

შპს „კოხტა დეველოპმენტი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
მსს ფასს-ის მიხედვით

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება.....	4
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება.....	6

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	7
2. მომზადების საფუძველი	8
3. ფუნქციონირებადი საწარმო	8
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
5. ამონაგები.....	11
6. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	11
7. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები.....	12
8. ფინანსური ხარჯები	12
9. ძირითადი საშუალებები	12
10. სხვა გრძელვადიანი აქტივი	12
11. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	12
12. სავაჭრო მოთხოვნები	12
13. მარაგები.....	12
14. შემდგომი მოვლენები	13

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს კოხტა დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის, სამიანობის შედეგებს და კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით მსს ფასს-ის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- შესაბამისი ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდებრულ გამოყენებაზე;
- გონივრულ მსჯელობასა და შეფასებებზე;
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება მსს ფასს-სი მიხედვით;
- ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ საწარმო არ აპირებს საქმიანობის შეწყვეტას და არ პროგნოზირებს მომავალში ბიზნესის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულ რისკებს;

ხელმძღვანელობა ასევე პასუხისმგებელია:

- კომპანიის ეფექტიანი კონტროლის შიდა სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- კომპანიის ზუსტი ფინანსური მდგომარეობის წარდგენაზე და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე;
- საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე;
- თაღლითობის და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე;

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს;

დირექტორი
ანა ანანიაშვილი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს კოხტა დეველოპმენტის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის, სამიანობის შედეგებს და კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით მსს ფასს-ის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- შესაბამისი ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდებრულ გამოყენებაზე;
- გონივრულ მსჯელობასა და შეფასებებზე;
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება მსს ფასს-სი მიხედვით;
- ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ საწარმო არ აპირებს საქმიანობის შეწყვეტას და არ პროგნოზირებს მომავალში ბიზნესის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულ რისკებს;

ხელმძღვანელობა ასევე პასუხისმგებელია:

- კომპანიის ეფექტიანი კონტროლის შიდა სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- კომპანიის ზუსტი ფინანსური მდგომარეობის წარდგენაზე და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე;
- საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე;
- თაღლითობის და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე;

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს:

დირექტორი
ანა ანანიაშვილი

სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
 (ერთეული ლარი)

საქმიანობის შედეგები	შენიშვნა	2022 წელი	2021 წელი
ამონაგები	5	9,052,394	6,919,186
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(8,464,297)	(2,704,507)
საერთო მოგება		588,097	4,214,679
ფინანსური ხარჯი	7	(1,298,511)	(1,893,868)
ფინანსური შემოსავალი		-	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(717,676)	(819,092)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		460,620	55,870
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი		1,629,095	-
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები	8	(1,376,455)	(1,488,714)
პერიოდის მოგება/(ზარალი)		(714,829)	68,876
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		2,399,614	581,653
მოგება/(ზარალი)		1,684,785	650,529
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):			
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		1,684,785	650,529
კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)		1,507,260	856,731
კაპიტალის გაზრდა			
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		3,192,045	1,507,260
		3,192,045	1,507,260

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს.

დირექტორი
 ანა ანანიაშვილი

სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ერთეული ლარი)

საქმიანობის შედეგები	შენიშვნა	2022 წელი	2021 წელი
ამონაგები	5	9,052,394	6,919,186
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(8,464,297)	(2,704,507)
საერთო მოგება		588,097	4,214,679
ფინანსური ხარჯი	7	(1,298,511)	(1,893,868)
ფინანსური შემოსავალი		-	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(717,676)	(819,092)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		460,620	55,870
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი		1,629,095	-
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები	8	(1,376,455)	(1,488,714)
პერიოდის მოგება/(ზარალი)		(714,829)	68,876
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		2,399,614	581,653
მოგება/(ზარალი)		1,684,785	650,529
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):			
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		1,684,785	650,529
კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)		1,507,260	856,731
კაპიტალის გაზრდა			
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		3,192,045	1,507,260
		3,192,045	1,507,260

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს:

