



2023

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-5
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება	
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	8
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	9
<i>კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:</i>	
1. ძირითადი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	12
4. მნიშვნელობანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	25
5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება	26
6. ამონაგები	27
7. თვითღირებულება	27
8. გაყიდვის დანახარჯები	27
9. წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)	28
10. ადმინისტრაციული ხარჯები	28
11. ფული და ფულის ეკვივალენტები	28
12. შეზღუდული ფულადი სახსრები	29
13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29
14. წინასწარ გადახდილი ავანსი	29
15. მარაგი	30
16. სხვა აქტივი	30
17. გაცემული სესხი	30
18. საინვესტიციო ქონება	31
19. ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები	31
20. საგადასახადო აქტივი	31
21. მოგების გადასახადი	32
22. ძირითადი საშუალებები	29
23. სავაჭრო და სხვა ვადლებულებები	30
24. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	30
25. მიღებული სესხები	30
26. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები	30
27. ფინანსური რისკი	30
28. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	36
29. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	37
მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	38

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ელთ ბილდინგი“-ს მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ელთ ბილდინგი“-სა და მისი შვილობილი კომპანიების (შპს „ელთ ბილდინგი 2022“-სა და შპს „ელთ დეველოპმენტი“-ის, ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვანი გარემოება

ჯგუფის 2023 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ აგრეთვე ჩავატარეთ მე-5 შენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომლებიც ეხება 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას. შესადარის ინფორმაციაზე ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები შემოიფარგლება მხოლოდ აღნიშნული შესწორებებით. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილი და სწორია. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა ზემოთ მითითებული სხვა ინფორმაციის გაცნობა და იმის განსაზღვრა, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ჯგუფის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს

თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისა და ოპერაციების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოეთქვათ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედრილია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

30 აპრილი, 2024

თბილისი, საქართველო

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.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, კომპანიის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხედრილია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

30 აპრილი, 2024

თბილისი, საქართველო



შპს „ელთ ბილდინგი“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022 *
ამონაგები	5	55,202	57,228
თვითღირებულება	6	(33,514)	(31,428)
საერთო მოგება		21,688	25,800
გაყიდვის დანახარჯები	7	(7,011)	(5,845)
ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(7,821)	(4,178)
საოპერაციო მოგება		6,856	15,777
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	16; 21	(2,271)	(1,032)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	17	-	1,762
სხვა არასაოპერაციო მოგება	8	1,299	53
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		(109)	1,709
მოგება დაბეგვრამდე		5,775	18,269
		-	-
მოგების გადასახადი		(297)	-
წმინდა მოგება		5,478	18,269
		-	-
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,478	18,269

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგ

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილს:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

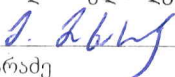
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022 *
ამონაგები	5	55,202	57,228
თვითღირებულება	6	(33,514)	(31,428)
საერთო მოგება		21,688	25,800
გაყიდვის დანახარჯები	7	(7,011)	(5,845)
ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(7,821)	(4,178)
საოპერაციო მოგება		6,856	15,777
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	16; 21	(2,271)	(1,032)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	17	-	1,762
სხვა არასაოპერაციო მოგება	8	1,299	53
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		(109)	1,709
მოგება დაბეგვრამდე		5,775	18,269
მოგების გადასახადი		(297)	-
წმინდა მოგება		5,478	18,269
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		5,478	18,269

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილს:


 მამუკა მახარაძე
 დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022* (გადაანგარიშებული)	31 დეკემბერი 2021* (გადაანგარიშებული)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	11,010	8,375	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	835	1,722	30
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	1,490	338	286
წინასწარ გადახდილი ავანსი	17	9,223	2,707	4,070
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	20	4,528	-	375
მარაგები	17	14,601	17,642	2,904
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	19	6,970	5,959	1,518
სულ მოკლევადიანი აქტივები		48,657	36,743	13,180
გრძელვადიანი აქტივები				
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	2,427	1,707	2,569
გაცემული სესხი	21	-	-	319
ძირითადი საშუალება	23	20,645	10,556	7,126
საინვესტიციო ქონება	22	827	3,001	825
მარაგები	18	37,816	30,614	20,823
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	19	6,166	2,104	3,157
სხვა აქტივი	16	-	2,078	520
არამატერიალური აქტივი		36	55	74
სულ გრძელვადიანი აქტივები		67,917	50,115	35,413
სულ აქტივები		116,574	86,858	48,593
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	6,195	5,361	1,833
მიღებული ავანსი		24,006	52	141
ანარიცხი	28	4,372	3,846	2,340
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	20	-	251	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	22	8,961	5,268	2,403
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		43,537	43,534	14,778
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	27	3,350	12,026	6,242
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	26	19,757	17,722	14,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25	9,225	5,418	2,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		32,344	32,332	35,166
სულ ვალდებულებები		75,866	49,944	29,948
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		40,708	36,914	18,645
სულ კაპიტალი		40,708	36,914	18,645
სულ კაპიტალი და ვალდებულება		116,574	86,858	48,593

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილს:

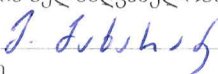
მამუკა მახარაძე
დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022* (გადაანგარიშებული)	31 დეკემბერი 2021* (გადაანგარიშებული)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	11,010	8,375	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	835	1,722	30
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	1,490	338	286
წინასწარ გადახდილი ავანსი	17	9,223	2,707	4,070
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	20	4,528	-	375
მარაგები	17	14,601	17,642	2,904
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	19	6,970	5,959	1,518
სულ მოკლევადიანი აქტივები		48,657	36,743	13,180
გრძელვადიანი აქტივები				
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	2,427	1,707	2,569
გაცემული სესხი	21	-	-	319
ძირითადი საშუალება	23	20,645	10,556	7,126
საინვესტიციო ქონება	22	827	3,001	825
მარაგები	18	37,816	30,614	20,823
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	19	6,166	2,104	3,157
სხვა აქტივი	16	-	2,078	520
არამატერიალური აქტივი		36	55	74
სულ გრძელვადიანი აქტივები		67,917	50,115	35,413
სულ აქტივები		116,574	86,858	48,593
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	6,195	5,361	1,833
მიღებული ავანსი		24,006	52	141
ანარიცხი	28	4,372	3,846	2,340
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	20	-	251	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	22	8,961	5,268	2,403
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		43,537	43,534	14,778
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	27	3,350	12,026	6,242
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	26	19,757	17,722	14,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25	9,225	5,418	2,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		32,344	32,332	35,166
სულ ვალდებულებები		75,866	49,944	29,948
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		40,708	36,914	18,645
სულ კაპიტალი		40,708	36,914	18,645
სულ კაპიტალი და ვალდებულება		116,574	86,858	48,593

