

შპს „ბალავარი პროპერტის“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**შპს „ბალავარი პროპერტის“
სარჩევი**

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	10
დასკვნის ბოლო გვერდი	33

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბალავარი პროპერტის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ბალავარი პროპერტის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნულ თარიღში დამთავრებული მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველის“ ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავსწრებივართ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები ინვენტარიზაციას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რადგან აუდიტორებად დავინიშნეთ ამ თარიღის შემდგომ. კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მუხლში შემავალი მასალების არსებობაში და ფიზიკურ კონდიციაში, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეადგენს შესაბამისად 429,714 ლარს და 114,352 ლარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ შესაბამის თანხებთან მიმართებაში.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

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

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ, მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შეესაბამება თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ-ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის დადგენა, მმართველობის ანგარიშგება შეიცავს თუ არა ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება კანონმდებლობით.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონით. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- იმ ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, თანხვედრაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია მისთვის განსაზღვრულ მარეგულირებელ ნორმებთან.

მნიშვნელოვანი გარემოება

2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ აგრეთვე ჩავატარეთ მე-3 პენიშენაში აღწერილი წინა პერიოდის შეცდომების შესწორების აუდიტიც, რომელიც განხორციელდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების შესწორებისთვის.

ჩვენ არ დავუნიშნევართ კომპანიას 2021 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის, მიმოხილვის ან მასზე რაიმე პროცედურების ჩასატარებლად. გარდა აღნიშნული შესწორებებისა, ჩვენ არ გამოვხატავთ მოსაზრებას ან რაიმე სხვა სახის რწმუნებას მთლიანად 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. მე-3 პენიშენაში აღწერილი შეცდომების შესწორებასთან დაკავშირებით ჩვენი დასკვნა არ არის მოდიფიცირებული.

სხვა გარემოება

კომპანიის 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის 21 ივლისს გასცა მოდიფიცირებული (პირობითი) დასკვნა.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავებთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარის საფუძველს და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების აღმოჩენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომელთა საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

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

გარიგების პარტნიორი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება, არის ანა ოსიყმიშვილი.

ანა ოსიყმიშვილი

შპს „ქუდოს ჯორჯიას“ სახელით

27 სექტემბერი, 2023 წ.

თბილისი, საქართველო

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავეთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარის საფუძველს და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების აღმოუჩენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომელთა საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

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

გარიგების პარტნიორი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება, არის ანა ოსიყმიშვილი.

ანა ოსიყმიშვილი

მპს „ქუდოს ჯორჯიას“ სახელით

27 სექტემბერი, 2023 წ.
თბილისი, საქართველო



შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021 შესწორებული	1-იან-2021 შესწორებული
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	191,787	427,829	349,525
სულ გრძელვადიანი აქტივები		191,787	427,829	349,525
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	7	8,247,221	6,847,431	7,119,645
გაცემული ავანსები	8	410,463	645,354	457,232
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		4,070	12,245	44,359
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	209,538	61,825	26,837
სულ მიმდინარე აქტივები		8,871,292	7,566,855	7,648,073
სულ აქტივები		9,063,079	7,994,684	7,997,598
მფლობელთა კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		3,847,402	4,863,889	2,323,362
სულ კაპიტალი		3,847,402	4,863,889	2,323,362
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები	10	4,181,235	568,563	1,648,131
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	11	428,071	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,609,306	568,563	1,648,131
მიმდინარე ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11	134,997	2,109,141	3,628,775
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		16,514	8,937	2,221
საგადასახადო ვალდებულებები	12	454,860	444,154	395,109
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		606,371	2,562,232	4,026,105
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		9,063,079	7,994,684	7,997,598

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 27 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2022	2021 შესწორებული
შემოსავალი	13	4,190,294	6,939,999
თვითღირებულება	14	(3,529,853)	(2,864,013)
საერთო მოგება		660,441	4,075,986
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	15	(726,310)	(507,494)
საოპერაციო ხარჯები		(49,922)	(40,743)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		(115,791)	3,527,749
საკუროსო სხვაობა, წმინდა		57,573	65,204
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		19,058	10,390
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	16	(88,436)	(20,509)
მოგება/ზარალი დაბეგრამდე		(127,596)	3,582,834
მოგების გადასახადი		(137,124)	(162,728)
პერიოდის შედეგი		(264,720)	3,420,106

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 27 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (შესწორებული)	2,323,362	2,323,362
პერიოდის შედეგი	3,420,106	3,420,106
გაცემული დივიდენდი	(879,579)	(879,579)
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (შესწორებული)	4,863,889	4,863,889
პერიოდის შედეგი	(264,720)	(264,720)
გაცემული დივიდენდი	(751,767)	(751,767)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,847,402	3,847,402

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 25 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე

გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

არაპირდაპირი მეთოდი

	2022	2021
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:	(127,596)	3,582,834
<i>კორექტირება:</i>		
ცვეთა და ამორტიზაცია	30,494	50,531
სავალუტო გადაფასების ზარალი/მოგება	57,573	65,204
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გადასახადების გადახდამდე	(39,529)	3,698,569
საოპერაციო აქტივების (გაზრდა)/შემცირება:		
მარაგების (გაზრდა)/შემცირება	(1,399,790)	272,214
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაზრდა/(შემცირება)	10,279	32,262
გაცემული ავანსების გაზრდა/(შემცირება)	212,087	(187,955)
საოპერაციო ვალდებულებების გაზრდა/(შემცირება):		
მიღებული ავანსების გაზრდა/(შემცირება)	(1,546,062)	(1,519,671)
გადასახადების (გაზრდა)/შემცირება	10,706	49,045
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (გაზრდა)/შემცირება	7,577	6,716
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული	(2,744,732)	2,351,180
გადახდილი პროცენტები	(98,107)	(133,783)
გადახდილი გადასახადები	(137,124)	(162,728)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,979,963)	2,054,668
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	205,548	(128,836)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	205,548	(128,836)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის მიღება	4,272,284	258,464
სესხის დაფარვა	(671,693)	(1,275,008)
გადახდილი დივიდენდი	(751,767)	(879,579)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	2,848,824	(1,896,123)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	73,304	5,278
წმინდა (კლება) ფულის და ფულის ექვივალენტების	147,713	34,988
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	61,825	26,837
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	209,538	61,825

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 27 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრამე

გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021 შესწორებული	1-იან-2021 შესწორებული
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	191,787	427,829	349,525
სულ გრძელვადიანი აქტივები		191,787	427,829	349,525
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	7	8,247,221	6,847,431	7,119,645
გაცემული ავანსები	8	410,463	645,354	457,232
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		4,070	12,245	44,359
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	209,538	61,825	26,837
სულ მიმდინარე აქტივები		8,871,292	7,566,855	7,648,073
სულ აქტივები		9,063,079	7,994,684	7,997,598
მფლობელთა კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		3,847,402	4,863,889	2,323,362
სულ კაპიტალი		3,847,402	4,863,889	2,323,362
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები	10	4,181,235	568,563	1,648,131
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	11	428,071	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,609,306	568,563	1,648,131
მიმდინარე ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11	134,997	2,109,141	3,628,775
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		16,514	8,937	2,221
საგადასახადო ვალდებულებები	12	454,860	444,154	395,109
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		606,371	2,562,232	4,026,105
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		9,063,079	7,994,684	7,997,598

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 27 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