დირექტორი
 ანა ანანიაშვილი

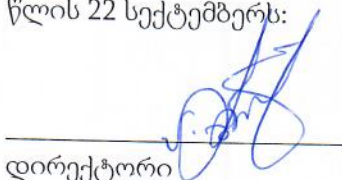
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ერთეული ლარი)

ფინანსური მდგომარეობა		31/12/2022	31/12/2021	1/1/2021
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	9	10,873	75,026	1,572,468
არამატერიალური აქტივები		681	1,424	2,167
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	10	99,112	-	-
საინვესტიციო ქონება		3,458,444	2,397,145	3,736,314
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში		744,495	548,575	466,175
სულ გრძელვადიანი აქტივები		4,313,605	3,022,170	5,777,124
მარაგები	13	17,679,946	24,432,507	19,246,511
მზა პროდუქცია/მარაგი		17,525,091	24,239,306	19,246,511
მარაგები		154,855	193,201	-
სხვა მიმდინარე აქტივები		-	-	-
გაციმული სესხი		-	99,140	-
გადახდილი ავანსები		(2,745)	2,377,618	-
საგადასახადო აქტივები		295,576	263,056	-
სავაჭრო მოთხოვნები	12	2,590,261	319,540	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	11	527,750	94,510	1,787,582
სულ მოკლევადიანი აქტივები		21,090,788	27,586,371	21,034,093
სულ აქტივები		25,404,393	30,608,541	26,811,217
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		3,899,695	3,899,695	3,899,695
გაუნაწილებელი მოგება		(707,650)	(2,392,435)	7,707,715
სულ კაპიტალი		3,192,045	1,507,260	11,607,410
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები		18,844,809	6,291,589	9,012,190
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-	329,519
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		18,844,809	6,291,589	9,341,709
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები		214,093	17,450,501	5,490,570
გამოუმუშავებელი შემოსავალი		291,064	2,617,474	361,517
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები		-	-	-
ფინანსური იჯარის ვალდებულება		-	-	-
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,862,383	2,741,718	-
სავაჭრო ვალდებულებები და მიღებული ავანსი		(0)	(0)	10,011
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,367,540	22,809,693	5,862,098
სულ ვალდებულებები		22,212,348	29,101,282	15,203,807
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		25,404,393	30,608,542	26,811,217

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს:



დირექტორი
ანა ანანიაშვილი

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ერთეული ლარი)

ფინანსური მდგომარეობა		31/12/2022	31/12/2021	1/1/2021
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	9	10,873	75,026	1,572,468
არამატერიალური აქტივები		681	1,424	2,167
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	10	99,112	-	-
საინვესტიციო ქონება		3,458,444	2,397,145	3,736,314
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში		744,495	548,575	466,175
სულ გრძელვადიანი აქტივები		4,313,605	3,022,170	5,777,124
მარაგები	13	17,679,946	24,432,507	19,246,511
მზა პროდუქცია/მარაგი		17,525,091	24,239,306	19,246,511
მარაგები		154,855	193,201	-
სხვა მიმდინარე აქტივები		-	-	-
გაცემული სესხი		-	99,140	-
გადახდილი ავანსები		(2,745)	2,377,618	-
საგადასახადო აქტივები		295,576	263,056	-
სავაჭრო მოთხოვნები	12	2,590,261	319,540	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	11	527,750	94,510	1,787,582
სულ მოკლევადიანი აქტივები		21,090,788	27,586,371	21,034,093
სულ აქტივები		25,404,393	30,608,541	26,811,217
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		3,899,695	3,899,695	3,899,695
გაუნაწილებელი მოგება		(707,650)	(2,392,435)	7,707,715
სულ კაპიტალი		3,192,045	1,507,260	11,607,410
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები		18,844,809	6,291,589	9,012,190
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-	329,519
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		18,844,809	6,291,589	9,341,709
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები		214,093	17,450,501	5,490,570
გამოუმუშავებელი შემოსავალი		291,064	2,617,474	361,517
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები		-	-	-
ფინანსური იჯარის ვალდებულება		-	-	-
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,862,383	2,741,718	-
სავაჭრო ვალდებულებები და მიღებული ავანსი		(0)	(0)	10,011
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,367,540	22,809,693	5,862,098
სულ ვალდებულებები		22,212,348	29,101,282	15,203,807
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		25,404,393	30,608,542	26,811,217

