

ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობითი ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ქართული დეველოპერული
კომპანია

31 დეკემბერი 2022



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	8
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	11
1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	11
2 შედგენის საფუძველი	12
2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე	12
2.2 მომხადების საფუძველი	12
2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა	12
2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება	12
2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება	12
3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები	13
3.1 ზოგადი პირობები და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველადი გამოყენება	13
3.2 უცხოური ვალუტა	13
3.3 ძირითადი საშუალებები	14
3.4 არამატერიალური აქტივები	15
3.5 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება	15
3.6 იჯარა	16
3.7 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	16
3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები	16
3.9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე	19
3.10 კაპიტალი	19
3.11 ანარიცხები	19
3.12 მოგების გადასახადი	19
3.13 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	20
3.14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	20
3.15 შემოსავალი	21
4 ძირითადი საშუალებები	22
5 არამატერიალური აქტივები	23
6 მარაგები	23
7 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23
8 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	23



9	ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე	24
10	კაპიტალი და რეზერვები	24
10.1	საწესდებო კაპიტალი	24
10.2	ლივიდენდები	24
10.3	გადაფასების რეზერვი	24
11	მიღებული სესხები	25
12	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25
13	შემოსავალი	26
14	საოპერაციო ხარჯები	26
15	საოპერაციო იჯარა	26
16	შემდგომი მოვლენები	26
17	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები	26
17.1	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები	26
17.2	სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული დაშვებები	27
17.3	ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით	27
18	ფინანსური ინსტრუმენტები	27
18.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	27
18.2	ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	27
19	ფინანსური რისკის მართვა	28
20	სამართლიანი ღირებულება	30
21	კაპიტალის რისკის მართვა	30
22	გაუთვალისწინებელი გარემოებები	31
22.1	გადასახადები	31
22.2	სამართლებრივი პროცესები	31
23	დაკავშირებული მხარეები	31
23.1	საკონტროლო ურთიერთობები	31
23.2	ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	32
23.3	ტრანზაქციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან	32
24	ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება	32
	მმართველობითი ანგარიშგება	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ქართული დეველოპერული კომპანიის“ დამფუძნებლებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ქართული დეველოპერული კომპანიის“ („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიშგება

კომპანიის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს ინფორმაციას კომპანიის საქმიანობის შესახებ, რისკების ანალიზის, სამომავლო გეგმების და სხვა ინფორმაციას ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მდგომარეობს იმაში, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა მმართველობის ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ მთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია და წარვადგინოთ შესაბამისი ანგარიში.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვა მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, „მმართველობის ანგარიშგების“ გარკვეული ნაწილები შესაბამეა თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის

შპს გრანტ თორნტონ

ს/ნ: 200136600

იურიდიული მისამართი:

საქართველო, თბილისი,

ისნის რაიონი,

ქეთევან წამებულის გამზირი, № 54

ტ.: + 995 322 604 406

Grant Thornton LLC

I/N: 200136600

Legal address:

Georgia, Tbilisi, Isani district,

Ketevan Tsamebuli avenue, № 54

T.: + 995 322 604 406

დადგენა, „მმართველობის ანგარიშგება“ შეიცავს თუ არა ინფორმაციას რომელიც მოითხოვება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- „მმართველობის ანგარიშგებაში“ იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად;
- „მმართველობის ანგარიშგება“ მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაბამის მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, 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 შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ მეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ არსებული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.

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.

შპს გრანტ თორნტონის სახელით

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

რეგისტრირებული აუდიტორი (რეგისტრაციის N - SARAS-A-774309)

თბილისი, საქართველო

26 სექტემბერი 2023 წელი



- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ არსებული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.

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.

შპს გრანტ თორნტონის სახელით

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

რეგისტრირებული აუდიტორი (რეგისტრაციის N - SARAS-A-774309)

თბილისი, საქართველო

26 სექტემბერი 2023 წელი



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	4	17,385	14,398	9,922
არამატერიალური აქტივები	5	1	2	-
		<u>17,386</u>	<u>14,400</u>	<u>9,922</u>
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	6	180	46	44
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	675	552	301
საგადასახადო აქტივები		2	2	-
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	8	1,444	59	114
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	9	5,423	1	2
		<u>7,724</u>	<u>660</u>	<u>461</u>
სულ აქტივები		<u>25,110</u>	<u>15,060</u>	<u>10,383</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი და რეზერვები	10			
საწესდებო კაპიტალი		1,926	1,926	1,926
გადაფასების რეზერვი		6,766	6,861	4,528
გაუნაწილებელი მოგება		5,570	4,626	3,850
		<u>14,262</u>	<u>13,413</u>	<u>10,304</u>
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	11	8,799	706	-
		<u>8,799</u>	<u>706</u>	<u>-</u>
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	11	1,694	491	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	355	450	39
საგადასახადო ვალდებულებები		-	-	40
		<u>2,049</u>	<u>941</u>	<u>79</u>
		<u>10,848</u>	<u>1,647</u>	<u>79</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u>25,110</u>	<u>15,060</u>	<u>10,383</u>

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 26 სექტემბერს:

პაატა რურუა

დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-35 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

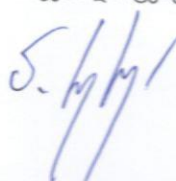
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	4	17,385	14,398	9,922
არამატერიალური აქტივები	5	1	2	-
		17,386	14,400	9,922
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	6	180	46	44
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	675	552	301
საგადასახადო აქტივები		2	2	-
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	8	1,444	59	114
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	9	5,423	1	2
		7,724	660	461
სულ აქტივები		25,110	15,060	10,383
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი და რეზერვები	10			
საწესდებო კაპიტალი		1,926	1,926	1,926
გადაფასების რეზერვი		6,766	6,861	4,528
გაუნაწილებელი მოგება		5,570	4,626	3,850
		14,262	13,413	10,304
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	11	8,799	706	-
		8,799	706	-
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	11	1,694	491	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	355	450	39
საგადასახადო ვალდებულებები		-	-	40
		2,049	941	79
		10,848	1,647	79
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		25,110	15,060	10,383

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 26 სექტემბერს:

პაატა რურუა

დირექტორი



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-35 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	13	2,768	1,485
საოპერაციო ხარჯები	14	(1,778)	(564)
სხვა ხარჯები		(128)	(186)
ფინანსური შემოსავლები		34	-
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები, წმინდა		(47)	2
მოგება დაბეგვრამდე		849	737
მოგების გადასახადის ხარჯი/(ანაზღაურება)		-	(2)
წლის მოგება		849	735
ძირითადი საშუალებების გადაფასება		-	2,407
წლის მთლიანი სრული მოგება		849	3,142

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-35 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2021 წლის 1 იანვარი	1,926	3,850	4,528	10,304
წლის მოგება	-	735	-	735
ძირითადი საშუალებების გადაფასება (შენიშვნა 4)	-	-	2,407	2,407
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		735	2,407	3,142
გადაფასების ნამეტის გადატანა	-	74	(74)	
დაგროვილ მოგებაზე				
გადახდილი დივიდენდები	-	(33)	-	(33)
ტრანზაქციები მფლობელებთან		41	(74)	(33)
2021 წლის 31 დეკემბერი	1,926	4,626	6,861	13,413
წლის მოგება	-	849	-	849
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	849	-	849
გადაფასების ნამეტის გადატანა	-	95	(95)	-
დაგროვილ მოგებაზე				
ტრანზაქციები მფლობელებთან	-	95	(95)	-
2022 წლის 31 დეკემბერი	1,926	5,570	6,766	14,262

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-35 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წლის მოგება		849	735
კორექტირებები:			
ცვდის და ამორტიზაციის ხარჯი	4,14	318	267
ფინანსური შემოსავლები		(34)	-
ფინანსური დანახარჯები		583	52
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) საბრუნავი კაპიტალის შეცვლამდე		1,716	1,054
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(122)	(251)
ცვლილება მომწოდებლებზე გადახდილ ავანსებზე		(1,385)	55
ცვლილება მარაგებში		(134)	(2)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში მოგების გადასახადის გარდა		265	-
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(358)	430
ფულადი სახსრების წარმოქმნილი ოპერაციები		(18)	1,286
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	(62)
მიღებული პროცენტი		34	-
გადახდილი პროცენტი	11	(511)	(43)
წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		(495)	1,181
წმინდა ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(3,375)	(2,337)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		68	-
წმინდა ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(3,307)	(2,337)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	11	10,000	1,300
სესხების დაფარვა	11	(776)	(112)
აქციონერებზე გაცემული დივიდენდები		-	(33)
წმინდა ფული საფინანსო საქმიანობიდან		9,224	1,155
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)			
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	9	5,422	(1)
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს		5,423	1

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-35 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს "ქართული დეველოპერული კომპანია" ("კომპანია") არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში 2006 წლის 12 სექტემბერს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 202351365.