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილს:


მამუკა მახარაძე
დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“
 კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	-	18,645	18,645
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	18,269	18,269
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	-	36,914	36,914
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,478	5,478
გაცემული დივიდენდი	-	(1,684)	(1,684)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	40,708	40,708

*ზოგიერთი ნაწილები თანხა არ შეესაბამება 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
 დირექტორი

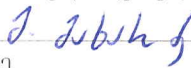
დართული შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	-	18,645	18,645
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	18,269	18,269
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	-	36,914	36,914
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,478	5,478
გაცემული დივიდენდი	-	(1,684)	(1,684)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	40,708	40,708

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილი:


 მამუკა მახარაძე
 დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		3,777	18,281
კორექტირებები:		-	-
ცვეთა და ამორტიზაცია		792	424
საინვესტიციო ქონების აფასებიდან მიღებული მოგება		-	(1,762)
მირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი		1,061	(13)
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი		295	-
საპროცენტო ხარჯი		2,271	1,032
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი		109	(1,709)
		8,305	16,253
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში:			
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში		(6,516)	1,363
ცვლილებები მიღებულ ავანსებში		23,954	(89)
ცვლილებები მარაგებში		(4,162)	(24,529)
ცვლილებები სხვა აქტივებში		2,078	(1,558)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,162)	35
ცვლილებები წმინდა საგადასახადო აქტივში		(4,528)	625
ცვლილებები წმინდა საგადასახადო ვალდებულებებში		48	-
ცვლილება შეზღუდულ ფულად სახსრებში		167	(1,475)
ცვლილებები სახელშეკრულებო ვალდებულებებში		2,035	2,860
ცვლილება ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებულ დანახარჯებში		(5,074)	(3,387)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		3,829	7,014
ცვლილებები ანარიცხში		510	2,004
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები პროცენტამდე და მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		19,484	(884)
გადახდილი მოგების გადასახადი	21	(297)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან		19,187	(884)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	18	(62)	-
საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია	18	1,754	(414)
გაცემული სესხი	17	(258)	-
გაცემული სესხის დაბრუნება	17	249	-
კაპიტალის შემცირება შვილობილ საწარმოში		-	312
მირითადი საშუალების შესყიდვა	22	(11,866)	(3,960)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(10,052)	(4,031)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:			
სესხის ძირის გადახდა		(4,913)	(3,571)
გადახდილი პროცენტი		(1,385)	(913)
მიღებული სესხი		-	14,641
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საფინანსო საქმიანობიდან		(6,298)	10,157

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“

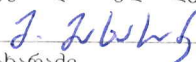
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		3,777	18,281
კორექტირებები:		-	-
ცვეთა და ამორტიზაცია		792	424
საინვესტიციო ქონების აფასებიდან მიღებული მოგება		-	(1,762)
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი		1,061	(13)
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი		295	-
საპროცენტო ხარჯი		2,271	1,032
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი		109	(1,709)
		8,305	16,253
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში:			
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში		(6,516)	1,363
ცვლილებები მიღებულ ავანსებში		23,954	(89)
ცვლილებები მარაგებში		(4,162)	(24,529)
ცვლილებები სხვა აქტივებში		2,078	(1,558)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,162)	35
ცვლილებები წმინდა საგადასახადო აქტივში		(4,528)	625
ცვლილებები წმინდა საგადასახადო ვალდებულებებში		48	-
ცვლილება შეზღუდულ ფულად სახსრებში		167	(1,475)
ცვლილებები სახელშეკრულებო ვალდებულებებში		2,035	2,860
ცვლილება ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებულ დანახარჯებში		(5,074)	(3,387)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		3,829	7,014
ცვლილებები ანარიცხში		510	2,004
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები პროცენტამდე და მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		19,484	(884)
გადახდილი მოგების გადასახადი	21	(297)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან		19,187	(884)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	18	(62)	-
საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია	18	1,754	(414)
გაცემული სესხი	17	(258)	-
გაცემული სესხის დაბრუნება	17	249	-
კაპიტალის შემცირება შვილობილ საწარმოში		-	312
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	22	(11,866)	(3,960)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(10,052)	(4,031)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:			
სესხის ძირის გადახდა		(4,913)	(3,571)
გადახდილი პროცენტი		(1,385)	(913)
მიღებული სესხი		-	14,641
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საფინანსო საქმიანობიდან		(6,298)	10,157

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილი:


მამუკა მახარაძე
დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“
 ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		2,837	5,242
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა		(202)	(864)
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში		8,375	3,997
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს		11,010	8,375

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
 დირექტორი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“

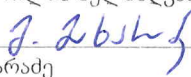
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023	2022
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		2,837	5,242
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა		(202)	(864)
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში		8,375	3,997
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს		11,010	8,375

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აპრილი:


მამუკა მახარაძე
დირექტორი

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

1. ძირითადი საქმიანობა

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დამფუძნებელი არის ელგუჯა თურმანიძე 100%-იანი წილით.

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

ამ ანგარიშგების გამოქვეყნების მომენტში ჯგუფის გენერალური დირექტორი არის მამუკა მახარაძე.

(ბ) ბიზნეს გარემო

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

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

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობის დეკლარაცია

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ (შემდეგში „ფასს“) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასს) მიერ.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

(ბ) შეფასების საფუძველი

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

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

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

(გ) საოპერაციო და წარსადგენი ვალუტა

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

(დ) ფუნქციონირებადი საწარმო

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

(ე) კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ელთ ბილიდინგი“-სა და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს მასზე კონტროლს. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

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

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

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

(ე) კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

2023 წლის განმავლობაში კომპანია ფლობდა შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

კომპანია	ურთიერთობის სახე	2023	2022	საქმიანობის სახე
შპს ელთ ინვესტმენტი	შვილობილი	100 %	100 %	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ელთ ბილდინგ 2022	შვილობილი	100 %	100 %	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ელთ დეველოპმენტი	შვილობილი	100 %	100 %	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

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

(ა) უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
1 USD/GEL	2.6894	2.7020	3.0976
1 EUR/GEL	2.9753	2.8844	3.5040

წლის საშუალო გაცვლითი კურსი	2023	2022
1 USD/GEL	2.6279	2.9156
1 EUR/GEL	2.8416	3.0792

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ჯგუფის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

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

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

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

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

გარკვეულ პროექტებზე ჯგუფი უძრავი ქონები გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს აღიარებს, როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების კონტროლის ქვეშ გადაცემა. აღნიშნული კონტროლის გადაცემა ხდება დროის კომპრეტულ მომენტში, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციის შესვლის მომენტში.