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს:

დირექტორი
ანა ანანიაშვილი

ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ერთეული ლარი)

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2022 წელი	2021 წელი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	757,474	2,988,806
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	(29,650)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(324,234)	(4,710,469)
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	433,240	(1,751,313)
სავალუტო კურსის ეფექტი	-	58,242
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	94,510	1,787,582
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	527,750	94,510

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს:

დირექტორი
ანა ანანიაშვილი

ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ერთეული ლარი)

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2022 წელი	2021 წელი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	757,474	2,988,806
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	(29,650)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(324,234)	(4,710,469)
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	433,240	(1,751,313)
სავალუტო კურსის ეფექტი	-	58,242
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	94,510	1,787,582
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	527,750	94,510

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 22 სექტემბერს:

 დირექტორი
 ანა ანანიაშვილი

1. ზოგადი ინფორმაცია

„კოხტა დეველოპმენტი“ საიდენტიფიკაციო ნომრით 402038353, არის 2016 წლის 8 სექტემბერს თბილისში, საქართველოში, დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია სადგურის მოედანი #05/107, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის კოხტას მთის ძირი, ბაკურიანი, საქართველო.

წარმოადგენს დეველოპერულ კომპანიას, რომელიც ბაკურიანში კოხტას მიმდებარედ ახორციელებს თავის საქმიანობას, კერძოდ კომპანიის კუთვნილ მიწაზე ხორციელდება საცხოვრებელი აპარტამენტების ბლოკის დეველოპმენტი. კომპანიის კლიენტებს წარმოადგენენ ფიზიკური პირები, რომლებთანაც ფორმდება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები სარეალიზაციო ფართების შემდგომ რეალიზაციასთან დაკავშირებით. აღნიშნული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების ფარგლებში კომპანია იღებს კლიენტისგან ავანსებს, მიღებულ ავანსებს ბეგრავს დამატებული ღირებულების გადასახადით და ავანსების მიღების დასრულების შემდგომ შეთანხმებული კონდიციით ახდენს შემდგომ შეთანხმების საგნის რეალიზაციას.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი საგანი განსაზღვრულია კომპანიის წესდების 1-ლი მუხლის მე-7 პუნქტით.

კომპანიას ჰყავს შვილობილი საწარმო, შპს „კოხტა სერვის კომპანია“, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელიცაა. შვილობილი საწარმოს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა შპს კოხტა დეველოპმენტის მიერ აშენებული საცხოვრებელი აპარტამენტების მოვლა-პატრონობა.

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დამფუძნებელთა სტრუქტურა ასეთი იყო:

	2022	2021
შპს ახალი მიტარბი ს/კ 205229126	100%	100%
	100%	100%

შპს ახალი მიტარბის დამფუძნებელი კომპანიაა, ნიდერლანდებში დაფუძნებული კომპანია „GRDC BV“, რომლის დამფუძნებელიც არის ასევე ნიდერლანდებში დაფუძნებული კომპანია „GRDC Holding BV“ („აქციონერი“) ინფორმაცია კომპანიის მესაკუთრეების შესახებ 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთი გამოიყურება:

ბრიტანეთის ვირჯინის კუნძულებზე დაფუძნებული კომპანია შპს „GRDC Management Co. 06“	44.05%
ბრიტანეთის ვირჯინის კუნძულებზე დაფუძნებული კომპანია „Nelia Corporation AVV“	11.05%
სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“	6.28%
კიურასაოში დაფუძნებული კომპანია „GRDC NV“	1.99%
სხვა აქციონერები	36.63%
	100%

„GRDC Management Co. 06“-ის მფლობელები არიან ბობ მეიერი (ნიდერლანდების მოქალაქე), მამუკა ხაზარაძე (საქართველოს მოქალაქე) და ბადრი ჯაფარიძე (საქართველოს მოქალაქე), რომელთაგან თითოეული 33.3%-იანი წილის მფლობელია.