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საოპერაციო ოფისის მისამართია თბილისი, საქართველო, გიორგი მდივანის ქ. 3ა.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საწყობების გაქირავება და სასაწყობო მომსახურების გაწევა საქართველოს მასშტაბით. კომპანია ფლობს რამდენიმე მიწის ნაკვეთს და საწყობს საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ეკუთვნოდა შემდეგ აქციონერებს:

	2022 წლის 31 დეკემბერი
შპს ალფორდიო სევისუზ, HE 356249, კვიპროსი	37.21 %
შპს არევაკო ინვესტმენტ ლიმიტედ, HE356394, კვიპროსი	21.35 %
შპს მანდალორ ლიმიტედ, HE 406857, კვიპროსი	38.43 %
დავით ალავიძე, 01023009775, საქართველო	3.00 %
	100 %

კომპანიის თანამშრომელთა რაოდენობა 2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის იყო 53 და 8 შესაბამისად.

ბიზნეს გარემო

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ გარემოში მომხდარ ცვლილებებს და საქართველოში იურიდიული, საგადასახადო და საკანონმდებლო სისტემების ცვლილებებს განგრძობითი ხასიათი აქვს. საქართველოს ეკონომიკის სტაბილურობა და განვითარება დიდწილად დამოკიდებულია ამ ცვლილებებზე. მთავრობამ განაახლა ქმედებები უკეთესი მართვისთვის, მათ შორის გაზარდა ანტიკორუფციული ძალისხმევა, გამჭვირვალობა და ანგარიშვალდებულების პასუხისმგებლობა.

უკრაინაში 2022 წლის 24 თებერვალს დაიწყო კონფლიქტი, რომელიც სწრაფად განვითარდა და მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია მთელ მსოფლიოზე. შეერთებულმა შტატებმა და ევროპის ქვეყნებმა რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ მკაცრი სანქციები დააწესეს. დასავლეთის ქვეყნები არსებული სანქციების გაფართოებას განიხილავენ. სანქციების გატარების მყისიერი გლობალური შედეგები იყო მაღალი ინფლაცია, დაბალი ზრდა და ფინანსური ბაზრების გარკვეული შეფერხება.

უკრაინის კონფლიქტმა გამოიწვია ათასობით რუსისა და უკრაინელის საქართველოში გადმოსახლება. ეს მოიცავდა არა მხოლოდ ფიზიკურ პირებს, არამედ ბიზნესებსაც, რომლებიც დაარსებული იყო და ფუნქციონირებდა ამ ქვეყნებში. აღნიშნულის შედეგად გაიზარდა უცხოური ვალუტის შემოდინება ქართულ ბაზარზე, რამაც გამოიწვია ქართული ლარის მნიშვნელოვანი გამყარება აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში.

რუსეთის არასამართლიანმა ომმა უკრაინის წინააღმდეგ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ზოგადად რეგიონში ბიზნეს გარემოზე და ასევე კომპანიის მომავალ ოპერაციებსა და ფინანსურ სტაბილურობაზე, რომლის სრული შედეგების პროგნოზირება ამჟამად რთულია. მომავალი ეკონომიკური და პოლიტიკური ვითარება და მისი გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის ამჟამინდელი მოლოდინებისგან.

კომპანიის ხელმძღვანელობა აღარ ელის ლარის შემდგომ გამყარებას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებით. თუმცა, უკრაინაში მიმდინარე კონფლიქტმა შეიძლება გამოიწვიოს კიდევ უფრო მეტი უცხოური ვალუტის შემოდინება ქვეყანაში, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

ეს ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს ზემოთ აღნიშნულის პოტენციურ მომავალ გავლენას კომპანიის ოპერაციებზე.

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

2.2 მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა დარიცხვის მეთოდსა და ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელი (დისკოტირებული) ღირებულებით და გარდა ზოგიერთი ძირითადი საშუალების კლასისა, რომლებიც ასახულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი („ბასს“) 16 „ძირითადი საშუალებების“ შესაბამისად. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულების შეფასების დეტალები მოცემულია განმარტებით შენიშვნებში.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის საოპერაციო ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში (გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა), ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს ვალუტა უფრო სასარგებლოა ამ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათას ლარამდე.

2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე ანგარიშგების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა მთელი რიგი შეფასებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებსა და ხარჯებზე. კონკრეტული სფეროები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც მენეჯმენტის მიერ გამოყენებული დაშვებები და სააღრიცხვო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

კომპანიამ მიმდინარე წელს გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახდილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2022 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შეესაბამება კომპანიის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების გავლენა და ბუნება განხილულია ქვემოთ.

ახალი და გადახდილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისათვის

ქვემოთ მოცემულია 2022 წელს განხორციელებული ახალი სტანდარტები და შესწორებები, რომლებსაც ზეგავლენა არ მოუხდენიათ კომპანიის ყოველწლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე:

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია
ფასს 3	კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ცვლილებები ფასს 3-ში)
ბასს 16	შემოსავლები მიზნობრივ გამოყენებამდე (ცვლილებები ბასს 16-ში)
ბასს 37	წამებინა კონტრაქტი – კონტრაქტის შესრულების ფასი (ცვლილებები ბასს 37-ში)
ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ფასს 16	ფასს 2018-2021 ყოველწლიური გაუმჯობესება (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ფასს 16)

სტანდარტები, ცვლილებები და ინტერპრეტაციები არსებულ სტანდარტებზე, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯერ არ მიუღია კომპანიას

ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, ბასს-ის მიერ, გამოქვეყნებული იყო გარკვეული ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, მაგრამ ჯერჯერობით ისინი არ არის ეფექტური და კომპანიას ისინი ჯერ არ მიუღია.

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება გამოცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ.

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებული სტანდარტებიდან და შესწორებებიდან, ისინი წარმოდგენილია ქვემოთ:

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია	ძალაშია საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებისას ან მის შემდეგ
ფასს 17	სადაზღვევო კონტრაქტები	1 იანვარი 2023
ფასს 12	გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი ტრანზაქციით წარმოშობილ აქტივებსა და ვალდებულებებზე (ცვლილებები ბასს 12-ში)	1 იანვარი 2023
ფასს 17	ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის პირველადი გამოყენება – შედარებითი ინფორმაცია (ცვლილებები ფასს 17-ში)	1 იანვარი 2023
ბასს 8	სააღრიცხვო შეფასების განმარტება (ცვლილება ბასს 8-ში)	1 იანვარი 2023
ბასს 1	სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (ცვლილება ბასს 1-სა და პრაქტიკული ანგარიში 2-ში)	1 იანვარი 2023
ბასს 1	ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე და გრძელვადიან ვალდებულებებად (ცვლილება ბასს 1-ში)	1 იანვარი 2024
ბასს 16	საიჯარო ვალდებულებები გაყიდვა უკუიჯარის პირობით (ცვლილება ფასს 16-ში)	1 იანვარი 2024
ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები მუზღუდვებით/კოვენანტებით (ცვლილება ბასს 1-ში)	1 იანვარი 2024

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 ზოგადი პირობები და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველადი გამოყენება

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, რომლებიც ძალაში იყო 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის.

სააღრიცხვო პოლიტიკის კონცეფციები გამოყენებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ თითოეულ პერიოდზე.

იხილეთ შენიშვნა 24 ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ებზე გადასვლის ეფექტის სანახავად.

იხილეთ შენიშვნა 2.5 სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციებისთვის, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ იყო ეფექტური და არ იქნა მიღებული კომპანიის მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ.

3.2 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული კურსით, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბერს 1 ამერიკული დოლარისათვის შეადგენს 2.7020 ლარს და ერთი

ევროსთვის შეადგენს 2.8844 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 3.0976 ლარი, ერთი ევრო 3.5040 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ფულადი მუხლებისთვის ასახულია პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

3.3 ძირითადი საშუალებები

მიწა და შენობები, გამიზნული მომსახურების მიწოდებისა და ადმინისტრაციული გამოყენებისთვის, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენილია გადაფასებული თანხებით, რომელიც მოიცავს გადაფასების დღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას, შემცირებულს შემდგომი აკუმულირებული ცვეთითა და გაუფასურების ზარალით. გადაფასება ტარდება საკმარისი რეგულარობით ისე, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდება იმისაგან, რაც სამართლიანი ღირებულებების გამოყენებით განისაზღვრებოდა ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ნებისმიერი ქონების გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ზრდა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება კაპიტალში მხოლოდ იმ ოდენობით, რომ მან მოახდინოს მანამდე მოგება-ზარალში აღიარებული გადაფასების კლება იმავე აქტივზე. ასეთ შემთხვევაში ზრდა შედის მოგება-ზარალში მანამდე ხარჯად აღიარებული კლების ოდენობით. ასეთი აქტივების გადაფასებაზე წარმომოხილი საბალანსო ღირებულების შემცირება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში იმ მოცულობით, რომელიც აღემატება იმ ბალანსს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც იწახება გადაფასების რეზერვში ამ აქტივის წინა გადაფასებასთან დაკავშირებული ერთეულებისათვის.