გარიგების ფასის განსაზღვრა

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

არაფულადი ანაზღაურება

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

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

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

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

სახელშეკრულებო ვალდებულება

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

(გ) ხარჯების აღიარება

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

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

(დ) დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

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

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ე) მოგების გადასახადი

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

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

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

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

(ვ) გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები

თავდაპირველი აღიარება

ძირითადი საშუალებები პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით.

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

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღირიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე ჯგუფის პოლიტიკით. მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღირიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილი იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

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

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
მიწა	არ იცვითება
დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ იცვითება
შენობა-ნაგებობები	20 წელი
სამშენებლო დანადგარები და ტექნიკა	5-10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	5-10 წელი
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5-10 წელი
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	10 წელი
სხვა	

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(თ) საინვესტიციო ქონება

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

თავდაპირველი აღიარება

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

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

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

(ი) არამატერიალური აქტივი

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

არამატერიალური აქტივები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით მათ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

არამატერიალური აქტივი

სასარგებლო პერიოდის ვადა

პროგრამული უზრუნველყოფა

5 წელი

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

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

(კ) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(კ) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება (გაგრძელება)

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

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები

თავდაპირველი აღირება

აღიარების თარიღი

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

თავდაპირველი შეფასება

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

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

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

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

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

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ამორტიზირებული ღირებულებით

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

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

ზემოთხსენებული პირობების დეტალები მოცემულია ქვემოთ:

ბიზნესმოდელის შეფასება

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

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

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

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

მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების (SPPI) ტესტირება

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

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება ნაწილობრივ ან სრულად მას შემდეგ, რაც ჯგუფი შეწყვეტს თანხის ამოღების მცდელობას. თუ ჩამოსაწერი თანხა დაგროვილი ზარალის რეზერვზე მეტია, სხვაობა ჯერ ემატება რეზერვს და შემდგომ გამოიქვითება საერთო საბალანსო ღირებულებიდან. შემდგომ პერიოდში თანხის ამოღება კრედიტდება საკრედიტო ზარალის ხარჯში. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

(მ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

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

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

(ნ) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

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

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს და სესხებს.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ნ) მიღებული სესხები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

სესხები

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

აღიარების შეწყვეტა

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

(ო) ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ვ) მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

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

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

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

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

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

(ე) საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

(რ) ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდგომ

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ცვლილების დამტკიცება.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ს) ახალი, შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის სტანდარტები თანხვედრაშია იმ სტანდარტებთან, რომელიც გამოყენებული იყო 2023 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში განხორციელებული ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რომლითაც კომპანიებს მოეთხოვათ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა). შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განიმარტა, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია არსებითად ჩაითვლება, თუ მის გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები ვერ შეძლებენ გაგებას ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული სხვა არსებითი ინფორმაციის. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, თუ რა ინფორმაცია ჩაითვლება არსებითად 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 ხდიდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ გაურკვეველს. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ასევე შეიცვალა ფასს-ის პრაქტიკული დებულება 2 „არსებითობის განსჯის განხორციელება“, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას.

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

ცვლილებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

- ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი: ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში შესწორებულია 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.).
- ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის);
- თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღწერილი, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებენ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება:

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშერკულებებიდან აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება ხელშეკრულებით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის განმავლობაში. ჯგუფის ძირითად შემოსავალს წარმოადგენს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები, რომელზეც შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება ხდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. თითოეული სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებისთვის ჯგუფის სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების შეფასებისას იყენებს გამოყენებული მასალების მეთოდს. შესრულების ხარისხის გასაანგარიშებლად ჯგუფი წლების განმავლობაში სამშენებლო პროექტისათვის ფაქტობრივად გაწეულ კაპიტალურ დანახარჯებს უპირისპირებს ბიუჯეტით განსაზღვრულ დანახარჯებს. აღნიშნულ შესრულების ხარისხს ამრავლებს წლების განმავლობაში რეალიზებული ქონების ღირებულებასთან და ახდენს შემოსავლის აღიარებას. ხოლო სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება, სამშენებლო პროექტისათვის გაწეული დანახარჯების ნამრავლით კოეფიციენტთან, რომელიც გამოითვლება წლების განმავლობაში გაყიდული ქონების კვადრატულობის შეპირისპირებით მთლიან უძრავი ქონების დაბიუჯეტებულ კვადრატულ ფართობთან.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება

უკეთესად წარმოდგენის მიზნით, ჯგუფმა განახორციელა გარკვეული შეცდომების გასწორება შესადარის ნაშთებზე, რაც არ ნიშნავს რაიმე შეცდომის გასწორებას ან კორექტირებას. ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში შეჯამებულია რეკლასიფიკაციები საერთო ეფექტი წინა პერიოდის ნაშთებზე. წინა პერიოდის გასწორება გამოწვეულია ფასს 15-ის მიხედვით ხელშეკრულების დანახარჯებთან დაკავშირებით (გაყიდვების ბონუსები, მაკლერებთან დაკავშირებული გადასახდელები) ასაღიარებელი აქტივისა და შესაბამისი ვალდებულების წარდგენასთან ფინანსურ ანგარიშგებაში, რამაც კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გავლენა მოახდინა აქტივებზე, ანარიცხსა და გაუნაწილებელ მოგებაზე, ხოლო მოგება-ზარალისთვის: გაყიდვების დანახარჯებზე, ადმინისტრაციულ ხარჯებსა და საკურსო სხვაობის გავლენაზე.

რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა მოახდინეს მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე, ფინანსური მდგომარეობისა და კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასთან დაკავშირებული 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ამონაგები	(56,721)	(507)	(57,228)
გაყიდვის დანახარჯები	7,220	(1,313)	5,907
ადმინისტრაციული ხარჯები	5,886	(1,709)	4,177
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი), წმინდა	(1,453)	(256)	(1,709)

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	7,957	7,957
სახელშეკრულებო ვალდებულებები.	(18,231)	509	(17,722)
ანარიცხი	(2,437)	(1,409)	(3,846)
გაუნაწილებელი მოგება	(29,753)	(7,057)	(36,810)

რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა მოახდინეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	4,633	4,633
ანარიცხი	(978)	(1,362)	(2,340)
გაუნაწილებელი მოგება	(15,332)	(3,271)	(18,603)

6. ამონაგები

ჯგუფის ამონაგები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	51,297	56,342
შემოსავალი კომერციული ფართის გაყიდვიდან	1,839	-
შემოსავალი აპარტამენტების გაზიფიცირებიდან	558	-
შემოსავლები საერთო სერვისის მომსახურებიდან	497	254
შემოსავალი მეორადი საქონლის გაყიდვიდან, იჯარიდან და სხვა დამატებითი სერვისიდან	373	467
შემოსავალი დამატებითი მომსახურებიდან	316	10
შემოსავლები აპარტამენტის გაქირავებიდან	251	155
სხვა შემოსავლები	71	-
სულ ამონაგები	55,202	57,228

7. თვითღირებულება

თვითღირებულების ხარჯი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2023
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	29,531	31,035
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	1,450	-
გადასაცემ ქონებასთან დაკავშირებული ხარჯი	1,366	-
აპარტამენტის გაქირავებასთან დაკავშირებული ხარჯები	372	232
სხვა ხარჯი	795	161
სულ თვითღირებულება	33,514	31,428

8. გაყიდვის დანახარჯები

გაყიდვის დანახარჯები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2023
საშუამავლო მომსახურების ხარჯები	3,795	3,079
ხელფასი და ბონუსი	2,343	1,818
სარეკლამო ხარჯი	843	872
სხვა	30	76
სულ გაყიდვის დანახარჯები	7,011	5,845

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

9. წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)

წმინდა არასაოპერაციო მოგება/(ზარალი) 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
ხელშეკრულების გაუქმებიდან მიღებული შემოსავალი	1,012	398
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება	223	13
გაცემული სესხის ჩამოწერიდან მიღებული ზარალი	-	(312)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	64	(46)
სულ წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	1,299	53

10. ადმინისტრაციული ხარჯები

ადმინისტრაციული ხარჯები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
ხელფასი და სხვა სარგებელი	3,930	2,553
გადახდილი ავანსის ჩამოწრა	1,008	-
ცვეთა და ამორტიზაცია	579	291
კომუნალური ხარჯი	330	219
საპენსიო დანარიცხები	267	157
წარმომადგენლობითი ხარჯი	197	90
საგადასახადო ხარჯი	153	46
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	135	83
ძირითადი საშუალების შეკეთების ხარჯი	125	98
იჯარის ხარჯი	99	43
დაზღვევა	98	44
მივლინების ხარჯი	95	47
ტრანსპორტირების ხარჯი	92	89
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	43	132
ბანკის მომსახურების ხარჯი	39	39
სხვა	631	247
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	7,821	4,178

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021
ნაღდი ფული	18	6	-
ფული ბანკში	10,992	8,369	3,997
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11,010	8,375	3,997

12. შეზღუდული ფულადი სახსრები

ჯგუფს აქვს შეზღუდული ფულადი სახსრები, რომელთა დაკავებაც დაკავშირებულია მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზებებთან. აღნიშნული ფულადი სახსრები დაბლოკილია კომერციული ბანკის მიერ და მათ გამოთავისუფლება განხორციელდება მას შემდეგ როდესაც მიმდინარე მშენებლობები მიიღებს დასრულებულ სახეს და პროექტი ჩაითვლება ჩაბარებულად. მშენებლობის დასრულება და ჩაბარების თარიღი ხელშეკრულების თანახმად არის განსაზღვრული, ჯგუფს ვინაიდან აქვს 6 მიმდინარე პროექტი მათი დასრულების ვადებიც განსხვავებულია. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოდგენილია 3,262 ლარის ოდენობით (2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით შესაბამისად 3,429 და 2,599 ლარი)

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021
მართვის მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	807	145	287
საქონლის რეალიზაციასთან მოთხოვნები	148	140	2
არასაოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული მოთხოვნები	148	93	4
კომერციული ფართის გაქირავებასთან დაკავშირებული მოთხოვნა	549	107	3
სხვა დებიტორული დავალიანება	37	9	14
საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(199)	(156)	(24)
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნები	1,490	338	286

საექვო მოთხოვნების რეზერვის მოძრაობა:

	2023	2023
1 იანვარი	156	24
საექვო მოთხოვნების რეზერვის ხარჯი	43	132
31 დეკემბერი	199	156

14. წინასწარ გადახდილი ავანსი

კომპანიის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს საოპერაციო საქმიანობისათვის წინასწარ გაწეულ ხარჯებს, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 9,223 ათასი ლარის ოდენობით (2022 წელს 2,707 ათასი ლარი, 2021 წელს 4,070 ათასი ლარი).

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

15. მარაგი

ჯგუფის მარაგები 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	37,816	30,614	20,823
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9,771	14,809	1,335
სამშენებლო ნედლეული და მასალა	4,711	2,747	1,510
სხვა მარაგები	119	86	59
სულ მარაგები	52,417	48,256	23,727

16. სხვა აქტივი

ჯგუფმა შეისყიდა მიწის ნაკვეთი, საოპერაციო საქმიანობის მიზნებისათვის. კონტრაქტის საფუძველზე სანაცვლოდ გარიგების მეორე მხარეს უნდა გადაეცეს კომპანიის საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომლის მშენებლობასაც განახორციელებს ჯგუფი. 2023 წლის 31 დეკემბრის მონაცემების მიხედვით ჯგუფმა გარიგების მეორე მხარეს გადასცა ზემოთ ხსენებული მიწის ნაკვეთი და მასზე აშენებული შენობა-ნაგებობა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა აქტივი წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2,078 ათასი ლარით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 520 ათასი ლარის ოდენობით).