მ. ჯაში

ლ. მალრაძე



შპს „ბალავარი პროპერტის“
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2022	2021 შესწორებული
შემოსავალი	13	4,190,294	6,939,999
თვითღირებულება	14	(3,529,853)	(2,864,013)
საერთო მოგება		660,441	4,075,986
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	15	(726,310)	(507,494)
საოპერაციო ხარჯები		(49,922)	(40,743)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		(115,791)	3,527,749
საკუროსო სხვაობა, წმინდა		57,573	65,204
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		19,058	10,390
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	16	(88,436)	(20,509)
მოგება/ზარალი დაბეგრამდე		(127,596)	3,582,834
მოგების გადასახადი		(137,124)	(162,728)
პერიოდის შედეგი		(264,720)	3,420,106

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 27 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

მ. ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მადრაძე

ლ. მადრაძე



გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (შესწორებული)	2,323,362	2,323,362
პერიოდის შედეგი	3,420,106	3,420,106
გაცემული დივიდენდი	(879,579)	(879,579)
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (შესწორებული)	4,863,889	4,863,889
პერიოდის შედეგი	(264,720)	(264,720)
გაცემული დივიდენდი	(751,767)	(751,767)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,847,402	3,847,402

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 25 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

მ. ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე

ლ. მაღრაძე



გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

არაპირდაპირი მეთოდი

	2022	2021
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:	(127,596)	3,582,834
კორექტირება:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	30,494	50,531
სავალუტო გადაფასების ზარალი/მოგება	57,573	65,204
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გადასახადების გადახდამდე	(39,529)	3,698,569
საოპერაციო აქტივების (გაზრდა)/შემცირება:		
მარაგების (გაზრდა)/შემცირება	(1,399,790)	272,214
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაზრდა/(შემცირება)	10,279	32,262
გაცემული ავანსების გაზრდა/(შემცირება)	212,087	(187,955)
საოპერაციო ვალდებულებების გაზრდა/(შემცირება):		
მიღებული ავანსების გაზრდა/(შემცირება)	(1,546,062)	(1,519,671)
გადასახადების (გაზრდა)/შემცირება	10,706	49,045
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (გაზრდა)/შემცირება	7,577	6,716
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული გადასახადამდე	(2,744,732)	2,351,180
გადახდილი პროცენტები	(98,107)	(133,783)
გადახდილი გადასახადები	(137,124)	(162,728)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,979,963)	2,054,668
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	205,548	(128,836)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	205,548	(128,836)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის მიღება	4,272,284	258,464
სესხის დაფარვა	(671,693)	(1,275,008)
გადახდილი დივიდენდი	(751,767)	(879,579)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	2,848,824	(1,896,123)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	73,304	5,278
წმინდა (კლება) ფულის და ფულის ექვივალენტების	147,713	34,988
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	61,825	26,837
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	209,538	61,825

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 27 სექტემბერი

დირექტორი: მამია ჯაში

მ. ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე

ლ. მაღრაძე



გვერდებზე 10-33 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

ბალავარი პროპერტის არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (ს/წ 405121381), რომელიც დაფუძნდა 2015 წლის 21 ოქტომბერს და მდებარეობს საქართველოში და ფუნქციონირებს საქართველოს კანონმდებლობის და დებულებების შესაბამისად. რეგისტრაციის მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4

კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

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

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

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

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
1 USD/GEL	2.7020	3.0976
1 EUR/GEL	2.8844	3.5040

2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

შესაბამისობის პრინციპი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს სტანდარტები“) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, მოგება/ზარალისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისა და განმარტებითი შენიშვნებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ასევე მოიცავს შესადარის ინფორმაციას 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არა საბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

სამართლიანი ღირებულება იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია შეფასებისთვის საჭირო მონაცემები და მონაცემთა მნიშვნელობა სამართლიანი ღირებულებით შეფასების პროცესში, მთლიანობაში:

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკოტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1- ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველი.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშება

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობა ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ფინანსური ანგარიშგები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების მომხმარებლებისთვის მიწოდების აღწერისთვის იმ საზღაურის ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს კონტროლს ამგვარ აქტივზე. კომპანიამ დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასწარმოების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეუსრულებელი ვალდებულების შესაბამისად და წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას ანალოგიურად, თუ კომპანია დააკმაყოფილებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას, ფულადი სახსრების მიღებამდე, კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს ან მოთხოვნებს ფინანსური მგომარეობის ანგარიშგებაში, რომელიც დამოკიდებულია გადახდის პერიოდისგან განსხვავებულ სხვა გარემოებებზე.

შემოსავალი იზომება გარიგების ფასით. გარიგების ფასის განსაზღვრისას კომპანია ითვალისწინებს კონტრაქტის პირობებსა და თავის ჩვეულ ბიზნეს-საქმიანობას. გარიგების ფასი წარმოადგენს კომპანიას მიერ მოსალოდნელ თანხას, რომელიც მიიღება დაპირებული მომხმარებლებისათვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ, გარეშე/მესამე პირებისათვის (მაგალითად, ზოგიერთი გაყიდვის დანახარჯი) შეკრებილი თანხის გამოკლებით. დაპირებული დებულებები კომპანიას ხელშეკრულებებში, რომლებიც დადებულია მომხმარებლებთან, მოცემულია, ძირითადად, ფიქსირებულ რაოდენობებში.

ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, ასევე აქტივის დემონტაჟის და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას. შეფასებითი დანახარჯები აისახება რეზერვის სახით.

იმ შემთხვევაში თუ ძირითადი საშუალების ჯგუფი მოიცავს კომპონენტებს, რომელთა გამოყენების ვადა და ექსპლუატაციის პერიოდი განსხვავდება, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე როგორც ძირითადი საშუალების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში, ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივის გამოყენებით. ძირითადი საშუალების გაყიდვის ან ხმარებიდან ამოღების შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებას ან ზარალში.

შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებით, თუ იგი უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალებების მოვლა-შენახვის ყოველდღიური ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგება ან ზარალში.

ცვეთა

მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება ცვეთას ან ამორტიზაციას. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით. ქვემოთ მოცემული სავარაუდო სასიცოცხლო ციკლების გათვალისწინებით:

სასიცოცხლო ვადების ცხრილი

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება არის ის შეფასებითი ღირებულება რასაც კომპანია მიიღებდა მისი გაყიდვიდან შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით ისე თითქმის აქტივი ყოფილიყო იმ წლოვანების რაც განსაზღვრულია მისი გამოყენების დასრულების დროს. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სასარგებლო მომსახურების ვადების, ნარჩენი ღირებულებებისა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდის გადახედვა, ადრინდელი შეფასებების ცვლილების შედეგის პერსპექტიულად.

ჯგუფი	წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5
მანქანა-დანადგარები	5-10
ოფისის აღჭურვილობა	5-10
შენობები	50

არამატერიალური აქტივები

აღიარება და შეფასება

არამატერიალური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს მისი შესყიდვის ფასს, მათ შორის საიმპორტო ბაჟს და უკანდაუბრუნებად გადასახადებს, სავაჭრო დისკონტების და ფასდაკლებების დაქვითვის შემდეგ და აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად საჭირო ნებისმიერ სხვა პირდაპირ ხარჯს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივები ტარდება არანაკლებ დაგროვილი ამორტიზაციისთვის. კომპანიაში წარმოშობილი არამატერიალური აქტივები, კაპიტალიზებული განვითარების ხარჯების გამოკლებით, არ არის კაპიტალიზირებული და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა გაწეულ იქნა ეს დანახარჯები.

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია წარმოებს იმგვარად, რომ მოხდეს აქტივის თვითღირებულების ჩამოწერა გამოთვლილი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

ამორტიზაცია

არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია აისახება მოგება ან ზარალში, წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებებისათვის განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

არამატერიალური აქტივების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა არის შემდეგი: 5-დან 10- წლამდე. განუსაზღვრელი სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია არ წარმოებს.

