707	4,070
საგადასახადო აქტივი	-	375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,722	30
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,375	3,997
სულ მოკლევადიანი აქტივები	61,397	32,485
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალება	10,556	7,126
საინვესტიციო ქონება	3,001	825
არამატერიალური აქტივი	55	74
გაცემული სესხი	-	319
სხვა აქტივი	2,078	520
შეზღუდული ფულადი სახსრები.	1,707	2,569
სულ გრძელვადიანი აქტივები	17,397	11,433
სულ აქტივები	78,794	43,918
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,347	1,830
მიღებული ავანსი	52	141
ანარიცხი	2,437	978
საგადასახადო ვალდებულება	251	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	5,268	2,403
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	13,355	5,352
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
მიღებული სესხი.	12,026	6,242
საკონტრაქტო ვალდებულებები.	18,229	14,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.	5,418	2,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	35,673	23,231
სულ ვალდებულებები	49,028	28,583

(ქართული ლარი)

კაპიტალი

გაუნაწილებელი მოგება

29,766

15,335

სულ კაპიტალი

29,766

15,335

სულ კაპიტალი და ვალდებულებები

78,794

43,918

გაუნაწილებელი

მოგება

ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

8,499

სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი

6,836

ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

15,335

სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი

14,431

ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

29,766

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფს აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები. შიდა რისკების სრული კონტროლი და აღმოფხვრა კომპანიის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

ჯგუფის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად კომპანია ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, აწარმოებს უსაფრთხოების სისტემის გამართული ფუნქციონირების მუდმივად გაუმჯობესებადი პოლიტიკის ფორმირებას.

მონაცემთა უსაფრთხოებისა და საიმედოობის დონის გასაზრდელად აუმჯობესებს სასერვერო ინფრასტრუქტურას და აწარმოებს მონაცემთა სამ-დონიანი შემნახველი ინფრასტრუქტურის მართვას.

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

კომპანია სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა. კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

კომპანია ყოველთვის დროულად იხდის გადასახადებს.

გარე რისკებია ისეთი რისკები, რომელთაც კომპანია ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული ზომები ასეთი რისკების თავიდან ასაცილებლად ან ზარალის მინიმუმამდე შესამცირებლად.

გარე რისკებია: მაკროეკონომიკური რისკები, ეროვნული ვალუტის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

კომპანია ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

გიორგი კასრაძე

დირექტორი

7 სექტემბერი, 2023

(ქართული ლარი)

კაპიტალი

გაუნაწილებელი მოგება

29,766

15,335

სულ კაპიტალი

29,766

15,335

სულ კაპიტალი და ვალდებულებები

78,794

43,918

გაუნაწილებელი

მოგება

ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

8,499

სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი

6,836

ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

15,335

სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი

14,431

ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

29,766

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფს აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები. შიდა რისკების სრული კონტროლი და აღმოფხვრა კომპანიის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

ჯგუფის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად კომპანია ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, აწარმოებს უსაფრთხოების სისტემის გამართული ფუნქციონირების მუდმივად გაუმჯობესებადი პოლიტიკის ფორმირებას.

მონაცემთა უსაფრთხოებისა და საიმედოობის დონის გასაზრდელად აუმჯობესებს სასერვერო ინფრასტრუქტურას და აწარმოებს მონაცემთა სამ-დონიანი შემნახველი ინფრასტრუქტურის მართვას.

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

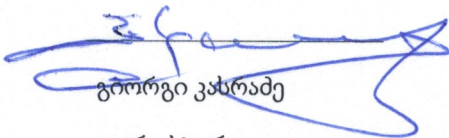
კომპანია სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა. კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

კომპანია ყოველთვის დროულად იხდის გადასახადებს.

გარე რისკებია ისეთი რისკები, რომელთაც კომპანია ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული ზომები ასეთი რისკების თავიდან ასაცილებლად ან ზარალის მინიმუმამდე შესამცირებლად.

გარე რისკებია: მაკროეკონომიკური რისკები, ეროვნული ვალუტის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

კომპანია ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.


გიორგი კასრაშვილი

დირექტორი

29 აგვისტო 2023