გადაფასების ნამეტი, რომელიც შედის კაპიტალში ძირითადი საშუალების ერთეულთან მიმართებაში, პირდაპირ აღირიცხება გაუნაწილებელ მოგებაზე, როდესაც აქტივი გამოიყენება კომპანიის მიერ. ასეთ შემთხვევაში, დარიცხული ნამეტის ოდენობა არის სხვაობა გადაფასებული აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე დაფუძნებულ ცვეთასა და აქტივის თავდაპირველ ღირებულებაზე დაფუძნებულ ცვეთას შორის. გადაფასების ნამეტიდან გაუნაწილებელ მოგებაზე გადატანა არ ხდება მოგება/ზარალის მეშვეობით. გადაფასებული ქონების შემდგომ გაყიდვის ან გასვლისას ქონების გადაფასების რეზერვში დარჩენილი გადაფასების ნამეტი პირდაპირ გადაიტანება დაგროვილ მოგებაში.

სხვა ძირითადი საშუალებები წარდგენილია დაგროვილი ცვეთითა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემცირებული თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, საიმპორტო გადასახადებს, სხვა არადაბრუნებად გადასახადებსა და შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ სხვა ხარჯებს. როდესაც ძირითადი საშუალება შედგება რამოდენიმე არსებითი კომპონენტისაგან, რომლებსაც სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, მაშინ ასეთი კომპონენტები აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე ძირითად საშუალებებად.

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამიზნულია გასაქირავებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის, ან ძირითადი საშუალებები, რომლის გამოყენების მიზანი ჯერ არ არის განსაზღვრული, აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, მწყობრში მოყვანისა და მონტაჟის ხარჯებს, ასევე პროფესიონალური მომსახურებისა და სესხებთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომელიც კაპიტალიზირდება კომპანიის პოლიტიკის შესაბამისად. იჯარით აღებული შენობები შედის კომპანიის აქტივებში, თუ აკმაყოფილებს ფინანსური იჯარის აღიარების კრიტერიუმებს. ასეთი აქტივები იცვითება მოსალოდნელი ექსპლუატაციის პერიოდზე ან იჯარის პერიოდზე, რომელიც უფრო ხანმოკლე იქნება.

აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან მიღებული მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოადგენს სხვაობას მიღებული ანაზღაურების ღირებულებასა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ცალკე ერთეულად აღრიცხული ძირითადი საშუალების კომპონენტის ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის აქტივის რემონტის დანახარჯები, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი გაწვევითანავე.

ცვთის დარიცხვა ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის განმავლობაში. ცვთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც აქტივი მზადაა გამოსაყენებლად.

სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების პერიოდი, ნარჩენი ღირებულება და ცვთის მეთოდი განიხილება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რის შედეგადაც სადარიცხოვო დაშვებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

აქტივების სასიცოცხლო პერიოდები ჯგუფების მიხედვით შემდეგნაირია:

შენობები და საწყობები	- 20 წელი
ავჯი და სხვა ინვენტარი	- 10 წელი
მანქანა დანადგარები	- 10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	- 5 წელი
სხვა	- 5 წელი

იმის გამო, რომ მიწისთვის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა შეუძლებელია, შესაბამისი საბალანსო ღირებულებებს ცვთა არ ერიცხება.

3.4 არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი არამატერიალური აქტივები, რომელთაც აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა, წარმოდგენილია თვითღირებულებით, რომელსაც გამოკლებული აქვს დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ზარალი.

განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ცვთის დარიცხვა ხდება მოგება/ზარალზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით. სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება 15%-იანი განაკვეთით.

არამატერიალური აქტივის აღიარება წყდება აქტივის გასვლისას ან, როდესაც აქტივის გამოყენების ან განკარგვის შედეგად მოსალოდნელი არ არის რაიმე მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოტანა. არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი მოგება ან ზარალი ფასდება, როგორც სხვაობა გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის, რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, აქტივის აღიარების შეწყვეტისას.

3.5 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

აქტივები, რომლებსაც აქვთ განუსაზღვრელი სარგებლობის ვადა, არ ექვემდებარება ამორტიზაციას და ყოველწლიურად შემოწმდება გაუფასურებაზე. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება ამორტიზაციას, გადაიხდება გაუფასურებაზე, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილება მიუთითებს იმაზე, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას.

ანაზღაურებადი თანხა არის უდიდესი წმინდა გასაყიდ ფასსა და გამოყენების ღირებულებას შორის. თუ აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებად, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია ხარჯად დაუყოვნებლივ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაბამისი აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ოდენობით, ამ შემთხვევაში გაუფასურების ზარალი განიხილება, როგორც გადაფასების შემცირება.

გაუფასურების ზარალის ანუღირებისას, აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებდეს საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განსაზღვრული იქნებოდა წინა პერიოდის გაუფასურების არარსებობის შემთხვევაში. გაუფასურების ანუღირება დაუყოვნებლივ აღიარდება შემოსავალში, თუ ეს აქტივი არ აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის ანუღირება განისაზღვრება როგორც გადაფასების ზრდა.

3.6 იჯარა

ხელშეკრულების დადებისას კომპანია აფასებს არის თუ არა ხელშეკრულება იჯარა. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულება იძლევა უფლებას გააკონტროლოს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადმოსცემს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია იყენებს იჯარის განმარტებას ფასს 16-ში.

ეს პოლიტიკა ვრცელდება 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დადებულ კონტრაქტებზე.

კომპანია არცერთ კონტრაქტში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სამაგიეროდ, ის აქირავებს სასაწყობო ფართებს. ამის გამო, კომპანიამ გააანალიზა IFRS 16-ის გავლენა „მოიჯარის“ პერსპექტივიდან.

მოიჯარის მიერ იჯარის შეფასება და აღიარება

როგორც მოიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადებისას ან მისი ცვლილებისას, კომპანია, ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს მათი შესაბამისი დამოუკიდებელი ფასების მიხედვით

როდესაც კომპანია მოიჯარეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდებოდა; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

თუ გარიგება შეიცავს საიჯარო და არა-საიჯარო კომპონენტებს, მაშინ კომპანია ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების გასანაწილებლად იყენებს ფასს 15-ს.

კომპანია საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „საიჯარო შემოსავლის“ კატეგორიაში.

3.7 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები არის აქტივები რომლებიც განკუთვნილია მომხმარებელზე გასაყიდად, წარმოების პროცესში გამოსაყენებლად ან მომხმარებლისთვის მომსახურების გასაწევად. სასაქონლო მატერიალური მარაგები ასევე მოიცავს სათადარიგო ნაწილებს, სარეზერვო და მომსახურების გასაწევ ტექნიკას თუ ისინი არ შეესაბამებიან ძირითადი საშუალებების განმარტებას.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარმოდგენილია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში პროდუქციის დასრულებისა და რეალიზაციისათვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებული სავარაუდო გასაყიდი ფასია. სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით და შეიცავს დანახარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და მის ადგილზე მიტანასთან.

3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

კომპანია იყენებს ფასს 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს, ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების აღიარებისა და შესაფასებლად.

ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება აღიარდება, მას შემდეგ, რაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მონაწილე.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მას შემდეგ, რაც ამოიწურება ფინანსური სარგებლის მიღების სახელშეკრულებო უფლება, ან როდესაც ფინანსური აქტივი და მასთან დაკავშირებული რისკის მნიშვნელოვანი წილი გადადის სხვა მხარეზე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარება წყდება, როდესაც ის შესრულდება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და თავდაპირველი შეფასება

იმ სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს და შეფასებულია გარიგების ფასად ფასს 15-ის მიხედვით, ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით (სადაც შესაბამისია).

აღიარების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის ფინანსური აქტივები გარდა ჰეჯირების ინსტრუმენტებისა, დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ამორტიზებული ღირებულება
- რეალური ღირებულების მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)
- რეალური ღირებულება ცვლილების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI).

კლასიფიკაცია განისაზღვრება ორივე შემდეგი კრიტერიუმის მიხედვით:

- კომპანიის ბიზნეს მოდელი ფინანსური აქტივის მართვისთვის
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლები.

ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ყველა შემოსავალი და ხარჯი, რომელიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოდგენილია ფინანსურ ხარჯებში, ფინანსურ შემოსავალში ან სხვა ფინანსურ მუხლებში გარდა სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებისა, რომელიც წარმოდგენილია სხვა ხარჯებში.

კომპანიის ფინანსური აქტივები კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 18.2- ში.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების ამორტიზებული ღირებულებით შეფასება

ფინანსური აქტივები შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით თუ აკმაყოფილებს შემდეგ კრიტერიუმებს (და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL):

- კომპანია ფლობს ფინანსურ აქტივებს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით
- 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 აქტივები თავდაპირველი აღიარების შემდგომ შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დისკონტირება უგულებელყოფილია, სადაც მას არამატერიალური ეფექტი აქვს. კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები, სავაჭრო და უმეტესი სხვა მოთხოვნები ფინანსური ინსტრუმენტების ამ კატეგორიას მიეკუთვნება.

ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება/ზარალში (FVTPL)

ფინანსური აქტივები, რომლებსაც კომპანია ფლობს სხვა ბიზნესში, გარდა აქტივებისა, რომლებიც "ფლობის" ან "ფლობის და გაყიდვის" მიზნებისთვისაა განკუთვნილი, აისახება მოგება/ზარალში რეალური ღირებულებით. განურჩევლად ბიზნეს მოდელისა, ფინანსური აქტივები, რომელთა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები არ არის მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდები, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება/ზარალში (FVTPL). ყველა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი მიეკუთვნება ამ კატეგორიას, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია და ეფექტურია, როგორც ჰეჯირების ინსტრუმენტები, რომელთათვისაც გამოიყენება ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნები.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9-ის მოთხოვნები იყენებს უფრო მეტად საპროგნოზო ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარებისას – „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელი“. ეს ანაცვლავს ბასს 39-ის

„განცდილი ზარალის მოდელს“. ახალ განსაზღვრებაში მოქცეული ინსტრუმენტები, რომლებიც მოიცავს სესხებს და სხვა სავალო ტიპის ფინანსურ აქტივებს შეფასებულს ამორტიზებული ღირებულებით და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, სავაჭრო მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს, რემლებიც აღიარებული და შეფასებულია ფასს 15-ის მიხედვით და სესხის გაცემის ვალდებულებას და ზოგიერთი ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებს (ემიტენტისთვის), რომლებიც არ არიან შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

საკრედიტო ზარალის აღიარება აღარ არის დამოკიდებული კომპანიის საკრედიტო ზარალის პირველად აღმოჩენის შემთხვევაზე. ამის მაგივრად კომპანია განიხილავს უფრო ფართო არეალის ინფორმაციას, როდესაც აფასებს საკრედიტო რისკს და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, ეს ინფორმაცია მოიცავს, წარსულ შემთხვევებს, მიმდინარე პირობებს, მართებულ და მისაღებ პროგნოზს, რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის მომავალი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელ შეგროვებადობაზე.

ამ საპროგნოზო მიდგომის დანერგვისას, გამიჯვნა ხდება:

- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საკრედიტო ხარისხის მიხედვით საგრძნობლად არ გაუარესებულა საწყისი აღიარების შემდგომ ან აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი (დონე 1), და
- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საგრძნობლად გაუარესდნენ კრედიტის ხარისხის მიხედვით საწყისი აღიარების შემდგომ და მათი საკრედიტო რისკი არ არის დაბალი (დონე 2).
- დონე 3 მოიცავს ფინანსურ აქტივებს, რომლებსაც აქვს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის.

„12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ აღიარებულია პირველი კატეგორიით, ხოლო „არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ მეორე კატეგორიით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება განსაზღვრულია ალბათობებით შეწონილი საკრედიტო ზარალის შეფასებით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი არსებობის მანძილზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ავანსები

კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ანგარიშგების დროს, ასევე სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაშიც და აღრიცხავს ზარალის რეზერვის თანხას, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალად. ეს არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ხარვეზები, ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების ნებისმიერ მომენტში დეფოლტის პოტენციალის გათვალისწინებით. გაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს თავის ისტორიულ გამოცდილებას, გარე ინდიკატორებს და მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოსათვლელად რეზერვის მატრიცის გამოყენებით.

კომპანია აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებას ინდივიდუალური გაანგარიშების საფუძველზე. კომპანიას აქვს მცირე რაოდენობის დებიტორული დავალიანება დიდი ნაშთებით, რომელიც იმართება ინდივიდუალური ანგარიშის საფუძველზე. ინდივიდუალური გაანგარიშების საფუძველზე, კომპანია იყენებს ფულადი სახსრების ნაკადების მოდელს ECL-ების გასაზომად სავაჭრო დებიტორული დავალიანების ცალკეული მნიშვნელოვანი ნაშთებისთვის. კომპანია ანაწილებს თითოეულ ზემოქმედებას საკრედიტო რისკზე დაფუძნებული ერთეულის ნაგულისხმევი სტატუსისა და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელზე არსებული ვარაუდები (შესაძლო სცენარების ალბათობა, თითოეული სცენარის რეალიზაციის დრო, აღდგენის პოტენციური ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტთა მსჯელობას და კომპანიის ბიზნეს გაგებას.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შეფასება

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 18.2- ში.

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, გამოკლებული სესხთან დაკავშირებული გაცემის ხარჯები. სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სესხი აღებულია მფლობელისგან. ასეთ შემთხვევაში, ეს სხვაობა აისახება კაპიტალში, როგორც დამატებითი კაპიტალი. თავდაპირველი

ადიარების შემდეგ, სესხები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ნებისმიერი თვითღირებულებასა და გამოსყიდვის ღირებულებას შორის სხვაობის ასახვით მოგება/ზარალი, სესხების პერიოდის განმავლობაში ეფექტური პროცენტის საფუძველზე. პროცენტები და სხვა ხარჯები, რომლებიც გაწეულია სესხებზე, მიეკუთვნება ფინანსურ ხარჯებს, გარდა იმ სესხის ხარჯებისა, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება შესყიდვებს, მშენებლობას, ან განსაზღვრული აქტივის შექმნას. ასეთი ხარჯები პირდაპირ აქტივის თვითღირებულებაზე კაპიტალიზირდება.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო შემდგომში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით.

ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები ურთიერთგადაფარვა და წმინდა თანხა ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანება მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლის კანონიერად აღსრულებადი უფლება და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს სუფთად ურთიერთგადაფარვა, ან მოხდეს აქტივების რეალიზაცია და პასუხისმგებლობა შესრულდეს ერთდროულად. შემოსავლის და ხარჯის ურთიერთგადაფარვა არ მოხდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ეს არ არის მოთხოვნილი ან ნებადართული ნებისმიერი საბუღალტრო სტანდარტით ან ინტერპრეტაციით, და ეს კონკრეტულად არ არის გაცხადებული კომპანიის საბუღალტრო პოლიტიკაში.

3.9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე

ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე.

3.10 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (მათ შორის საწესდებო კაპიტალში, საკუთრებაში და ა.შ) ხორციელდება კომპანიის აქციონერების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია საკუთარ კაპიტალში, იმდენად, რამდენადაც იგი არის აქციონერების მიერ შენატანი კომპანიამ.

დაგროვილი მოგება

დაგროვილი მოგება/ზარალი შეიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების გაუნაწილებელ მოგებას.

დივიდენდები

დივიდენდები ვალდებულებად აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდება. დივიდენდები, რომლებიც გამოცხადებულია ანგარიშგების თარიღის შემდეგ, განიხილება როგორც შემდგომი მოვლენა და აისახება შესაბამისად.

რეზერვები

კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში, კაპიტალში ჩაწერილი რეზერვი მოიცავს მიწის და შენობების გადაფასების რეზერვებს.

3.11 ანარიცხები

ანარიცხი აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსული მოვლენის შედეგად, და სავარაუდოა, რომ ვალდებულებების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ეფექტი მატერიალურია, ანარიცხები განისაზღვრება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით საგადასახადო განაკვეთის საფუძველზე, რაც ასახავს ფულის დროში ღირებულებას და სადაც შესაფერისია, ვალდებულებასთან დაკავშირებულ სპეციალურ რისკებს.

3.12 მოგების გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება/(ჩათვლა) დასაბეგრ წლიურ შემოსავალზე, ანგარიშგების თარიღისთვის ან მანამდე არსებული საპროცენტო განაკვეთით და გასული წლის საგადასახადო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი კორექტირებით.