აქტივის გამოყენების უფლება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას თვითღირებულებით აფასებს. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს: 1) საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას; 2) საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით; 3) მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; 4) იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ეს დანახარჯები გაწეულია მარაგის საწარმოებლად. მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოეშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით, რომელსაც გამოაკლდება დაგროვილი ცვთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი და დაკორექტირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასების თანხით.

კომპანია არ აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებასა და შესაბამის საიჯარო ვალდებულებას მოკლევადიანი იჯარებისათვის (12 თვე ან ნაკლები) და იმ იჯარებისათვის, რომელთა საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს. საიჯარო გადახდებზე გაწეული ხარჯები აღიარდება მოგება/(ზარალის) ანგარიშგებაში

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნა, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზე დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის საფუძველზე. ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების დაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მარტივად ვერ განისაზღვრება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადახდებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო ვადის ცვლილებას, ფიქსირებული საიჯარო გადახდების ცვლილებას ან საიჯარო აქტივის ნასყიდობის შეფასების ცვლილებას.

მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

კომპანია იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის ოფციონს). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების კონკრეტული იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას, იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადახდები მოკლევადიან იჯარაზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღიარდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე.

თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ყველა ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივის/ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება გარიგების ფასით. ფინანსური აქტივის/ვალდებულების გარიგების ფასი, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, მოიცავს უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომლებიც გაწეულ იქნა ფინანსური ინსტრუმენტის შესაძენად/გამოსაშვებად. ფინანსური აქტივების/ვალდებულებების გარიგებასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, დაუყოვნებლივ გატარდება ხარჯებში.

კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, ანუ აქტივი აღიარდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივი ფასდება რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივის გაყიდვა რეალური ღირებულებით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება და ფასდება „რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, თუ საწარმო არ გააკეთებს შეუქცევად არჩევანს, რომ თავდაპირველი აღიარებისას წილობრივი ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მოგება ან ზარალი ასახოს სხვა სრულ შემოსავალში (რომელიც არ არის გამიზნული გასაყიდად ან არ არის აღიარებული პირობით ასანაზღაურებელ თანხად ბიზნეს გაერთიანების დროს).

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივების რეზერვის ხარჯის გაანგარიშების მთავარ კრიტერიუმს წარმოადგენს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების რისკების შეფასება, კერძოდ მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

იმ შემთხვევაში თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარებიდან, კომპანია ახდენს მომდევნო 12 თვის სავარაუდო საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაანგარიშებას, რომელიც წარმოადგენს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში არახელსაყრელი გარემოებების განვითარების შედეგად ფინანსური აქტივის შესაძლო გაუფასურების ზარალს. თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან აშკარაა მისი გაუფასურება, კომპანია ქმნის რეზერვს რომელიც წარმოადგენს ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ ზარალს. ამ შემთხვევაში ფინანსური აქტივის გაუფასურების რეზერვი არის ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

ფინანსური აქტივების ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - აისახება სხვა სრული შემოსავალში, ყველა სხვა შემთხვევაში - მოგება ზარალში.

კომპანია დებიტორული დავალიანების გაუფასურების გაანგარიშებისთვის იყენებს გამარტივებულ მიდგომას იმ დებიტორული დავალიანებებისათვის, რომლებიც არ უფასურდება ინდივიდუალურად, კომპანია გაუფასურების რეზერვს განსაზღვრავს კოლექტიურად, რომელიც დაფუძნებულია გადასახდელების მოკრების კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე, პორტფელში დაგვიანებული გადახდების ზრდაზე, ეკონომიკურ მდგომარეობაში ცვლილებებზე და სხვ.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

გარიგებების სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად, ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი გაივლიან ფასს 9-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს „მინარსის ფორმაზე

აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით. კრიტერიუმები მოიცავს ორი სხვადასხვა სახის შეფასებას, რომელიც ხორციელდება მკაცრად მოცემული თანმიმდევრობით:

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება
- კონტროლის გადაცემის შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. კომპანია ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს ორ კატეგორიად:

- სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) ვალდებულებები ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება, როდესაც მათი ფლობის მთავარი მიზანი უახლოეს მომავალში მათი გაყიდვა ან გამოსყიდვა (სავაჭრო ვალდებულებები) ან ისინი წარმოადგენენ წარმოებულ ინსტრუმენტებს (გარდა წარმოებული ინსტრუმენტებისა, რომლებიც განკუთვნილია ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტად) ან თავდაპირველი აღიარებისას აკმაყოფილებენ პირობებს ამ კატეგორიაში მოსახვედრად. ინდივიდუალურ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება წარმოშობისთანავე აღიარდება ინდივიდუალურ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები ყველა ვალდებულება, რომელიც არ გადანაწილდა წინა ჯგუფში ხდება აღნიშნულ კატეგორიაში. აღნიშნული ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

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

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებასა და მის ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ხარჯის დასადგენად გამოიყენება საშუალო შეწონილი მეთოდი. სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან, ტრანსპორტირებასთან და მის არსებულ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან. დასრულებულ და მიმდინარე პროექტების ღირებულება მოიცავს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულებას, პირდაპირ სახელფასო და სხვა ხარჯებს გარდა მიღებული სესხებისა. სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული აქტივის დასრულებასა და გაყიდვასთან დაკავშირებული შეფასებითი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსი

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც მათთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგ არის მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, საწყისი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი

კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ფასდება გარიგების ფასით, ხოლო ისეთი მოთხოვნები, რომელიც შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს. თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

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

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

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

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული ნასესხები სახსრებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მოგების გადასახადი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება, ხოლო რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე

ნაწილებით გათვალისწინებული გამოწვევების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საწესდებო კაპიტალი და გადასახდელი დივიდენდები

მფლობელთა კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიას დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით. გასაცემი დივიდენდების ვალდებულება აღიარდება იმ საანგარიშგებო წელს, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება.

3. წინა წლის შეცდომის გასწორება და რეკლასიფიკაცია

კომპანია შეასწორებს წინა პერიოდში დაშვებულ მატერიალურ უზუსტობებსა და შეცდომებს რეტროსპექტიულად, რომლებიც გამოვლინდება შესაბამისი პერიოდისთვის არსებულ ფინანსურ ანგარიშგებში და განახლებს ამ პერიოდში დაშვებულ უზუსტობებსა და შეცდომებს. იმ შემთხვევაში, თუ შეცდომა დაშვებულია შემოწმების პერიოდამდე, აღნიშნული შეცდომის გასწორება და ბალანსების განახლება მოხდება იმ პერიოდის აქტივებზე, ვალდებულებებსა და კაპიტალზე დაყრდნობით, რომლის დროსაც იყო დაშვებული ასეთი შეცდომა.

მენეჯმენტმა გადაწყვიტა რეტროსპექტიული ცვლილების განხორციელება და წინა წლის ბალანსების შესწორება.