არცერთი ინდივიდუალური აქციონერი არ ფლობს ძირითადი აქციონერის წილის 20%-ზე მეტს.

2. მომზადების საფუძველი

კომპანიის წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად მსს ფასს-ის მიხედვით, რაც გამოქვეყნებულია ბასს-ის მიერ.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ერთეულ ლარში .

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, ანგარიშგების მომზადების თარიღიდან შემდეგი 12 თვის განმავლობაში. კომპანიის ხელმძღვანელობა გადაწყვეტილებას იღებს მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ის მიხედვით მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას მოახდენს აქტივებისა და ვალდებულებების სააღრიცხვო ღირებულებებზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლებსა და ხარჯებზე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში. აქტიური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისგან, შეფასებების გადახედვა მოხდება ყოველწლიურად და კორექტირებები აისახება იმ წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც შესაბამისი ცვლილება მოხდა.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ.

(4.1) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში.

(4.2) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- (ა) მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- (ბ) ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- (გ) მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში, ან
- (დ) აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცემა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- (ა) მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- (ბ) ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- (გ) დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- (დ) არ არსებობს ვალდებულების დაფარვის ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(4.3) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, საიდანაც გამოკლებულია აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული აკუმულირებული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება იმ პერიოდის მოგება-ზარალის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში, რომელშიც ეს ხარჯები გაიწია. ძირითად საშუალებების საბალანსო ღირებულების გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებით, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს.

ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვისთვის კომპანია იყენებს ცვეთის დარიცხვის წრფივ მეთოდს. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა, ნარჩენი ღირებულება და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაიხედება ყოველწლიურად და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადაა:

ძირითადი საშუალებების კატეგორიები	წელი
ავეჯი და მოწყობილობები	5 წელი
კომპიუტერები	5 წელი
დანარჩენი ძირითადი საშუალებები	5 წელი

თავდაპირველად აღიარებული ძირითად საშუალებების და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. ძირითად საშუალებების გასხვისების ან ექსპლუატაციიდან ამოღების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

(4.4) მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენის,

გადამუშავების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით. მარაგების ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით და მოიცავს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების შემენაზე გაწეულ დანახარჯებს, გადამუშავების დანახარჯებს და ამჟამინდელ მდგომარეობამდე სასაქონლო-მატერიალური მარაგების მისაყვანად გაწეულ ხარჯებს.

(4.5) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას თავდაპირველად აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს გარიგების ფასით. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს. ფინანსური აქტივების შემდგომი აღრიცხვა დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებს გაუფასურებაზე. კომპანია აფასებს ხომ არ დადგა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ერთი ან მეტი გარემოება, რომელსაც გავლენა ექნებოდა ფინანსური აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) თავდაპირველად გამოთვლილ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც სახელშეკრულებო უფლებები აქტივისგან წარმომდგარ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ეს უფლება ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცემა მეორე პირს ყველანაირ რისკთან და საკუთრების უფლებასთან ერთად. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი კომპანიის მიერ აღიარდება როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალში.

(4.6) საგადასახადო ვალდებულებები/აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის პირველი იანვრიდან, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს განაშთული პოზიციით.

(4.7) მოგების გადასახადი

გადასახადები 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. საქართველოს საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, შეიცვალა კომპანიების დაბეგვრის ადრე არსებული მოდელი, რომელიც ყველა პირისთვის, გარდა გარკვეული გამონაკლისებისა (მათ შორისაა კომერციული ბანკები, სადაზღვევო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და სხვა), ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. ახალი, ე.წ. “ესტონური”, მოდელის მიხედვით, კომპანიებს აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მოგებიდან (რომელიც

მიღებულია 2017 წლის 1 იანვრიდან) მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდების, ან სხვა ფორმით (მანამდე არსებული მოდელის მიხედვით, კომპანიის მოგება 15%-იანი გადასახადით იბეგრებოდა იმის მიუხედავად, ხდებოდა თუ არა წმინდა მოგების დივიდენდის სახით განაწილება).