17. გაცემული სესხი

ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	20-ოქტ-20	25-ოქტ-23	აშშ დოლარი	7.00%	-	-	319

გაცემული სესხის მოძრაობა 2023 და 2022 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის მოძრაობა	2023	2023
1 იანვარი	-	319
სესხის გაცემა	(258)	-
დარიცხული პროცენტი	-	13
გადახდილი ძირი	249	-
საკურსო სხვაობის ეფექტი	9	(20)
სესხის ჩამოწერა	-	(312)
31 დეკემბერი	-	-

18. საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა-ნაგებობები	სულ
31 დეკემბერი 2021	165	660	-	825
დამატება	-	414	-	414
აფასება	-	-	1,762	1,762
შიდა მოძრაობა	-	(1,074)	1,074	-
31 დეკემბერი 2022	165	-	2,836	3,001
დამატება	-	-	62	62
რეალიზაცია	(30)	-	(2,059)	(2,089)
31 დეკემბერი 2023	135	-	839	974
აკუმულირებული ცვეთა				
31 დეკემბერი 2021	-	-	-	-
ცვეთა	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	-	-	-	-
ცვეთა	-	-	187	187
ცვეთის ჩამოწერა	-	-	(40)	(40)
31 დეკემბერი 2023	-	-	147	147
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
31 დეკემბერი 2021	165	660	-	825
31 დეკემბერი 2022	165	-	2,836	3,001
31 დეკემბერი 2023	135	-	692	827

2022 წელს ჯგუფმა განახორციელა საინვესტიციო ქონების შეფასება დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ და მეთოდად გამოიყენა შემოსავლების მეთოდი. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ შეფასების გამოყენებული მეთოდი ერთადერთი რეალისტური მეთოდია აღნიშნული საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად. კომპანიის მხრიდან შემოსავლების გენერირების საპროგნოზო პერიოდი უცვლელია 2023 წლის განმავლობაში აღნიშნულ აქტივთან დაკავშირებით, რომელიც გამოყენებული იყო 2022 წელს სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, ვინაიდან შემოსავლის პროგნოზირებისას გათვალისწინებულია ბაზარზე და ბიზნეს გარემოში არსებული პირობები, რაც წინა წელთან შედარებით უცვლელია. შესაბამისად მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ 2023 წელს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია 2022 წელს არსებულ ღირებულებასთან.

19. ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები

ჯგუფი აპარტამენტის რეალიზაციასთან დაკავშირებით მარკეტინგული დეპარტამენტის თანამშრომლებს გადასცემს თანხას ბონუსის სახით, რომელიც ფასს 15-ის მიხედვით დაკავშირებულია ხელშეკრულების გაფორმებასთან არსებულ ხარჯებთან. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები წარმოდგენილია 13,136 ათასი ლარის ოდენობით (2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად 8,063 ათასი და 4,675 ათასი ლარი).

20. საგადასახადო აქტივი

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საგადასახადო აქტივი შეადგენს 4,528 თასი ლარს, რომელიც შეადგენს ბიუჯეტში დამატებითი ღირებულებისთვის გადახდილ თანხას. 2022 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით ჯგუფს ქონდა საგადასახადო ვალდებულება 251 ათასი ლარი, ხოლო 2021 წელს საგადასახადო აქტივი შეადგენდა 375 ათასი ლარს.

21. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა.

რეგულაციის თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგება, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე დასარიცხი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებულ თანხაზე $(1/85\% * 15\%)$ ოდენობის დარიცხვით.

საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდის განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

2023 წელს ჯგუფმა გაანაწილა დივიდენდი და შესაბამისად აქვს მოგების გადასახადის ხარჯი 2023 წელს 297 ათასი ლარის ოდენობით, 2022 და 2021 წელს არ ყოფილა დივიდენდის გაცემა

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

22. ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა-ნაგებობები	სამშენებლო დანადგარები და ტექნიკა	ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერიული ტექნიკა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
31 დეკემბერი 2021	2,740	1,873	503	1,203	75	150	168	962	6	7,680
დამატება	583	1,443	6	-	-	-	-	498	1,430	3,960
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(3)	(6)	-	-	(9)
	-	-	-	-	-	(2)	-	(135)	(5)	(142)
შიდა მოძრაობა	-	-	-	306	107	44	99	499	(1,055)	-
31 დეკემბერი 2022	3,323	3,316	509	1,509	182	189	261	1,824	376	11,489
შესყიდვები	8,624	236	1,123	-	-	-	-	230	1,654	11,867
რეალიზაცია	(873)	(62)	-	(59)	-	-	-	(223)	-	(1,217)
შიდა მოძრაობა	-	(482)	501	836	29	222	71	579	(1,756)	-
31 დეკემბერი 2023	11,074	3,008	2,133	2,286	211	411	332	2,410	274	22,139
აკუმულირებული ცვეთა										
31 დეკემბერი 2021	-	-	3	283	11	47	41	169	-	554
ცვეთა	-	-	53	134	15	33	27	143	-	405
ცვეთის ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(4)	(8)	(14)	-	(26)
31 დეკემბერი 2022	-	-	56	417	26	76	60	298	-	933
ცვეთა	-	-	24	208	33	72	46	202	-	585
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)
31 დეკემბერი 2023	-	-	80	625	59	148	106	476	-	1,494
წმინდა საბალანსო ღირებულება										
31 დეკემბერი 2021	2,740	1,873	500	920	64	103	127	793	6	7,126
31 დეკემბერი 2022	3,323	3,316	453	1,092	156	113	201	1,526	376	10,556
31 დეკემბერი 2023	11,074	3,008	2,053	1,661	152	263	226	1,934	274	20,645

22. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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

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

23. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022
საქონლის მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი კრედიტორული დავალიანება	1,727	360	206
უძრავი ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული კრედიტორული დავალიანება	13,091	9,414	3,099
კომპანიის წილის შესყიდვიდან წარმოქმნილი კრედიტორული დავალიანება	-	-	-
საწარმოს პერსონალის მიმართ არსებული კრედიტორული დავალიანება	163	145	60
ხელშეკრულების გაუქმებით წარმოშობილი სავაჭრო ვალდებულებები	-	658	532
სხვა კრედიტორული დავალიანება	439	202	62
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15,420	10,779	3,959

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

24. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

ჯგუფის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს წარმოადგენს გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან და ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები და მიწები რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბერს წარმოდგენილია 19,757 ლარის ოდენობით (2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს 17,722 და 14,863 ლარი).