წინა წლის ფინანსური მდგომარეობისა და შესაბამისი მოგება ზარალის ანგარიშგების მუხლების ძირითადი შესწორება:

1. მიწის რეკლას კორექტირება სწორი კლასიფიკაციის მიზნებისთვის. კერძოდ, ძირითადი საშუალებების კლასიფიკაციიდან გადატანა მარაგების კლასიფიკაციის ქვეშ
2. კორექტირება ფასს 15 მიზნებისთვის. კერძოდ, აღიარების მეთოდის ცვლილება. კორექტირებამ ეფექტი მოახდინა შემდეგ მუხლებზე: გაცემული ავანსები; მიღებული ავანსები; მარაგები; შემოსავალი; თვითღირებულება; გაუნაწილებელი მოგება
3. სესხის ძირისა და ფინანსური ხარჯის კორექტირება ფასს 9 მიზნებისთვის
4. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისა და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების რეკლას კორექტირებები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2021 შესწორებული	ეფექტი	31 დეკემბერი 2021 პირველადი
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	427,829	(2,630,844)	3,058,673
სულ გრძელვადიანი აქტივები	427,829	(2,630,844)	3,058,673
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6,847,431	126,847	6,720,584
გაცემული ავანსები	645,354	(13,934,990)	14,580,344
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,245	(25,774)	38,019
ფული და ფულის ექვივალენტები	61,825	(16)	61,841
სულ მიმდინარე აქტივები	7,566,855	(13,833,933)	21,400,788
სულ აქტივები	7,994,684	(16,464,777)	24,459,461
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	4,863,889	(16,816,337)	21,680,226
სულ კაპიტალი	4,863,889	(16,816,337)	21,680,226
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	568,563	440,180	128,383
სახელმწიფო ვალდებულებები			
სახელმწიფო ვალდებულებები	2,109,141	273,512	1,835,629
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,937	(322,172)	331,109
საგადასახადო ვალდებულებები	444,154	(39,959)	484,113
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	2,562,232	(88,619)	2,650,851
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	7,994,684	(16,464,776)	24,459,460

შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	1 იანვარი 2021 შესწორებული	ეფექტი	1 იანვარი 2021 პირველადი
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	349,525	(2,830,104)	3,179,629
სულ გრძელვადიანი აქტივები	349,525	(2,830,104)	3,179,629
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	7,119,645	(244,297)	7,363,942
გაცემული ავანსები	457,232	(15,900,375)	16,357,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	44,359	(3,056)	47,415
ფული და ფულის ექვივალენტები	26,837	(16)	26,853
სულ მიმდინარე აქტივები	7,648,073	(16,147,744)	23,795,817
სულ აქტივები	7,997,598	(18,977,848)	26,975,446
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	2,323,362	(19,014,098)	21,337,460
სულ კაპიტალი	2,323,362	(19,014,098)	21,337,460
გრძელვადიანი ვალდებულებები	1,648,131	440,181	1,207,950
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	1,648,131	440,181	1,207,950
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,221	(363,972)	366,193
საგადასახადო ვალდებულებები	395,109	(39,958)	435,067
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,026,105	(403,930)	4,430,035
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	7,997,598	(18,977,847)	26,975,445

მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2021 შესწორებული	ეფექტი	2021 პირველადი
შემოსავალი	6,939,999	1,639,684	5,300,315
თვითღირებულება	(2,864,013)	354,974	(3,218,987)
საერთო მოგება	4,075,986	1,994,658	2,081,328
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	(507,494)	99,673	(607,167)
საოპერაციო ხარჯები	(40,743)	(40,743)	-
საოპერაციო მოგება/ზარალი	3,527,749	2,053,588	1,474,161
ფინანსური ხარჯები	-	133,783	(133,783)
საკურსო სხვაობა, წმინდა	65,204	-	65,204
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	10,390	30,899	(20,509)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(20,509)	(20,509)	-
მოგება/ზარალი დაბეგრამდე	3,582,834	2,197,761	1,385,073
მოგების გადასახადი	(162,728)	-	(162,728)
პერიოდის შედეგი	3,420,106	2,197,761	1,222,345

4. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გამოყენებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ.

მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ გამოცდილებას და სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საანგარიშგებო პერიოდში გაკეთებული შეფასებები გონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები:

საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები. საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების აღიარებისას, კომპანიის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება საქონლის მომხმარებლისთვის მიწოდების მომენტში, რადგან თვლიან, რომ ეს არის დრო, როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა კონტროლი ზემოთაღნიშნულ საქონელზე

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დათვლის გამარტივებულ მიდგომას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრა მოითხოვს შეფასებას და მსჯელობას. იგი დაფუძნებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე, რომელიც დაჯგუფებულია ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე და აკეთებს ვარაუდს, განისაზღვროს მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი თითოეული ჯგუფისათვის. ეს ვარაუდები ეფუძნება ბოლოდროინდელ გაყიდვებს და ისტორიულ გამოცდილებებს.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაუფასურება. მარაგების გაუფასურების შეფასება საჭიროებს შეფასებას და მსჯელობას. გაუფასურების დონის შეფასება ხდება იმ ბოლოდროინდელი გაყიდვების გამოცდილების, მარაგების დამკვეთების და სხვა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ფასის განსაზღვრაზე.

აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა. კომპანია განსაზღვრავს სასარგებლო სიცოცხლის მომსახურების ვადას, თავისი ძირითადი საშუალებების და განსაზღვრული ვადის მქონე არამატერიალური აქტივებისთვის. სასარგებლო მომსახურების ვადა შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს ტექნიკური ინოვაციების ან რაიმე სხვა მოვლენის შედეგად. ცვეთისა და ამორტიზაციის ოდენობა გაიზრდება როცა აქტივის გამოყენების ვადა იქნება ნაკლები ვიდრე ადრე შეფასებული მომსახურების ვადა.

საიჯარო ვადა. საიჯარო ვადა მნიშვნელოვანი კომპონენტია როგორც აქტივის გამოყენების უფლების, ისე საიჯარო ვალდებულებების გაზომვაში. მსჯელობები ხორციელდება იმის დასადგენად, არის თუ არა გონივრული რწმუნება, რომ გამოყენებული იქნება საიჯარო ხელშეკრულების გაგრძელების ან ძირითადი აქტივის შეძენის ოფციონი, ან არ იქნება გამოყენებული საიჯარო ხელშეკრულების შეჩერების ვარიანტი, საიჯარო ვადაში შესატანი პერიოდების დადგენისას. საიჯარო ვადის დადგენისას, ყველა ფაქტი და გარემოება, რომელიც ქმნის ეკონომიკურ სტიმულს ვადის გაგრძელების ოფციონის გამოყენებისთვის, ან შეწყვეტის ოფციონის გამოყენებისათვის, განიხილება იჯარის დაწყების დღეს. განხილული ფაქტორები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის მნიშვნელობას კომპანიის საქმიანობისთვის; პირობების შედარება არსებულ საბაზრო განაკვეთებთან; მნიშვნელოვანი ჯარიმების დაკისრება; უკვე არსებული იჯარით აღებული ფართის კეთილმოწყობა; ხარჯები და აქტივის ჩანაცვლების მოშლა. კომპანია აფასებს, გონივრულია თუ არა გაგრძელების ოპციონის გამოყენება, ან შეწყვეტის ოპციონის გამოყენება, თუ მოხდა მნიშვნელოვანი მოვლენა ან გარემოებების მნიშვნელოვანი ცვლილება.

ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთი - თუ საპროცენტო განაკვეთი საიჯარო პირობებში მარტივად ვერ განისაზღვრება, ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთის დაანგარიშება ხდება მომავალი საიჯარო გადასახადების დისკონტირებით, რომ მოხდეს საიჯარო ვალდებულების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრა იჯარის დაწყების მომენტში. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რასაც კომპანია აფასებს, რომ მას მესამე მხარის გადახდა მოუწევს, სესხის მისაღებად საჭირო სახსრების მისაღებად საჭირო აქტივის მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად, მსგავსი პირობებით, უსაფრთხოებით და ეკონომიკური გარემოთი. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რაც კომპანიის შეფასებით, მას მესამე მხარისთვის უნდა გადაეხადა მესამე მხარისგან სესხის მიღების შემთხვევაში რომ მიეღო მსგავსი აქტივი გამოყენების უფლებით, მსგავს პირობებში და ეკონომიკური გარემოში.