საქართველოში მოქმედი დაბეგვრის მოდელი, რომელიც მოქმედებს 2017 წლის 1 იანვრიდან (“მოგების გადასახადის ესტონური მოდელი”) გულისხმობს კორპორატიული გადასახადის ნულოვან განაკვეთს გაუნაწილებელ მოგებაზე და 15%-იან კორპორატიულ გადასახადის განაკვეთს განაწილებულ მოგებაზე. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იხდიან კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადს მოგების განაწილებაზე (მოგება, რომელიც ნაწილდება აქციონერებზე დივიდენდების სახით) და ცალკეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს შემოსავლის არაპირდაპირ განაწილებად (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან და ა.შ.).

მოგების გადასახადი, რომელიც წარმოიშობა მოგების დივიდენდების სახით განაწილებისას ხარჯად აღიარდება დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად დივიდენდების ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

2017 წელს და შემდგომში გადახდილი ნებისმიერი დივიდენდის გადასახადის გადახდისათვის, 2016 წლამდე დაგროვილი მოგებიდან, საგადასახადო კრედიტი ხელმისაწვდომია წინა მოდელის მიხედვით გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისთვის.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის აქტივებსა და ვალდებულებებში ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით არ წარმოიქმნება 2017 წლის 1 იანვრიდან.

3.13 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. „ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის ის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო ფულადი გადახდებს ან შემოსვლებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში:

- ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გაანგარიშებისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე.

თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც კრედიტით გაუფასურდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუ აქტივი აღარ არის კრედიტით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშება ბრუნდება მთლიან საფუძველზე.

3.14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას, მოიცავს:

- ა) ხელფასებს, ანაზღაურებებსა და პრემიებს;
- ბ) წლიურ ფასიან შვებულებებსა და ბიულეტენის ანაზღაურებებს;

თუ დაქირავებულმა პირმა რომელიმე საადრიცხო პერიოდში საწარმოს გაუწია მომსახურება, დაქირავებული პირის მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული ოდენობა, რომელიც გადასახდელია ამ მომსახურებისთვის, საწარმომ უნდა აღიაროს:

- ა) როგორც ვალდებულება (დარიცხული ხარჯი) ნებისმიერი, უკვე გადახდილი თანხის გამოკლების შემდეგ. თუ უკვე გადახდილი თანხა აღემატება გასამრჯელოს არადისკონტირებულ ღირებულებას,

ნამეტი თანხა უნდა აღიარდეს აქტივად (წინასწარ გაწეულ ხარჯად) იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც წინასწარ გადახდა უზრუნველყოფს მომავალში გადასახდელების შემცირებას ან ფულადი სახსრების უკან დაბრუნებას.

(b) როგორც ხარჯი, თუკი მისი ოდენობა არ არის ჩართული აქტივის თვითღირებულებაში.

პრემიები

გადასახდელი პრემიების მოსალოდნელი ხარჯი აღიარდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ წარსული მოვლენის შედეგად კომპანიას აქვს ზემოაღნიშნული გასამრჯელოების გადახდის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

მიმდინარე ვალდებულება მხოლოდ მაშინ არსებობს, როდესაც საწარმოს არა აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა იმისა, რომ გადაიხადოს ეს გასამრჯელოები.

3.15 შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალი ძირითადად წარმოიქმნება საიჯარო და სასაწყობო მომსახურებიდან. იმისათვის, რომ შემოსავალი იქნეს აღიარებული კომპანიამ უნდა შეასრულოს ხუთ-საფეხურიანი პროცესი:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე
5. შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება შესრულდება.

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ დროს ან დროის განმავლობაში, როდესაც (ან როგორც) კომპანია დააკმაყოფილებს შესასრულებელ ვალდებულებას დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემით.

კომპანია შემოსავალს იღებს საწყობების გაქირავებით და მომხმარებელს სხვადასხვა სასაწყობო მომსახურებას უწევს თბილისში.

საიჯარო შემოსავალი

იჯარით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია, როგორც შემოსავალი წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის წახალისება აღიარებულია, როგორც მთლიანი იჯარის შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი იჯარის ვადის განმავლობაში.

მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. აღიარებული შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარებულია დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

4 ძირითადი საშუალებები

ათასი ლარი	მიწა	შენობები	სატრანსპორტო საშუალებები და აღჭურვილობა	ოფისის აღჭურვილობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა	სულ
<i>თვითღირებულება ან გადაფასება</i>							
2021 წლის 1 იანვარი	5,300	4,494	155	48	13	62	10,072
შემოსვლა	1,776	152	310	30	66	2	2,336
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-
გადაფასება	2,407	-	-	-	-	-	2,407
2021 წლის 31 დეკემბერი	9,483	4,646	465	78	79	64	14,815
შემოსვლა	-	-	207	-	3,098	70	3,375
გასვლა	-	(63)	-	-	-	(14)	(77)
გადაფასება	-	-	-	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერი	9,483	4,583	672	78	3,177	120	18,113
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>							
2021 წლის 1 იანვარი	-	37	64	33	-	16	150
წლის ცვეთა	-	227	23	10	-	7	267
გასვლის შედეგად ელიმინირება	-	-	-	-	-	-	-
გადაფასების ეფექტი	-	-	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	264	87	43	-	23	417
წლის ცვეთა	-	231	70	9	-	8	318
გასვლის შედეგად ელიმინირება	-	(5)	-	-	-	(2)	(7)
გადაფასების ეფექტი	-	-	-	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერი	-	490	157	52	-	29	728
<i>საბალანსო ღირებულება</i>							
2020 წლის 31 დეკემბერი	5,300	4,457	91	15	13	46	9,922
2021 წლის 31 დეკემბერი	9,483	4,382	378	35	79	41	14,398
2022 წლის 31 დეკემბერი	9,483	4,093	515	26	3,177	91	17,385

მოთიანი ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია დაკავშირებული მხარის სესხის უზრუნველყოფის მიზნებისთვის.

კომპანია აშენებს შენობას, რომელიც ფინანსდება ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხებით. 2022 და 2021 წლებში კომპანიამ დააკაპიტალიზა სესხებიდან მიღებული საპროცენტო ხარჯები, შესაბამისად 182 ათასი ლარი და 54 ათასი ლარი.

5 არამატერიალური აქტივები

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის არამატერიალური აქტივები მოიცავს ლიცენზიებს.

2022 წელს საოპერაციო ხარჯებს დაერიცხა ამორტიზაციის ხარჯი 2 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 1 ათასი ლარი).

6 მარაგები

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მარაგები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
გამოყენებული ნედლეული	43	32
მასალები მშენებლობისთვის	123	-
სხვა	14	14
	180	46

2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგები, შესაბამისად, 180 და 46 ლარის საბალანსო ღირებულებით, კომპანიამ დააგირავა სესხების უზრუნველსაყოფად (შენიშვნა 11).

7 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	607	541
გადახდილი გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა	-	11
სხვა მოთხოვნები	68	-
	675	552
მინუს: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	-
	675	552

სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა საბალანსო ღირებულება შეფასებული რეალური ღირებულებით.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, 675 ათასი ლარისა და 552 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულების დებიტორული დავალიანება, კომპანიამ დააგირავა სესხების უზრუნველსაყოფად. (შენიშვნა 11).

შენიშვნა 19 (ბ) მოიცავს საკრედიტო რისკებთან დაკავშირებულ ინფორმაციას და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ანალიზს.

8 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1,444	59
	1,444	59
მინუს: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	-
	1,444	59

კომპანიის მენეჯმენტს არ შეუქმნია ზარალის რეზერვი მომწოდებლებზე გადახდილ ავანსებზე მისი მოკლევადიანი პერიოდის გამო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები 1,444 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულებით წარმოდგენს სამშენებლო სამუშაოებისთვის გადახდილ ავანსებს.

9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე

2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის ფულადი სახსრები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფული სალაროში	1	-
საბანკო ანგარიშები	5,422	1
	5,423	1

ბანკებთან არსებული არცერთი ნაშთი არ არის ვადაგადაცილებული. კომპანიის მენეჯმენტს არ შეუქმნია ზარალის რეზერვი ბანკებთან ნაშთებისთვის მოკლევადიანობის გამო.

საბანკო ნაშთები მოიცავს მიმდინარე ანგარიშებს საქართველოს ბანკებში და გამოიყენება კომპანიის ყოველდღიური საქმიანობისთვის.

სავალო ვალდებულებების ფულადი შეზღუდვით უზრუნველყოფის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, კომპანიის ერთ-ერთი სპეციალური საბანკო ანგარიში 5,000 ათასი ლარის ოდენობით არ არის ხელმისაწვდომი კომპანიის მიერ საერთო სარგებლობისთვის საკრედიტო ხელშეკრულების პირობების გამო, რომელსაც შპს ქართულმა დეველოპერულმა კომპანიამ ხელი მოაწერა თიბისი ბანკთან „აწარმოე საქართველო“-ს ფარგლებში 2022 წლის 30 ივნისს.