25. მიღებული სესხები

ჯგუფის მიღებული სასესხო დავალიანებები 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დეკემბერი 31, 2023		დეკემბერი 31, 2023		დეკემბერი 31, 2022	
					გრძელვა დიანი ვალდებ ულება	მოკლევ დიანი ვალდებ ულება	გრძელვა დიანი ვალდებ ულება	მოკლევ დიანი ვალდებ ულება	გრძელვა დიანი ვალდებ ულება	მოკლევ დიანი ვალდებ ულება
მიღებული სესხები ადგილობრივი ბანკებიდან	4/26/2022	4/22/2025	EUR	6.25%	2,400	803	3,019	2,116	6,242	2,403
მიღებული სესხები ადგილობრივი ბანკებიდან	6/29/2023	7/6/2026	USD	5.75%+Term SOFR	950	2,547	9,007	3,152	-	-
					3,350	3,350	12,026	5,268	6,242	2,403

სესხის მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხების მოძრაობა:	2023	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	17,293	8,646
სესხის მიღება	-	14,642
გადახდილი ძირი	(4,913)	(3,571)
გადახდილი პროცენტი	(1,385)	(913)
საკუროსო სხვაობების წმინდა ეფექტი	(158)	(2,504)
საპროცენტო ხარჯი	1,474	994
31 დეკემბერი	12,311	17,294

26. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

ანარიცხები

ჯგუფის საბონუსე პოლიტიკის შედეგად ყოველი წლის ბოლოს ხორციელდება ანარიცხის სახით შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში გენერირებული ბონუსის ხარჯის აღიარება, რომელთა გადახდაც განხორციელდება შემდგომ პერიოდებში. ანარიცხის ვალდებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 4,391 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბრის 3,846 ათას ლარს, 2021 წლის 31 დეკემბრის 2,340 ათას ლარს)

პირობითი ვალდებულებები: საგადასახადო კანონმდებლობა

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

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

ასევე ჯგუფი წარმოადგენს ტურისტული სტატუსის მქონე საწარმოს, რომელიც სარგებლობს საგადასახადო შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე. ჯგუფს გააჩნია პირობითი ვალდებულება, რომ რეალიზებული აპარტამენტებისათვის არ გადაიხდის დამატებული ღირებულების გადასახადს თუ მომდევნო ათ წელში მის მიერ გენერირებული დღე იქნება მეტი ან ტოლი რეალიზაციის მომენტში არსებული დღე-ის. შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს პირობითი ვალდებულება 16,481 ლარის ოდენობით (2022 წლის 31 დეკემბრის 7,919 ლარი).

პირობითი ვალდებულებები: სასამართლო დავები

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

27. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

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

27. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

რისკის მართვის ფუნქცია ჯგუფის შიგნით ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სხვა ფასთა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნებიარის რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს. სხვა საქმიანობებთან ერთად ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილ რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. არსებითი ცვლილება რისკების მართვისა და შეფასების მეთოდებში.

საკრედიტო რისკი

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

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გაცემული სესხი	-	-	319
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,262	3,429	2,599
სავაჭრო მოთხოვნები გაუფასურების გამოკლებით	1,490	338	286
ფული და ფულის ეკვივალენტები გარდა ნაღდი ფულისა	10,992	8,369	3,997
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა	15,744	12,136	7,201

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

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

სავალუტო რისკი

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

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

27. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი 2023	აშშ დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	128	6	1,356	1,490
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,263	88	6,659	11,010
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,100	-	161	3,261
სულ ფინანსური აქტივები	7,491	94	8,176	15,761
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხი.	9,108	3,203	-	12,311
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,590	8	6,806	15,404
ანარიცხი	4,391	-	-	4,391
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,089	3,211	6,806	32,106
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(14,598)	(3,117)	1,370	(16,345)

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

31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	219	-	119	338
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7,537	230	608	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,428	-	-	3,428
სულ ფინანსური აქტივები	11,184	230	727	12,141
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხი.	12,158	5,135	-	17,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,283	-	4,482	10,765
ანარიცხი	3,846	-	-	3,846
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,287	5,135	4,482	31,904
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(11,103)	(4,905)	(3,755)	(19,763)

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

31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
ფინანსური აქტივები				
გაცემული სესხი	319	-	-	319
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	263	12	11	286
ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,718	48	231	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,599	-	-	2,599
სულ ფინანსური აქტივები	6,899	60	242	7,201

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

27. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხი.	-	8,646	-	8,646
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,093	-	1,863	3,956
ანარიცხი	2,340	-	-	2,340
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,433	8,646	1,863	14,942
წმინდა სავალუტო პოზიცია	2,466	(8,586)	(1,621)	(7,741)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

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

ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	(1,460)	(969)	1,216
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	1,460	969	(1,216)
ევროს 10%-ით გამყარება	(3,117)	(491)	514
ევროს 10%-ით გაუფასურება	3,117	491	(514)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც ჯგუფს გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

27. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ლიკვიდობის განაწილება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	1,490	-	1,490
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,010	-	11,010
შეზღუდული ფულადი სახსრები	835	2,427	3,262
სულ აქტივები	13,335	2,427	15,762
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,179	9,225	15,404
მიღებული სესხები	8,961	3,350	12,311
ანარიცხი	4,391	-	4,391
სულ ვალდებულებები	19,531	12,575	32,106
ლიკვიდობის დეფიციტი	(6,196)	(10,148)	(16,344)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(6,196)	(16,344)	

ლიკვიდობის განაწილება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	338	-	338
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,375	-	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,722	1,707	3,429
სულ აქტივები	10,435	1,707	12,142
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,347	5,418	10,765
მიღებული სესხები	5,268	12,026	17,294
ანარიცხი	3,846	-	3,846
სულ ვალდებულებები	14,461	17,444	31,905
ლიკვიდობის დეფიციტი	(4,026)	(15,737)	(19,763)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(4,025)	(19,762)	

ლიკვიდობის განაწილება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	286	-	286
გაცემული სესხი	-	319	319
ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,997	-	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	30	2,569	2,599
სულ აქტივები	4,313	2,888	7,201

27. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,830	2,126	3,956
მიღებული სესხები	2,403	6,242	8,645
ანარიცხი	2,340	-	2,340
სულ ვალდებულებები	6,573	8,368	14,941
ლიკვიდობის დეფიციტი	(2,260)	(5,480)	(7,740)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(2,261)	(7,742)	

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

ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

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

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

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

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

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

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

27. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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

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

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

კაპიტალის მართვა

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

28. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

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

ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.