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

ვალდებულებების კლასიფიკაცია გრძელვადიანად და მოკლევადიანად, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება- შესწორებები ბასს 1-თვის (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის იანვრიდან ან მის შემდეგ).

ეს ბასს 1-ის შესწორება ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიცირებაზე, გამოცემულია 2020 წლის იანვარში, თავდაპირველი ძალაში შესვლის თარიღით - 2022 წლის 1 იანვარი. თუმცა, COVID -19 პანდემიის საპასუხოდ, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლით, რათა კომპანიებს მიეცეთ მეტი დრო, განახორციელონ კლასიფიკაციის ცვლილებები, შესწორებული სახელმძღვანელო მითითებების მიხედვით.

შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ წლიური პერიოდებისთვის).

შესწორებები მოიცავს მთელ რიგ განმარტებებს ფასს 17-ის დანერგვის გასაადვილებლად, ამარტივებს სტანდარტისა და გადასვლის მოთხოვნების ნაწილს. შესწორებები ეხება ფასს 17-ის 8 სფეროს და ისინი არაა გამიზნული სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შესაცვლელად. განხორციელებულია მომდევნო შესწორებები ფასს 17-სვის:

- ძალაში შესვლის თარიღი: ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების ჩათვლით) გადავადებულია ორი წლით, იმ ყოველწლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ; და ფასს 4-ში ფასს 9-ის გამოყენების დროებითი გათავისუფლების ვადის გასვლის თარიღი ასევე გადავადებულია წლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.
- დაზღვევის შეძენისთვის ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ანაზღაურება: საწარმოს მოეთხოვება შესყიდვის ხარჯების ნაწილის გამოყოფა ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებასთან დაკავშირებით და ამ ხარჯების, როგორც აქტივის, აღიარება, სანამ საწარმო არ აღიარებს ხელშეკრულების განახლებას. საწარმოებს მოეთხოვებათ შეაფასონ აქტივის ამოღებადობა ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში წარადგინონ აქტივის შესახებ კონკრეტული ინფორმაცია
- სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა, რომელიც მიკუთვნებადია საინვესტიციო მომსახურებებზე: დაფარვის ერთეულები უნდა განისაზღვროს, როგორც სარგებლის რაოდენობის გათვალისწინებით, ასევე დაზღვევის დაფარვისა და საინვესტიციო მომსახურების სავარაუდო პერიოდის გათვალისწინებით, ცვალებადი საზღაურის მიდგომის საფუძველზე სხვა ხელშეკრულებებისა და „ინვესტიციის დაბრუნების მომსახურების“ ზოგადი მოდელის მიხედვით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა შედიოდეს სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში იქამდე, სანამ საწარმო ახორციელებს ისეთ საქმიანობას, რომელიც პოლისის მფლობელისთვის, დაზღვევის დაფარვიდან გამომდინარე, გაზრდის მის სარგებელს.
- ხელახალი დაზღვევის გაფორმებული ხელშეკრულებები - ზარალის ანაზღაურება: როდესაც საწარმო აღიარებს ზარალს ძირითადი სადაზღვევო ხელშეკრულებების პირველად აღიარების ან კომპანიისთვის წამგებიანი საბაზისო სადაზღვევო ხელშეკრულებების დამატების შედეგად, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს დაკავშირებული კომპანიის სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა. ანაზღაურებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებისა და აღიარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებების შემოსულობა. ჩატარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან მიღებული ზარალის ოდენობა განისაზღვრება ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე აღიარებული ზარალის და სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე მოთხოვნების პროცენტული მაჩვენებლის გამრავლებით, რომელთა ანაზღაურებას საწარმო მოელის ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა ვრცელდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე ზარალის აღიარებამდე ან ამავე დროს.
- სხვა შესწორებები: სხვა შესწორებები მოიცავს ზოგიერთი საკრედიტო ბარათის (ან მსგავსის) ხელშეკრულებების და ზოგიერთი სასესხო ხელშეკრულებების სფეროს გამორიცხვას; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენას ჯგუფების ნაცვლად პორტფელში;

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. რისკის შემცირების შესაძლებლობის გამოყენებას იმ ფინანსური რისკების შერბილებისას, რომელიც იყენებს არსებულ ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით; ბუღალტრული პოლიტიკის არჩევანს წინა შუალედურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ფასს 17-ის გამოყენებისას გაკეთებული შეფასებების შესაცვლელად; სამომსავლო გადასახადის გადახდებისა და ქვითრების ჩართვას, რომლებიც დაზღვევის მფლობელს კონკრეტულად ეკისრება სადაზღვევო ხელშეკრულების პირობებით, დაკვეთის შესრულების ფულად ნაკადებში, შერჩეული გარდამავალი შეღავათები და სხვა მცირე შესწორებები.

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე).

ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩათვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი გამჟღავნდა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ.

ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსჯის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას.

ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ).

ბასს 8- ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან.

გადავადებული გადასახადი დაკავშირებული აქტივებსა და ვალდებულებებთან რომლებიც წარმოიქმნება ერთი ოპერაციისგან - ბასს 12-ის შესწორებები (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ბასს 12-ის შესწორებები განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა მოხდეს გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა გარიგებებზე, როგორებიცაა იჯარები და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები. განსაზღვრულ გარემოებებში, საწარმო თავისუფლდება გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან, როდესაც ის პირველად აღიარებს აქტივებს ან ვალდებულებებს. უწინ იყო გაურკვევლობა იმის თაობაზე, თავისუფლდებოდა თუ არა ისეთ გარიგებები, როგორებიცაა იჯარები და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები - გარიგებები, რომელთათვისაც აღიარებულია როგორც აქტივი, ისე ვალდებულება. ცვლილებების თანახმად, გათვალისწინებულია არ ვრცელდება და სუბიექტები ვალდებული არიან აღიარონ გადავადებული გადასახადი ასეთ გარიგებებზე. ცვლილებების თანახმად, კომპანიები ვალდებული არიან აღიარონ გადავადებული გადასახადი გარიგებებზე, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას წარმოშობენ დასაბეგრი და გამოსაქვითი დროებითი სხვაობების თანაბარ რაოდენობას.

ზემოთ სხვაგვარად თუ არ არის მითითებული, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენენ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

6. ძირითადი საშუალებები

	შენიშნა- ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
ღირებულება						
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020	-	423,643	44,093	20,630	-	488,365
მატება	-	13,969	-	1,390	-	15,358
კაპიტალიზაცია	115,601	-	-	-	-	115,601
ჩამოწერა	-	(10,724)	(779)	(4,926)	-	(16,430)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	115,601	426,888	43,313	17,093	-	602,895
მატება	-	75,844	12,708	-	21,792	110,343
ჩამოწერა	(115,601)	(225,242)	-	-	-	(340,842)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	-	277,490	56,021	17,093	21,792	372,396
დაგროვილი ცვეთა						
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020	-	(103,695)	(19,221)	(15,925)	-	(138,841)
ცვეთის ხარჯი	(193)	(43,150)	(5,300)	(1,889)	-	(50,531)
გაყიდვა	-	8,601	779	4,926	-	14,306
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	(193)	(138,243)	(23,741)	(12,888)	-	(175,066)
ცვეთის ხარჯი	(1,734)	(22,630)	(5,145)	(984)	-	(30,494)
გაყიდვა	1,927	23,024	-	-	-	24,951
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	-	(137,850)	(28,886)	(13,873)	-	(180,609)
საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2020	-	319,949	24,872	4,704	-	349,525
31 დეკემბერი 2021	115,408	288,644	19,572	4,205	-	427,829
31 დეკემბერი 2022	-	139,640	27,134	3,221	21,792	191,787