(4.8) საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

(4.9) შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხორციელდება იმდენად, რამდენადაც მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებლის შემოძინება კომპანიაში, ამასთან შემოსავლის შეფასება შესაძლებელია რეალურად, მიუხედავად იმისა როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავალი საქონლის ან მომსახურების რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ როდესაც: კომპანიამ მიაწოდა მყიდველს საქონელი ან გაუწია მომსახურება და მფლობელობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი მყიდველზე გადავიდა, კომპანიას აღარ აქვს რეალიზებულ საქონელზე არანაირი მმართველობითი უფლება ან კონტროლი. შემოსავლების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

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 სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

(4.10) ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება რეზიდენტ ბანკებში არსებული ფულის ნაშთისგან. ფული და ფულის ეკვივალენტები ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

5. ამონაგები	2022 წელი	2021 წელი
ამონაგები დაუსრულებელი მშენებლობის გაყიდვებიდან		
საცხოვრებელი კომპლექსი 2	1,142,946	11,159
საცხოვრებელი კომპლექსი 3	218,862	0
საცხოვრებელი კომპლექსი 4	3,637,586	6,908,027
პლაზა	4,053,000	-
სულ ამონაგები	9,052,394	6,919,186
6. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	2022 წელი	2021 წელი
საცხოვრებელი კომპლექსი 2	944,482	76,280
საცხოვრებელი კომპლექსი 3	122,864	-
საცხოვრებელი კომპლექსი 4	2,943,722	2,628,227
პლაზა	4,453,229	-
სულ რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	8,464,297	2,704,507

7. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები		2022წელი	2021წელი		
შრომის ანაზღაურება		514,521	556,484		
საგადასახადო ხარჯი (მოგების გადასახადის გარდა)		30,591	33,086		
ცვეთა და ამორტიზაცია		24,186	25,660		
მარკეტინგის ხარჯი		283,014	306,420		
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯი		524,143	567,063		
სულ საოპერაციო ხარჯი		1,376,455	1,488,714		
8. ფინანსური ხარჯი		2022წელი	2021წელი		
საპროცენტო ხარჯი		1,298,511	1,893,868		
9. ძირითადი საშუალებები		კომპიუტერები	ავეჯი და მოწყობილობა	მანქანა დანადგარები და სხვა მოწყობილობები	სულ
2021 წელი 31 დეკემბერი		18,971	4,199	51,857	75,027
შემოსვლა		-	-	-	-
გასვლა		(12,423)	(3,122)	(24,423)	(39,968)
ცვეთა		(5,679)	(2,224)	(16,283)	(24,186)
2021 წელი 31 დეკემბერი		869	(1,147)	11,151	10,873
10. სხვა გრძელვადიანი აქტივი		2022 წელი	2021 წელი		
გაცემული სესხი			-	-	
11. ფული და ფულის ექვივალენტები		2022 წელი	2021 წელი		
ფული საბანკო ანგარიშზე		527,750	94,510		
12. სავაჭრო მოთხოვნები		2022 წელი	2021 წელი		
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან		2,590,261	319,540		
13. მარაგები		2022 წელი	2021 წელი		
საწყისი მარაგი		24,432,507	23,100,070		
საბოლოო მარაგი		17,679,946	24,432,507		

14. შემდგომი მოვლენები

რუსეთ-უკრაინის ომის შესაძლო ეფექტი

2022 წლის 24 თებერვალს რუსეთის ფედერაციამ უკრაინაში ფართომასშტაბიანი ომი დაიწყო, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღში, კვლავ, მიმდინარეობს.

ზოგადად ომმა და მსოფლიოს პასუხმა რუსეთის ფედერაციის საომარ მოქმედებებზე მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა მრავალ კომპანიაზე, რომლებიც საქმიანობენ რუსეთის ან უკრაინის ტერიტორიაზე. ამასთან, ამ მოვლენებმა ასევე მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა ისეთ კომპანიებზეც, რომელთაც აქვთ არაპირდაპირი ინტერესი (ჰყავთ მომხმარებლები, მომწოდებლები და დამფუძნებლები) რუსეთის ან უკრაინის ტერიტორიაზე.