ვ) დასაქმების შემდგომი შედავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

28. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ნაშთები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია:

ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2023		2022		2021	
	დამფუძნე ბელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარ ებული საწარმოები	დამფუძნე ბელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარ ებული საწარმოები	დამფუძნე ბელი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარ ებული საწარმოები
დებიტორული ანგარიშები	73	4	-	100	-	1
გაცემული სესხები	-	-	-	-	-	319
მიღებული სესხები	-	3,300	-	-	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ტრანზაქციები 2023 და 2022 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია:

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2023	2022
შემოსავალი	2,819	28
მიღებული სერვისები	56	14

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

	2023	2022
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები	586	636

29. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 30 აპრილს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენას:

- საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფმა გაანაწილა 421 ათასი ლარის დივიდენდი;
- საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ჯგუფმა დაარსა შვილობილი კომპანიები, შპს ელთ ბილდინგ 2023 (ს/კ 445731628) და შპს ელთ ბილდინგ 2024 (ს/კ 445732468), რომლის 100%-იან წილს ფლობს

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

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წელი

შინაარსი

1. საქმიანობის მიმოხილვა	1
2. ორანიზაციული სტრუქტურა	1
3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები	3
4. ჯგუფის განვითარების გეგმენი	3
5. ფინანსური მაჩვენებლები	4
6. რისკ ფაქტორები	5

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

(ათას ლარში)

1. საქმიანობის მიმოხილვა

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

ჯგუფს დღეის მდგომარეობით აქვს 6 სამშენებლო ობიექტი, მათგან 2 ობიექტის სამშენებლო საქმიანობა დასრულებულია, (1 მიღებულია ექსპლუატაციაში), დასრულებული შენობა-ნაგებობების მმართველას ახორციელებს საერთაშორისო დონის მმართველი ჯგუფი „რივეროკი“, შპს „ელთ ბილდინგთან“ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

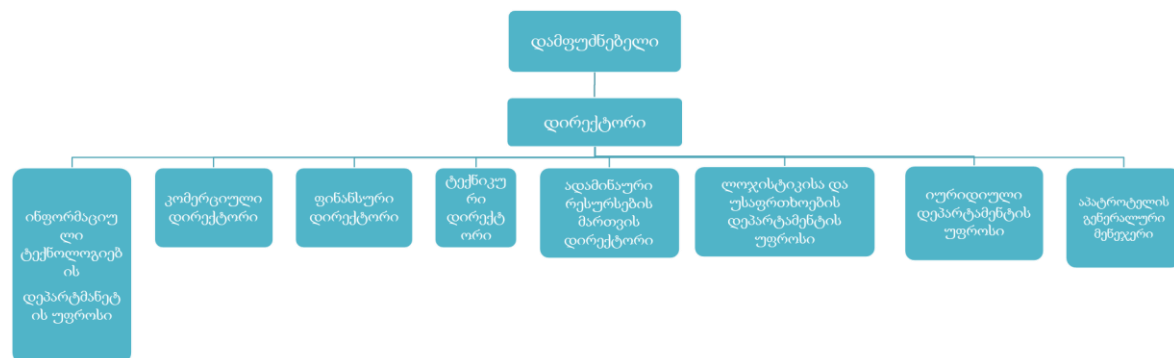
გარდა ამისა ჯგუფს დაფუძნებული აქვს შვილობილი კომპანიები - შპს ელთ ბილდინგ 2022 და ელთ დეველოპმენტი რომლებიც თავისმხრივ ახორციელებენ პროექტების ოპტიმა და ესპანურ კვარტალი მშენებლობას შესაბამისად.

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

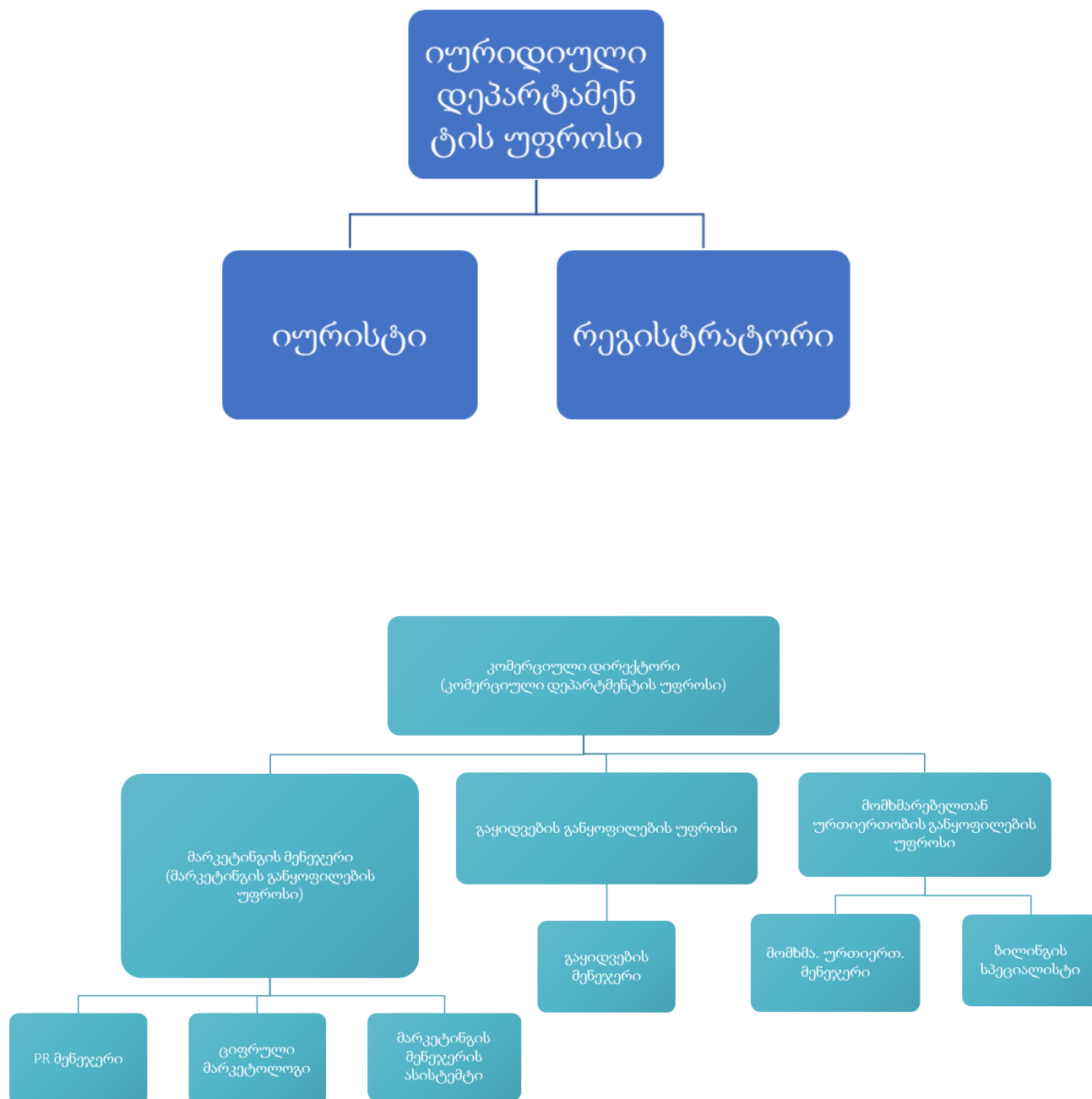
ჯგუფი სტაბილურად ასაქმებს 120 თანამშრომელს საოპერაციო და ადმინისტრაციულ მიმართულებებში პროცენტული თანაფარდობით 20/80.