კომპანიას არ გააჩნია ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადებული ძირითადი საშუალებები

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
მასალები	429,714	114,352	191,941
დაუმთავრებელი მშენებლობა	7,884,975	6,750,968	6,918,878
სხვა მარაგები	479	136	8,826
ანარიცხი	(67,947)	(18,025)	-
სულ	8,247,221	6,847,431	7,119,645

დაუმთავრებელი მშენებლობასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	185,977	368,563	313,561
საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	244,805	382,720	3,191,838
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარედ	4,430,399	127,771	100
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	332,431	2,605,702	504,967
მარაგად კლასიფიცირებული მიწა	2,691,362	3,266,213	2,908,411
სულ	7,884,975	6,750,968	6,918,878

2021 წელს აღიარებული გაუფასურების ზარალმა შეადგინა 26,850 ლარი. ხოლო 2022 წელს კი 49,922 ლარი.

კომპანიას არ გააჩნია ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადებული მარაგები.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 563,068 ლარის სახელშეკრულებო ვალდებულება (2021 წ.: 2,109,141 ლარი 2020 წ.: 3,628,775 ლარი), რომელიც ზემოთ ხსენებული სამშენებლო პროექტების დასრულებას უკავშირდება.

8. გაცემული ავანსები

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
სამშენებლო მასალების მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	410,463	41,800	31,467
დაკავშირებული მხარისთვის მომსახურებისთვის გადახდილი ავანსი	-	603,554	425,765
სულ	410,463	645,354	457,232

9. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
ნაღდი ფული	-	40,642	18,677
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	153,256	17,740	6,244
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	56,282	3,443	1,916
სულ	209,538	61,825	26,837

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 209,538 ლარი (2021 წ.: 21,183 ლარი 2020 წ.: 8,160 ლარი) ადგილობრივ კომერციულ ბანკებშია განთავსებული. შესაბამის საბანკო ანგარიშებზე პროცენტი არ ირიცხება. ფულად სახსრებზე და ბანკებში განთავსებულ თანხებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

10. გრძელვადიანი ვალდებულებები

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	4,181,234	568,563	1,648,131
სულ	4,181,234	568,563	1,648,131

სესხებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

სესხის გამცემი	ხელშეკრულების ნომერი	ხელშეკრულების თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში
სს თიბისი ბანკი	#3768940-11998162	6,230,000	7/22/2022	7/22/2027	9.50%	USD	1,610,896	4,181,234
								4,181,234

სესხის გამცემი	ხელშეკრულების ნომერი	ხელშეკრულების თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში
სს საქართველოს ბანკი	#6744410	870,000	7/21/2020	7/21/2022	10.30%	USD	183,550	568,563
								568,563

სესხის გამცემი	ხელშეკრულების ნომერი	ხელშეკრულების თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში
სს საქართველოს ბანკი	#6379095	3,120,000	23/09/2019	23/09/2022	10.30%	USD	170,000	557,022
სს საქართველოს ბანკი	#6744410	870,000	7/21/2020	7/21/2022	10.30%	USD	333,000	1,091,108
								1,648,130

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთთან დაკავშირებული ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

01.01.2022	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სავალუტო კურსის ეფექტი	31.12.2022
-	4,440,752	-	(171,408)	(88,110)	4,181,234

11. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
მოკლევადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	134,997	2,109,141	3,628,775
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	428,071	-	-
სულ	563,068	2,109,141	3,628,775

კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების შესყიდვისას მიღებული ავანსებისგან.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	-	6,542	-
საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	-	542,313	3,628,775
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარედ	428,070	-	-
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	134,998	1,560,286	-
სულ	563,068	2,109,141	3,628,775

12. საგადასახადო ვალდებულებები

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
გადასახდელი დღგ	(809,373)	(450,582)	(225,071)
გადასახდელი მოგების გადასახადი	736,104	598,980	496,568
გადასახდელი საშემოსავლო გადასახადი	502,068	276,878	112,621
სხვა საგადასახადო ხარჯი	26,060	18,878	10,990
სულ	454,860	444,154	395,109

13. შემოსავალი

	2022	2021
შემოსავალი რეალიზაციიდან	4,190,294	6,939,999
სულ	4,190,294	6,939,999

შემოსავლი წყაროები დაყოფილია შემდეგნაირად: შემოსავალი ბინისა და საპარკინგე ფართის რეალიზაციიდან. ძირითად ნაწილს მოიცავს შემოსავალი ბინის რეალიზაციიდან.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შემოსავლები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	52,964	61,881
საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	577,831	6,851,838
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	3,559,498	26,280
სულ	4,190,294	6,939,999

14. თვითღირებულება

	2022	2021
ბინის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები	3,494,715	2,850,774
სხვა პირდაპირი ხარჯები	35,137	13,238
სულ	3,529,853	2,864,013

ბინის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	54,405	78,418
საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	244,982	2,772,356
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	3,195,329	-
სულ	3,494,715	2,850,773

15. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2022	2021
ხელფასის ხარჯი	519,657	376,405
ცვეთის ხარჯი	30,494	50,531
საგადასახადო ხარჯი	2,953	7,406
საკონსულტაციო ხარჯი	6,971	8,199
საჯარო რეესტრის ხარჯი	63,756	5,348
საპენსიო ხარჯი	17,429	14,601
რეკლამის ხარჯი	32,199	34,759
ჯარიმის ხარჯი	20,000	-
სხვა ხარჯი	20,371	8,653
საბანკო ხარჯი	12,481	1,592
სულ	726,310	507,494

16. სხვა არასაოპერაციო ხარჯი

	2022	2021
ძირითადი საშუალების რეალიზაციასთან დაკავშირებული ზარალი	75,936	2,540
ვაუჩერების ხარჯი	12,498	17,968
სულ	88,434	20,509

17. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. 2022 წლის 31 დეკემბერსა და 2021 წლის 31 დეკემბერს კომპანიას არ გააჩნია რაიმე საოპერაციო იჯარის ვალდებულება

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ იდენტიფიცირებულა დაგირავებული ქონება და შეზღუდული აქტივები

18. ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური რისკების მართვა

რისკების მართვის ფინქცია კომპანიაში დაკავშირებული ძირითადად ფინანსური რისკების მართვასთან. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო განაკვეთის რისკი), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ აღნიშნული ლიმიტების შებარჩუნების უზრუნველყოფა.

საკრედიტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისადმი გამოწვეული ფინანსური ზარალის გარკვეულ საფრთხეს, რაც გამოწვეული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საკრედიტო პირობებით პროდუქციის რეალიზაციიდან და მეორე მხარესთან დადებული ტრანზაქციებიდან, რომლებიც იწვევს კომპანიის ფინანსური აქტივების ზრდას.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აქტივების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური აქტივები	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	61,825
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,070	12,245
	213,608	74,070

კომპანია აფასებს საკრედიტო რისკის დონეს, აწესებს რა ლიმიტს კონტრაგენტებთან დაკავშირებულ რისკებზე. საკრედიტო რისკის ლიმიტები რეგულარულად დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. მსგავსი რისკები კონტროლდება და ექვემდებარება წლიურ ან უფრო ხშირ მიმოხილვას. კომპანიის მენეჯმენტი ახდენს დარჩენილი სავაჭრო მოთხოვნების დაფარვის ვადების ანალიზს და იღებს ზომებს ვადაგასულ ნაშთებთან დაკავშირებით.