ეს თანხები კომპანიისთვის ხელმისაწვდომი ხდება ბანკისთვის მოთხოვნის შეტყობინებით და გამოიყენება კომპანიის ვალდებულებების შესასრულებლად, რომელიც დაკავშირებულია პროექტთან „აწარმოე საქართველოში“. შესაბამისად, აღნიშნული სპეციალური საბანკო ანგარიში, შედის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში ნაღდი ფულისა და ფული საბანკო ანგარიშების მუხლზე.

10 კაპიტალი და რეზერვები

10.1 საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. წარდგენილი საწესდებო კაპიტალი სრულად არის გადახდილი. საწესდებო კაპიტალი შეიძლება გაიზარდოს აქციონერთა გადაწყვეტილებით. აქციონერთა საერთო კრებას უფლება აქვს გამოაცხადოს დივიდენდები კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 1,926 ათას ლარს. (2021: ქართული ლარი 1,926 ათასი).

10.2 დივიდენდები

2022 წელს კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გადაუხდია დივიდენდები კომპანიის მფლობელებზე. 2021 წელს კომპანიამ გამოაცხადა და გადაიხადა დივიდენდები 33 ათასი ლარის ოდენობით.

10.3 გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი წარმოიქმნება მიწისა და შენობების გადაფასებაზე. გადაფასებული მიწის ან შენობების გაყიდვის შემთხვევაში, ქონების გადაფასების რეზერვის ნაწილი, რომელიც ეხება ამ აქტივებს და ფაქტობრივად რეალიზდება, პირდაპირ გადადის დაგროვილ მოგება-ზარალში.

გადატანა გადაფასების რეზერვიდან

2022 წლის განმავლობაში 73 ათასი ლარი გადავიდა გადაფასების რეზერვიდან გაუნაწილებელ მოგებაზე ადრე გადაფასებული აქტივების ცვეთის გამო. (2021: ქართული ლარი 74 ათასი).

11 მიღებული სესხები

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის ვადები და პირობები იყო შემდეგნაირი:

ათასი ლარი	ვალუტა	ვადა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
უზრუნველყოფილი სესხები:				
სს თიბისი ბანკი	ლარი	მარ-24	713	1,197
სს თიბისი ბანკი	ლარი	დეკ-28	9,780	-
			10,493	1,197
სესხის მოკლევადიანი ნაწილი				
			1,694	491
სესხის გრძელვადიანი ნაწილი				
			8,799	706
			10,493	1,197

სს თიბისი ბანკიდან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის მოძრავ და უძრავ ქონებაზე გირავნობით.

სესხებზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული რეფინანსირების განაკვეთების მიხედვით.

სს თიბისი ბანკთან კონტრაქტები განსაზღვრავს გარკვეულ ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს: საანგარიშგებო თარიღისთვის ბანკი ადასტურებს, რომ კომპანია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასრულებდა ყველა ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, რომელიც მოთხოვნილი იყო გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულებით.

2022 წლის 31 დეკემბერსა და 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული სესხების მოძრაობა იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022	2021
წმინდა ვალი პერიოდის დასაწყისში	1,197	-
ძირის დამატება	10,000	1,300
დარიცხული პროცენტი	583	52
გადახდილი ძირი	(776)	(112)
გადახდილი პროცენტი	(511)	(43)
წმინდა ვალი პერიოდის ბოლოს	10,493	1,197

12 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო ვალდებულებები მომწოდებლებისთვის	72	437
სახელფასო ვალდებულებები	18	13
გადასახდელი გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა	265	-
	355	450

სავაჭრო ვალდებულებებს პროცენტი არ ერიცხება. კომპანიას აქვს ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა, იმაში დასაწმუნებლად, რომ ყველა ვალდებულება იფარება საკრედიტო დროის ჩარჩოში.

13 შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალი 2022 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში მოიცავს შემდეგს:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საიჯარო შემოსავალი	469	1,272
შემოსავალი სასაწყობო და დამატებითი მომსახურებიდან	2,299	213
	2,768	1,485

14 საოპერაციო ხარჯები

კომპანიის საოპერაციო ხარჯები 2022 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში მოიცავს შემდეგს:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ხელფასები და დაკავშირებული ხარჯები	1,007	154
რემონტის ხარჯი	115	42
იჯარის ხარჯი	90	11
კომუნალური ხარჯი	149	30
ცვეთა და ამორტიზაცია	318	267
დაზღვევის ხარჯი	13	13
დაცვის ხარჯი	86	45
სხვა	-	2
	1,778	564

15 საოპერაციო იჯარა

კომპანია თავისი ქონებისა და აღჭურვილობის ნაწილს საოპერაციო იჯარით გასცემს, რომელიც შედგება გარკვეული რაოდენობის საწყობებისა და საოფისე შენობისგან. იხილეთ შენიშვნა 4. 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საოპერაციო იჯარიდან ფულადი სახსრების შემოღინებამ შეადგინა 469 ათასი ლარი. (2021: 1,272 ათასი ლარი.).

16 შემდგომი მოვლენები

არ გამოვლენილა რაიმე შემდგომი მოვლენა, რომელმაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

17 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები

დაშვებები და მსჯელობები არის მუდმივად შეფასების პროცესში და დაფუძნებულია ისტორიულ გამოცდილებაზე. ამასთან, გათვალისწინებულია სხვა ფაქტორებიც, როგორებიც არის მომავლის მოვლენები და მოლოდინები, რაც სარწმუნოა რომ მიესადაგება აღნიშნულ გარემოებებს.

17.1 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

კომპანია შეფასებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით. მიღებული ბუღალტრული შეფასებები, განმარტების თანახმად, შესაძლოა არ დაემთხვეს რეალურ შედეგს. შეფასებები, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან რისკს სამომავლოდ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების კორექტირების საჭიროებისა, განხილულია ქვემოთ.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

მენეჯმენტმა შეაფასა ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო პერიოდის ხანგრძლივობა და დარწმუნებულია, რომ ეს შეფასებები მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება ამ აქტივების ეკონომიკური

სასიცოცხლო ხანგრძლივობისგან. თუ რეალური სასიცოცხლო ხანგრძლივობა განსხვავდება ამ შეფასებებისგან, მაშინ ფინანსური ანგარიშგებები მნიშვნელოვნად განსხვავებული იქნება.

17.2 საადრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამკვეთები

შეფასებები და დამკვეთები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მომავალ მოვლენებზე მოლოდინების ჩათვლით, რაც სარწმუნოა, რომ გონივრულია გარემოებების გათვალისწინებით.

17.3 ძირითადი დამკვეთები მომავალთან დაკავშირებით

როგორც შენიშვნა 1-შია აღწერილი, 2022 წლის დასაწყისში რუსეთის ფედერაციის მიერ უკრაინის წინააღმდეგ დაწყებულმა არასამართლიანმა ომმა, მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა გლობალურ ეკონომიკაზე.

რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტმა გამოიწვია ათასობით რუსისა და უკრაინელის საქართველოში გადმოსახლება. ეს მოიცავდა არა მხოლოდ ფიზიკურ პირებს, არამედ ბიზნესებსაც, რომლებიც დაარსებული იყო და ფუნქციონირებდა ამ ქვეყნებში. აღნიშნულის შედეგად გაიზარდა უცხოური ვალუტის შემოდინება ქართულ ბაზარზე, რამაც გამოიწვია ქართული ლარის მნიშვნელოვანი გამყარება აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში.

რუსეთის არასამართლიანმა ომმა უკრაინის წინააღმდეგ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ზოგადად რეგიონში ბიზნეს გარემოზე და ასევე კომპანიის მომავალ ოპერაციებსა და ფინანსურ სტაბილურობაზე, რომლის სრული შედეგების პროგნოზირება ამჟამად რთულია. მომავალი ეკონომიკური და პოლიტიკური ვითარება და მისი გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის ამჟამინდელი მოლოდინებისგან.

კომპანიის მენეჯმენტი აკონტროლებს ეკონომიკური მდგომარეობის მიმდინარე ცვლილებებს და იღებს ზომებს, რომლებსაც საჭიროდ თვლის კომპანიის სტაბილურობისა და განვითარების შესანარჩუნებლად უახლოეს მომავალში და თვლის, რომ ომის საერთო ეფექტი არ მოახდენს მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ოპერაციებზე. შესაბამისად, აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დამკვეთით, რომ კომპანია არის ფუნქციონირებადი საწარმო.

18 ფინანსური ინსტრუმენტები

18.1 მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკა

მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და ბაზისი, რომლის საფუძველზეც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის და ვალდებულების კლასების შესაბამისად, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.7-ში.

18.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია კომპანიის საქმიანობის დაფინანსება.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ფულს ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე.