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

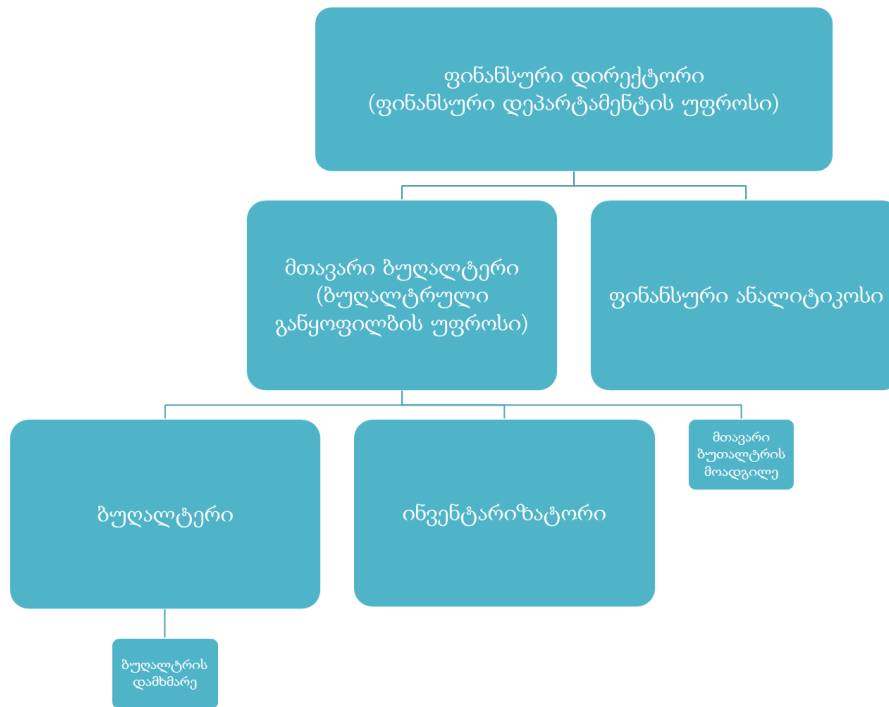
2. ორგანიზაციული სტრუქტურა



2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)



2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)



3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები

ჯგუფში არსებული კომპანიებიდან შპს „ელთ ბილდინგი“ არის დედა კომპანია. „ელთ ბილდინგი“-ში დიდი ყურადღება ექცევა თანამშრომლების განვითარებას და მათი პოტენციალის გამოვლენას, რაც მუდმივი განვითარებისა და სწავლების საშუალებით მიიღწევა. ჯგუფისთვის აუცილებელია თითოეულ თანამშრომელს მიეცეს თანაბარი შანსი საკუთარი შესაძლებლობების უკეთ გამოვლენაში და ამით ხელი შეუწყოს როგორც საკუთარი თავის, ისე ჯგუფის განვითარებას.

4. ჯგუფის განვითარების გეგმები

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

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

5. ფინანსური მაჩვენებლები

მოგება-ზარალისა და სხვასრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2023	2022 *
ამონაგები	55,202	57,228
თვითღირებულება	(33,514)	(31,428)
საერთო მოგება	21,688	25,800
გაყიდვის დანახარჯები	(7,011)	(5,845)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(7,821)	(4,178)
საოპერაციო მოგება	6,856	15,777
საპროცენტო ხარჯი	(2,271)	(1,032)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება	-	1,762
წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	1,299	53
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება	(109)	1,709
მოგება დაბეგვრამდე	5,775	18,269
მოგების გადასახადი	(297)	-
წმინდა მოგება	5,478	18,269
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	5,478	18,269

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოკლევადიანი აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,010	8,375	3,997
შეზღუდული ფულადი სახსრები	835	1,722	30
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,490	338	286
წინასწარ გადახდილი ავანსი	9,223	2,707	4,070
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	4,528	-	375
მარაგები	14,601	17,642	2,904
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	6,970	5,959	1,518
სულ მოკლევადიანი აქტივები	48,657	36,743	13,180
გრძელვადიანი აქტივები			
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,427	1,707	2,569
გაცემული სესხი	-	-	319
ძირითადი საშუალება	20,645	10,556	7,126
საინვესტიციო ქონება	827	3,001	825

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

მარაგები	37,816	30,614	20,823
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები	6,166	2,104	3,157
სხვა აქტივი	-	2,078	520
არამატერიალური აქტივი	36	55	74
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოში	67,917	50,115	35,413
სულ გრძელვადიანი აქტივები	116,574	86,858	48,593
სულ აქტივები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,195	5,361	1,833
მიღებული ავანსი	24,006	52	141
ანარიცხი	4,372	3,846	2,340
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	-	251	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	8,961	5,268	2,403
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	43,537	43,534	14,778
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	3,350	12,026	6,242
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	19,757	17,722	14,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9,225	5,418	2,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	32,344	32,332	35,166
სულ ვალდებულებები	75,866	49,944	29,948
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	40,708	36,914	18,645
სულ კაპიტალი	40,708	36,914	18,645
სულ კაპიტალი და ვალდებულება	116,574	86,858	48,593

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	18,645	18,645
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	18,269	18,269
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	36,914	36,914
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	5,478	5,478
გაცემული დივიდენდი	-	(1,684)	(1,684)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	40,708	40,708

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

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

ჯგუფი ყოველთვის დროულად იხდის გადასახადებს.

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

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

ჯგუფიცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

ჯგუფი ცდილობს ძნად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

J. L. King

დირექტორი