საბაზრო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) იმ აქტივებისა და ვალდებულებების მიმართ რომლებსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი და (გ) წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით, რაც მთლიანობაში ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ საბაზრო მოძრაობას. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკზე, რაც კონტროლდება ყოველდღიურ ბაზაზე. თუმცა აღნიშნული მიდგომის გამოყენება არ გამოირიცხავს ზარალს აღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების დროს.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკების სენსიტიურობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას, ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივი შენარჩუნებით. პრაქტიკაში, ეს ნაკლებად სავარაუდოა, და ზოგიერთი ფაქტორების ცვლილება შეიძლება ჩაითვალოს კორელაციად – მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთებში ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი ადგენს სავალუტო და სრული რისკების ლიმიტებს. პოზიციები კონტროლდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია სავალუტო რისკის მგრძნობელობა საანგარიშო თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	153,256	4,070	4,181,234	16,514
დოლარი	56,282	-	-	-
31-დეკ-2022	209,538	4,070	4,181,234	16,514

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	58,382	12,245	568,563	8,937
დოლარი	3,443	-	-	-
31-დეკ-2021	61,825	12,245	568,563	8,937

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	24,921	44,359	1,648,131	2,221
დოლარი	1,916	-	-	-
31-დეკ-2020	26,837	44,359	1,648,131	2,221

საპროცენტო რისკი. არ შეინიშნება საპროცენტო რისკის მნიშვნელოვანი კონცენტრაცია

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. კომპანია ყოველდღიურად იღებს ინფორმაციას ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ყოველთვიური მოძრავი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

ქვემოთ წარმოდგენილია სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2022 წლის 31 დეკემბერი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,070	-	4,070
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	-	209,538
სულ	213,608	-	213,608
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	4,181,234	4,181,234

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,514	-	16,514
სულ	16,514	4,181,234	4,197,748
ლიკვიდურობის პოზიცია	197,094	(4,181,234)	(3,984,140)

2021 წლის 31 დეკემბერი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,245	-	12,245
ფული და ფულის ექვივალენტები	61,825	-	61,825
სულ	74,070	-	74,070
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	568,563	568,563
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,937	-	8,937
სულ	8,937	568,563	577,500
ლიკვიდურობის პოზიცია	65,133	(568,563)	(503,430)

2020 წლის 31 დეკემბერი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	44,359	-	44,359
ფული და ფულის ექვივალენტები	26,837	-	26,837
სულ	71,196	-	71,196
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	1,648,131	1,648,131
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,221	-	2,221
სულ	2,221	1,648,131	1,650,352
ლიკვიდურობის პოზიცია	68,975	(1,648,131)	(1,579,156)

კომპანიას აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, თუმცა კომპანია ადვილად მართავს მას, რადგან კლიენტებთან აქვს გაფორმებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები, რომლის მიხედვითაც კომპანია იღებს სტაბილურ ყოველთვიურ შემოსავალს.

19. კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის დაიცვას კომპანიის უნარი განაგრძოს საქმიანობა, უზრუნველყოს აქციონერების და სხვა დაინტერესებული პირების სარგებელი და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა, კაპიტალის ღირებულების შემცირების გზით.

კაპიტალი განსაზღვრულია როგორც მთლიანი კაპიტალი, აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის შესახებ უწყისში, და წმინდა ვალი.

	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
სულ კაპიტალი	3,847,402	4,863,889	2,323,362
სალაროს და ბანკის გამოკლებით	(209,538)	(61,825)	(26,837)
კაპიტალი	3,637,864	4,802,064	2,296,525

სესხები	4,181,234	568,563	1,648,131
სულ ფინანსირება	4,181,234	568,563	1,648,131
კაპიტალი ფინანსურ ვალდებულებაზე	0.87	8.45	1.39

20. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია. ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც დაჯგუფებულია 1-3 დონეებად.

აღნიშნული დონეები შემუშავებულია იმისთვის, რომ განისაზღვროს, რამდენად შეიძლება სამართლიანი ღირებულება:

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებებისათვის, რომელზეც სუბიექტს შეუძლია წვდომა მოცემულ დღეს.
- დონე 2: ფასები, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შედის 1 დონეში, რომლებიც არის განსაზღვრებადი აქტივის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ ან არაპირდაპირ.
- დონე 3: აქტივების ან ვალდებულებების განუსაზღვრელი მონაცემები.

2022	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	-	-	209,538
სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	4,070	4,070
სულ	209,538	-	4,070	213,608

ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	16,514	16,514
სესხები	-	-	4,181,234	4,181,234
სულ	-	-	4,197,748	4,197,748

2021	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	61,825	-	-	61,825
სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	12,245	12,245
სულ	61,825	-	12,245	74,070

ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	8,937	8,937
სესხები	-	-	568,563	568,563
სულ	-	-	577,500	577,500

2020	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	26,837	-	-	26,837
სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	44,359	44,359
სულ	26,837	-	44,359	71,196

ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	2,221	2,221
სესხები	-	-	1,648,131	1,648,131
სულ	-	-	1,650,352	1,650,352

21. დაკავშირებული მხარეები

მხარეები, როგორც წესი, დაკავშირებულად განიხილება, თუ მხარეები იმყოფებიან საერთო კონტროლის ქვეშ ან თუ ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია განახორციელოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო მონათესავე მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ეთმობა ურთიერთობის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას

2021 წლის 31 დეკემბერს დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები იყო შემდეგი:

	სხვა დაკავშირებული მხარეები	სულ
გადახდილი ავანსები	603,554	603,554
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(9,679)	(9,679)

დირექტორის ხელფასთან და სხვა სარგებელთან დაკავშირებული ხარჯი 2022 წლის მდგომარეობით შეადგენს 129,334 ლარს. 2021 წლის მდგომარეობით შეადგენდა 30,000 ლარს.

2022 წელს დამფუძნებლებზე გაცემულმა დივიდენდმა შეადგინა 751,767 ლარი. ხოლო, 2021 წელს 879,579 ლარი.

კომპანიამ 2022 წელს დაფარა დამფუძნებლისგან ამავე წელს მიღებული სესხი, რომელიც შეადგენს 106,810 ლარს.

2022 წელს დაკავშირებული მხარის მიერ შესრულებულმა სამუშაოს, კერძოდ პროექტირების, ღირებულებამ შეადგინა 969,373 ლარი. ხოლო 2021 წელს 293,376 ლარი. ამავე პროექტირებაზე გადახდილმა ავანსმა 2022 წლის განმავლობაში შეადგინა 365,819 ლარი. ხოლო, 2021 წელს 471,165 ლარი.

22. საკმეიანობის უწყვეტობა

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

არსებული ეკონომიკური მდგომარეობისა და ზემოაღნიშნული ღონისძიებების სამომავლო შედეგების პროგნოზირება რთულია, ხელმძღვანელობის ამჟამინდელი მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 27 სექტემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაცემამდე მნიშვნელოვანი მოვლენები არ დაფიქსირებულა.