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები კატეგორიების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში:

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები		
ფულადი ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	5,423	1
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	675	552
	6,098	553
ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	10,493	1,198
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	90	450
გადასახდელი გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა	265	-
	10,848	1,648

19 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი.

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა შექმნილია კომპანიის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკის ლიმიტებისა და კონტროლის დასაყენებლად, რისკების მონიტორინგისა და ლიმიტების დაცვის მიზნით.

ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

ფინანსური რისკის ფაქტორები

a) საბაზრო რისკი

კომპანიას აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

უცხოური ვალუტის რისკი

კომპანია არ ექვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკს, რადგან კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი დენომინირებულია ქართულ ლარში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

კომპანია ექვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან ის სესხულობს სახსრებს როგორც ფიქსირებული, ასევე ცვლადი განაკვეთებით. ამ რისკს კომპანია მართავს ფიქსირებული და ცვლადი განაკვეთის სესხებს შორის შესაბამისი ნაზავის შენარჩუნებით.

მგრძნობელობის განაკვეთი ცვლადი განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ აღრიცხავს ცვლადი განაკვეთის ფინანსურ ინსტრუმენტებს. შესაბამისად, საპროცენტო განაკვეთების ცვლილება ანგარიშგების თარიღისთვის გავლენას არ მოახდენს მოგება-ზარალზე.

b) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ის მიიღებს ფინანსურ ზარალს. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს საკრედიტო რისკის ქვეშ ფინანსური აქტივების გავლენით, მათ შორის, ნაღდი ფულის, საბანკო ანგარიშებზე არსებული ფულისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩათვლით.

საკრედიტო რისკი იმართება კომპანიის საფუძველზე, კომპანიის საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების საფუძველზე.

ბანკებში არსებული ფულადი სახსრების საკრედიტო რისკი იმართება საბანკო დეპოზიტების დივერსიფიკაციის გზით და მხოლოდ მსხვილ რეპუტაციის მქონე ფინანსურ ინსტიტუტებში.

სავაჭრო მოთხოვნები და ავანსები

კომპანიის საკრედიტო რისკის შემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. გეოგრაფიულად, საკრედიტო რისკი კონცენტრირებულია საქართველოში.

კლიენტების საკრედიტო რისკის მონიტორინგისას კლიენტები ჯგუფებიდან მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის ფიზიკური და იურიდიული სტატუსის, ასევე გეოგრაფიული მდებარეობის, ინდუსტრიის, ხანდაზმულობის ტიპის, ვადის და წინა ფინანსური სირთულეების მიხედვით.

კომპანია ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს მის შეფასებას მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი ზარალის შესახებ. ამ რეზერვის ძირითადი კომპონენტებია ზარალის სპეციფიკური კომპონენტი, რომელიც დაკავშირებულია ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან კომპონენტებთან. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა მოთხოვნების ნაშთები 675 ათასი ლარი (2021 წლის 31 დეკემბერი: 552 ათასი ქართული ლარი) და მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები 1,444 ათასი ლარი (2021 წლის 31 დეკემბერი: 59 ათასი ლარი). იხილეთ მე-7 და მე-8 შენიშვნები.

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შემოადინებული ფინანსური აქტივების ნაშთები სრულად დაფარვადია და არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს. შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ დამატებითი გაუფასურების რეზერვი არ არის საჭირო 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის.

ც) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რაც გულისხმობს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ყველა ვალდებულების დაფარვას გადახდის ვადის დასრულებამდე.

კომპანია ახორციელებს ფრთხილ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ექვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა მან დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება.

შემდეგი ცხრილი დეტალურად ასახავს არადერივადი ფინანსური ვალდებულებების გადახდის პერიოდს. ცხრილი შედგენილ იქნა არადისკონტირებული ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით, დაფუძნებული უახლოეს თარიღზე, როდესაც შეიძლება კომპანიის მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება.

ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ათასი ლარი	საპროცენტო განაკვეთის არმქონე	ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტი	ჯამი
საშუალო შეწონილი (%)		14.96%	
1 თვეზე ნაკლები	45	255	300
1 თვიდან 3 თვემდე	265	765	1,030
3 თვიდან 1 წლამდე	40	2,012	2,052
1 წლიდან 5 წლამდე	5	12,427	12,432
	355	15,459	15,814

ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ათასი ლარი	საპროცენტო განაკვეთის არმქონე	ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტი	ჯამი
საშუალო შეწონილი (%)		13.5%	
1 თვეზე ნაკლები	56	52	108
1 თვიდან 3 თვემდე	309	155	463
3 თვიდან 1 წლამდე	79	414	493
1 წლიდან 5 წლამდე	5	776	781
	449	1,397	1,845

20 სამართლიანი ღირებულება

კომპანია ახდენს აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზს, რომლებიც შემდგომ შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება 1 დონიდან 3 დონემდე:

- დონე 1 – სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით, რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;
- დონე 2- სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება კოტირებული ფასებით, რომელიც მოიცავს პირველ დონეს და მსგავსია არსებული აქტივის ან ვალდებულების; და
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდებიან (არასაბაზრო მონაცემები).

ქვემოთ აღწერილია მეთოდოლოგიები და დაშვებები, რომლებიც გამოიყენება იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით ფინანსურ ანგარიშგებაში:

აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება საბალანსო ღირებულებას - ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც არის ლიკვიდური ან არის მოკლევადიანი დაფარვის მქონე (სამ თვეზე ნაკლები), ვარაუდობენ, რომ ასეთი აქტივების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ასევე გამოიყენება ცვლად განაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებზე.

ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია დაფარვის ვადით შეფასდა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომლებიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკის და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. კომპანიის მენეჯმენტი თვლის, რომ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას.

არაფინანსური აქტივების რეალური ღირებულებით შეფასება

კომპანიის მიწა და შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია გადაფასებული თანხებით. მიწის და შენობების სავარაუდო რეალური ღირებულებები კატეგორიზებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური ქონების შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასებების საფუძველზე, რომლებიც ფლობენ საჭირო ლიცენზიებს. მნიშვნელოვანი მონაცემები და დაშვებები შემუშავებულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციით.

21 კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია ისე მართავს კაპიტალს, რომ შეძლოს უწყვეტად ფუნქციონირების გაგრძელება და აქციონერებსაც ადეკვატური უკუგება აჩვენოს.

კომპანიას არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ მენეჯმენტი ცდილობს შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის ოპერატიული და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და შეინარჩუნოს ბაზრის მონაწილეთა ნდობა. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მენეჯმენტით, კომპანიის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება მფლობელის ვალით და/ან კაპიტალით.

კომპანია ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს „წმინდა ვალისა“ და „კორექტირებულ კაპიტალთან“ თანაფარდობის გამოყენებით.

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სულ ვალდებულებები	10,848	1,646
გამოკლებული ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	(5,423)	(1)
წმინდა ვალი	5,425	1,645
კაპიტალი	14,262	13,413
წმინდა ვალდებულებების კოეფიციენტი კაპიტალთან მიმართებაში	0.38	0.12

კომპანიის მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ ცვლილებები არ მომხდარა წლის განმავლობაში. კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

22.1 გადასახადები

მენეჯმენტს სჯერა, რომ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციის საფუძველზე საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურად არის განსაზღვრული. თუმცა, შესაბამის ორგანოებს შესაძლოა ჰქონდეთ განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ეფექტი შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

22.2 სამართლებრივი პროცესები

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ მონაწილეობდა რაიმე მნიშვნელოვან სამართალწარმოებაში.

23 დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებში შედის მისი მფლობელები, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა.

23.1 საკონტროლო ურთიერთობები

კომპანია ეკუთვნის შემდეგ აქციონერებს:

	2022 წლის 31 დეკემბერი
შპს ალფორდიო სევისეზ, HE 356249, კვიპროსი	37.21 %
შპს არევაკო ინვესტმენტ ლიმიტედ, HE356394, კვიპროსი	21.35 %
შპს მანდალორ ლიმიტედ, HE 406857, კვიპროსი	38.43 %
დავით ალავიძე, 01023009775, საქართველო	3.00 %
	100 %

23.2 ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2022 წლის განმავლობაში კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ტრანზაქციები და დაუფარავი ნაშთები:

ათასი ლარი	მესაკუთრეები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიები	სხვა	სულ
ნაშთი				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	597	18	597
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	26	-	44
	-	623	18	641
ტრანზაქციები				
შემოსავალი	-	2,687	-	2,687
საოპერაციო ხარჯები	-	79	-	79
	-	2,766	-	2,766
		3,389	18	3,407

2021 წლის განმავლობაში კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ტრანზაქციები და დაუფარავი ნაშთები:

ათასი ლარი	მესაკუთრეები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიები	სხვა	სულ
ნაშთი				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	531	-	531
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	407	13	420
	-	938	13	951
ტრანზაქციები				
შემოსავალი	-	1,382	-	1,382
საოპერაციო ხარჯები	-	224	-	224
	-	1,606	-	1,606
	-	2,544	13	2,557

23.3 ტრანზაქციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა წლის განმავლობაში იღებდა შემდეგ ანაზღაურებას, რომელიც შედის ხელფასებსა და დაკავშირებულ ხარჯებში (იხ. შენიშვნა 16).

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ხელფასი და პრემიები	72	62

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება წარმოდგენილია თანამშრომლების მოკლევადიანი შეღავათების სახით.

24 ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას კომპანიამ გამოიყენა „ფასს 1“ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად მიღება. კომპანიამ გამოიყენა ყველა შესწორება, რომელიც მოთხოვნილი იყო ფასს სტანდარტებით. კომპანიას სხვა არჩევითი შესწორება არ გამოუყენებია. ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ზე გადასვლის ეფექტი წარდგენილია ქვემოთ;

ზოგადი პუნქტები

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად პირველად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს სამ ანგარიშგებას ფინანსური მდგომარეობის შესახებ (ადრე ბალანსი), ორ მოგება-ზარალის ანგარიშგებას და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას (ადრე შემოსავლის ანგარიშგება), ორ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და ორს. კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას და მასთან დაკავშირებული განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც მოიცავს შესადარის ინფორმაციას.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ფას-ების მიხედვით, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება პირველად მომზადდა არაპირდაპირი მეთოდით, რომლის მიხედვითაც წმინდა მოგება ან ზარალი კორექტირდება არაფულადი ოპერაციების შედეგებით, წარსული ან მომავალი პერიოდის საოპერაციო ფულად ნაკადებთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადავადებული ან დარიცხული თანხებით, აგრეთვე იმ შემოსავლებისა და ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ან საფინანსო საქმიანობის ფულად ნაკადებთან.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

ფას-ების პირველად მიღებისას კომპანიამ დანერგა ახალი და შესწორებული სტანდარტები, რომლებიც წარმოდგენილია შენიშვნა 2.5-ში, ასევე პირველად გამოაქვეყნა საადრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები, მათ შორის ფინანსური რისკის მართვის მიზნები და პოლიტიკა (იხ. შენიშვნები 3.1 და 18.2).

მმართველობითი ანგარიშგება

ორგანიზაციის ბიზნეს მიმოხილვა

1. ორგანიზაციის ბიზნეს განვითარება, ოპერირება და პოზიციონირება

შპს „ქართული დეველოპერული კომპანია“ („კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში 2006 წლის 12 სექტემბერს. მისი მიზანია განახორციელოს სამშენებლო და მესამე მხარის ლოჯისტიკური (3PL) მომსახურება საქართველოში.

კომპანია ჩართულია სხვადასხვა პროექტში, მათ შორისაა საწყობის მშენებლობა და პარტნიორი კომპანიებისთვის 3PL სერვისის მიწოდება. კომპანიის მფლობელობაშია 2,76 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი თბილისში, მასზე განთავსებული სასაწყობო შენობებითა და ოფისებით, რომელთა საერთო ფართი 18 200 კვ. მ-ია. კომპანია ასევე ფლობს 3,69 ჰექტარ მიწას ქუთაისში უნივერსალური ლოჯისტიკური ცენტრის ასაშენებლად. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2024 წელს იგეგმება.

კომპანიას პარტნიორებისთვის სამშენებლო, ფართების გაქირავების, შენახვისა და ლოჯისტიკური მომსახურების გაწევის 17 წლიანი გამოცდილება აქვს. 2022 წელს კომპანიამ 2,768 ათასი ლარის შემოსავალი აჩვენა. დასაქმებულთა რაოდენობა კი 53-ს შეადგენს.

კომპანიის მისია:

- ვიყოთ მომხმარებელი კომპანიებისთვის სანდო პარტნიორი და მივაწოდოთ მათ საუკეთესო ხარისხის მომსახურება განვითარებისა და ლოჯისტიკური მომსახურების სფეროში.

2. ორგანიზაციის სამომავლო განვითარების გეგმები

2023/2024 წლებში კომპანია გეგმავს შემდეგი პროექტების განხორციელებას:

1. უნივერსალური ლოჯისტიკური ცენტრის მშენებლობა ქუთაისში.
2. მიწის ნაკვეთის შეძენა აჭარის რეგიონში საწყობის მშენებლობისთვის.
3. ლოჯისტიკური მომსახურების გაფართოება საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში, მათ შორის ქუთაისში, ბათუმში, ახალციხესა და გუჯაანში.

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანიის გუნდის მიერ ადგილობრივ დონეზე განხორციელდა რამდენიმე კვლევითი პროექტი 3PL სერვისებში.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

2023 წელს კომპანია მესამე მხარის ლოჯისტიკურ მომსახურებას განახორციელებს მხოლოდ ქალაქ თბილისში. 2024 წლიდან კი სერვისი გავრცელდება ქალაქ ქუთაისში, ახალციხესა და გურჯაანშიც. ახალ რეგიონებში კომპანიის საქმიანობა და ორგანიზაციული სტრუქტურა ქალაქ თბილისის ფილიალის მსგავსი იქნება.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

	თანა ათას ლარებში	2022	2021
1	შემოსავალი	2,768	1,485
2	მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე	849	737

2022 წელს კომპანია გახდა 3 PL სერვისის მიმწოდებელი.

ძირითადი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

		2022	2021
1	დასაქმებულთა რაოდენობა	53	8
2	აქტიურ მომხმარებელთა რაოდენობა	5	5

6. ინფორმაცია საკუთარი წილის შეძენის შესახებ

2022 წელს კომპანიას არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხების დამატებითი განმარტებები

2022 წელს კომპანია აგრძელებს ჰეჯირების ინსტრუმენტების გამოყენებას ადგილობრივ ბანკთან, რამაც გამოიწვია ძირითადი მომწოდებლების წინაშე უცხოური ვალუტის ვალდებულებებთან დაკავშირებული რისკების უკეთ მართვა.

8. ორგანიზაციის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდურობისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

კომპანიის გაყიდვების უმეტესობა საკრედიტო პირობების ფარგლებში ხორციელდება. საკრედიტო ვადა კლიენტებთან 60 დღემდეა. ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების ნაშთები არ ფიქსირდება.

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვის გათვალისწინებით

ძირითადი რისკების და გაურკვევლობების ანალიზი:

	რისკისა და გაურკვევლობის ახსნა-განმარტება	ხელმძღვანელობის პასუხი
1	ეკონომიკური აქტივობის შემცირება და პოლიტიკური გაურკვევლობა - რეგიონში არასტაბილური ვითარების და უკრაინაში წარმოებული საომარი მოქმედებების გამო ეკონომიკური ვარდნის რისკი ახლა ისეთი რეალურია, როგორც არასდროს. კომპანიის შემოსავალი 100%-ით დამოკიდებულია სასაწყობე და საოფისე ფართების გაქირავებაზე, აგრეთვე FMCG ბიზნესში ჩართული კომპანიების მომსახურების გადასახადებზე, შესაბამისად ქვეყანაში ეკონომიკური აქტივობის შემცირება უარყოფითად აისახება პარტნიორებზე, ავტომატურად კი კომპანიის შემოსავალზე.	ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, რათა გააკეთოს პოტენციური განვითარების სწორი პროგნოზი და განახორციელოს საჭირო და ადეკვატური ცვლილებები.

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვის გათვალისწინებით

ძირითადი რისკების და გაურკვევლობების ანალიზი:

	რისკისა და გაურკვევლობის ახსნა-განმარტება	ხელმძღვანელობის პასუხი
1	ეკონომიკური აქტივობის შემცირება და პოლიტიკური გაურკვევლობა - რეგიონში არასტაბილური ვითარების და უკრაინაში წარმოებული საომარი მოქმედებების გამო ეკონომიკური ვარდნის რისკი ახლა ისეთი რეალურია, როგორც არასდროს. კომპანიის შემოსავალი 100%-ით დამოკიდებულია სასაწყობო და საოფისე ფართების გაქირავებაზე, აგრეთვე FMCG ბიზნესში ჩართული კომპანიების მომსახურების გადასახადებზე, შესაბამისად ქვეყანაში ეკონომიკური აქტივობის შემცირება უარყოფითად აისახება პარტნიორებზე, ავტომატურად კი კომპანიის შემოსავალზე.	ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, რათა გააკეთოს პოტენციური განვითარების სწორი პროგნოზი და განახორციელოს საჭირო და ადეკვატური ცვლილებები.

5.6/7