ქვემოთ მოცემულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაცემამდე არამაკორექტირებელი მოვლენების შესახებ ინფორმაცია:

- 2023 წელს კომპანიამ დამფუძნებელზე გასცა დივიდენდი 127,222 ლარის ოდენობით.
- 2023 წელს კომპანიამ დამატებით მიიღო 1,403,809 ლარის სესხი

შპს „ბალავარი პროპერტის“

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

საქმიანობის მიმოხილვა	3
ინდუსტრიის მიმოხილვა	4
ფინანსური მაჩვენებლები.....	6
სამომავლო გეგმები.....	8

საქმიანობის მიმოხილვა

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

კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

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

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

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

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

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

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმოება, უძრავ-მომრავის ქონების გაქირავება, სამშენებლო მასალების რეალიზაცია. 2022 წლის მდგომარეობით კომპანიის წმინდა კაპიტალმა შეადგინა 3 847 402 ლარი. 2022 წელს კომპანიამ ძირითადი აქცენტი გააკეთა მშენებლობაზე, სარემონტო სამუშაოებსა და ტექნიკურ მომსახურებაზე, რომელსაც უწევს თავის კლიენტებს.

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

კომპანიის არსებობის მანძილზე შესრულებულ პროექტების რიცხვს მიეკუთვნება:

- სამგორის ა ბლოკი
- სამგორის ბ ბლოკი
- ვაზისუბანი პროპერტი
- მიმდინარეობს ახალი პროექტი მტკვარზე ბ და ც ბლოკი.

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

კომპანიამ დაიმკვიდრა სამშენებლო სამუშაოების შესრულებელი საიმედო კომპანიის მყარ რეპუტაცია. პროექტის მართვაში კომპანიის წარმატება პროფესიულ მიდგომას ეფუძნება.

კომპანიის არსებობის მანძილზე გამოცდილება დააგროვა შემდეგი მიმართულებებში:

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

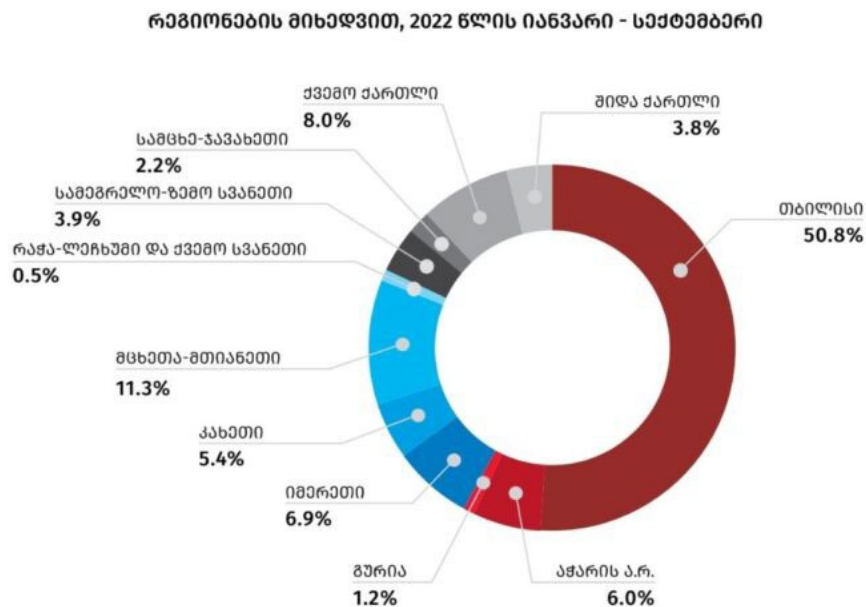
კომპანია ასევე აწარმოებს სპეც. სამუშაოებს, როგორიცაა:

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

ინფორმაცია კომპანიის ფილიალებზე

კომპანიას ფილიალები არ აქვს, ერთი ოფისი აქვს მტკვრის ობიექტზე.

ინდუსტრიის მიმოხილვა



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

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

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

კომპანიის მიერ განხორციელებული მსხვილი პროექტი:

ყველაზე ფართომეტრაჟიანი პროექტი იყი სამგორის ორი ბლოკი (ა და ბ) რომელიც დაახლოებით 23000 კვადრატ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებდა და მიმდინარე ბ და ც ბლოკი მტკვრის ობიექტზე, რომელიც 21000 კვმ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებს.



ფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის დაგროვილმა ზარალმა საანგარიშგებო პერიოდში შეადგინა 264 720 ლარი.

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობიდან გამომდინარე, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

1. საკრედიტო რისკი;
2. კაპიტალის რისკის მართვა;
3. საბაზრო რისკი;
4. სავალუტო რისკი;
5. ლიკვიდურობის რისკი

საკრედიტო რისკი

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

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები - საფინანსო საქმიანობის პროცესში წარმოშობილი საკრედიტო რისკის მართვა ძირითადად ხდება ანგარიშების გახსნით მხოლოდ საქართველოს მდებარე რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობაა დაკავშირებული. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც გადაგადაცდილებული.

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

კაპიტალის რისკის მართვა

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

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

საბაზრო რისკი

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

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კომპანიის ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთი ფაქტორის ცვლილებაში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს

სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

2022 წლის 31 დეკემბერი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები					
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,070				4,070
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538				209,538
სულ	213,608	-	-	-	213,608
ვალდებულებები					
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-			4,181,235	4,181,235
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,514			-	16,514
სულ	16,514	-	-	4,181,235	4,197,749
ლიკვიდურობის პოზიცია	197,094	-	-	(4,181,235)	(3,984,141)

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

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2022 წელს მოცემულია ქვემოთ:

- შპს "ბალავარი პროპერტის" მომგებიანობის მაჩვენებელმა, გაანგარიშებული შემდეგი ფორმულის მიხედვით: (მოგების ნორმა = წმინდა შემოსავალი / შემოსავალი რეალიზაციიდან *100), შეადგინა -6%, რაც მიანიშნებს კომპანიის საქმიანობის წარმატებულობაზე.
- საწარმოს გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტები გვიჩვენებს აქვს თუ არა საწარმოს საკმარისი ფულადი თანხები ვალდებულებების დასაფარავად. ჩვენს შემთხვევაში მოცემული კოეფიციენტი შეადგენს 0.58 კომპანიას აქვს შესაძლებლობა დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები (მთლიანი ვალდებულებები/მთლიან აქტივებთან)
- ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 14,63 შეადგენს (მიმდინარე აქტივები/ მიმდინარე ვალდებულებებთან)

სამომავლო გეგმები

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

შენიშვნებისა და ნაგებობების მშენებლობის ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად, სამშენებლო კომპანიამ აპირებს:

1. შეინარჩუნოს და განავითაროს აუცილებელი საწარმოო აქტივები და ფინანსური რესურსები.
2. მომუშავეების, ასევე გამოცდილი და პასუხისმგებელი მენეჯერების მომზადება, გადამზადება და კვალიფიკაციის ამაღლება.
3. მშენებლობაში დანერგოს თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიები, ახალი ინოვაციური მასალები.
4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNiP, GOST და ENiR- ში მოცემული სამშენებლო კოდები დაწესებები.

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

გამოშვებულია დასამტკიცებლად/თარიღი: 27.09.2023

დირექტორი:

მამია ჯაში

ხელმოწერა:

სამომავლო გეგმები

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

შენიშვნისა და ნაგებობების მშენებლობის ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად, სამშენებლო კომპანიამ აპირებს:

1. შეინარჩუნოს და განავითაროს აუცილებელი საწარმოო აქტივები და ფინანსური რესურსები.
2. მომუშავეების, ასევე გამოცდილი და პასუხისმგებელი მენეჯერების მომზადება, გადამზადება და კვალიფიკაციის ამაღლება.
3. მშენებლობაში დანერგოს თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიები, ახალი ინოვაციური მასალები.
4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNIIP, GOST და ENiR- ში მოცემული სამშენებლო კოდეზი დაწესები.

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

გამოშვებულია დასამტკიცებლად/თარიღი: 27.09.2023

დირექტორი:

მამია ჯაში

ხელმოწერა:

