

სს „თბილლითონნაწარმის“
2023 წლის ფინანსური ანგარიშგება

ს ა რ ჟ ე ვ ი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა	- 3
სს „თბილლითონნაწარმის“ 2023 წლის ფინანსური ანგარიშგება:	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	- 4
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	- 5
საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	- 6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	- 7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	- 8

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს საწარმოს ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ განხორციელებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და განმარტებით შენიშვნებს მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს სტანდარტი) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც გარემოებები ამას შეუძლებელს ხდის.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ეფექტიანი და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი საბუღალტრო ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ასევე ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების მოთხოვნებთან შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- საწარმოს აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშო პერიოდისთვის დადასტურებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია.

დირექტორი

სოლომონი ადუაშვილი

მთ. ბუღალტერი

თამარ ეხვია

ფინანსური მდომარეობის ანგარიშგება			2023	2022	2021
აქტივები					
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4.2	X	20,824	12,316	19,096
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4.3	X	124,148	128,235	111,191
		X			
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	4.4		4,636	5,878	9,849
მარაგები	-	XX	2,687	2,687	2,687
მზა პროდუქცია		X	-	-	-
სხვა	4.5	X	2,687	2,687	2,687
საინვესტიციო ქონება	-	XX	13,425,440	13,056,066	10,754,035
მიწა საინვესტიციო	4.1	X	10,302,919	10,296,349	8,631,493
შენობა-ნაგებობა საინვესტიციო	4.1	X	3,122,521	2,759,717	2,122,542
სხვა მოკლევადიანი აქტივები		X	-	6,358	72,643
ძირითადი საშუალებები	-	XX	736,644	776,159	814,871
მიწა		X	-	-	-
შენობა-ნაგებობები	4.1	X	53,736	59,582	65,428
სხვა ძირითადი საშუალებები	4.1	X	682,909	716,577	749,444
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			-	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში		X	-	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		X	-	-	-
სულ აქტივები	-	XX	14,314,380	13,987,699	11,784,372
ვალდებულებები					
საიჯარო ვალდებულება		X	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	4.7	X	90,917	146,371	157,285
ანარიცხები		X	-	-	-
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ		X	2	2	2
საგადასახადო ვალდებულებები		X	29,732	28,278	26,175
გამოუმუშავებელი შემოსავალი		X	-	-	-
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	4.6	X	179,934	217,951	151,448
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	4.6	X	161,747	257,924	469,112
მიღებული გრანტები		X	-	-	-
სხვა ვალდებულებები		X	-	-	-
სულ ვალდებულებები	-	XX	462,331	650,527	804,021
საკუთარი კაპიტალი					
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	4.8	X	362,240	362,240	362,240
საემისიო შემოსავალი		X	-	-	-
გამოსყიდული საკუთარი აქციები		(X)	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		X/(X)	13,489,808	12,974,932	10,618,111
გადაფასების რეზერვი		X	-	-	-
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები		X/(X)	-	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	-	XX	13,852,048	13,337,172	10,980,351
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	-	XX	14,314,380	13,987,699	11,784,372
სულ მოკლევადიანი აქტივები			152,295	155,474	215,466
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები			300,584.32	392,602.84	334,909.41

საქმიანობის შედეგები/ მოგება-ზარალის ანგარიშგება		2023	2022
ნეტო ამონაგები	XX	2,121,237	2,071,277
საქონლის გაყიდვიდან	4.9	X	-
მომსახურების გაწევიდან	4.9	X	2,121,230
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		X	-
სხვა შემოსავალი	4.9	X	8
გაყიდვების თვითღირებულება	4.10	(XX)	(428,888)
საერთო მოგება	XX/(XX)	1,692,349	1,639,501
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		X	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება	4.11	(X)	(1,376,437)
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი		(X)	(15,241)
საპროცენტო შემოსავალი		X	-
საპროცენტო ხარჯი		(X)	(37,906)
იჯარის ხარჯი		(X)	(30,508)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	4.11	(X)	(68,590)
სულ საოპერაციო ხარჯები	XX/(XX)	(1,528,682)	(1,351,025)
საოპერაციო მოგება		163,667	288,476
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:			
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		X(X)	-
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		X(X)	-
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		X(X)	359,171
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან		X(X)	-
მიღებული დივიდენდები		X	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)		X(X)	(7,961)
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	XX/(XX)	514,877	2,356,821
მოგების გადასახადის ხარჯი	X/(X)	-	-
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი		514,877	2,356,821
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		-	-
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი		X(X)	-
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)		X(X)	-
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		514,877	2,356,821
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	X/(X)	12,974,932	10,618,111
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')	X	-	-
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	(X)	-	-
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	X/(X)	-	-
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	X/(X)	-	-
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	XX/(XX)	13,489,808	12,974,932

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ერთეული :1GEL

	სააქციო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	დაბროვილი მოგება/(ზარალი)	მთლიანი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	13,525,168	13,887,408
მოგება/ზარალი წლის ბოლოს	XX		(2,907,057)	(2,907,057)
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა (საინვესტიციო ქონების გადაფასება)	X		(3,417,636)	(3,417,636)
პერიოდის მოგება/ზარალი	X		510,579	510,579
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	10,618,111	10,980,351
მოგება/ზარალი წლის ბოლოს	XX	-	2,356,821	2,356,821
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა (საინვესტიციო ქონების გადაფასება)	X		1,982,289	1,982,289
პერიოდის მოგება/ზარალი	X	-	374,531	374,531
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	12,974,932	13,337,172
მოგება/ზარალი წლის ბოლოს	XX	-	514,877	514,877
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა (საინვესტიციო ქონების გადაფასება)	X		359,171	359,171
პერიოდის მოგება/ზარალი	X	-	155,706	155,706
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	13,489,808	13,852,048

ფულადი სახსრების მოძრაობა

2023 2022

საოპერაციო საქმიანობა

მომხმარებლისგან მიღებული ფულადი სახსრები	X	2,444,411	2,358,230
მომწოდებლებსა გაცემული ფულადი სახსრები	(X)	(524,616)	(526,328)
დასაქმებულ პირებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(X)	(1,064,218)	(929,791)
სხვა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	X/(X)	(658,144)	(588,747)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული ფულადი სახსრები			
გადახდილი მოგების გადასახადი	(X)	-	-
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	XX/(XX)	197,434	313,363

საინვესტიციო საქმიანობა

ფულადი სახსრების გასვლა გრძელვადიანი აქტივების შეძენისა და გაუმჯობესებისთვის	(X)	(9,190)	(267,940)
ფულადი სახსრების გასვლა სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული ბიოლოგიური აქტივების შეძენისა და გაუმჯობესებისთვის	(X)	-	-
სესხის (გაცემა) და შემდგომი დაბრუნება	X/(X)	-	-
ფულადი სახსრების შემოსვლა გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვიდან	X	-	-
ფულადი სახსრების შემოსვლა ბიოლოგიური აქტივების გაყიდვიდან	X	-	-
მიღებული პროცენტი	X	-	-
მიღებული დივიდენდები	X	-	-
სხვა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	X/(X)	-	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	XX/(XX)	(9,190)	(267,940)

საფინანსო საქმიანობა

ფულადი სახსრების შემოსვლა კაპიტალის განაღდებად	X	-	-
ფულადი სახსრების შემოსვლა აღებული სესხებიდან	X	30,300	894,262
საკუთრების გადაცემის პირობის მქონე იჯარაიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების გადახდა	(X)	-	-
სესხის ძირის გადახდა	(X)	(187,973)	(1,000,421)
სესხის პროცენტის გადახდა	(X)	(21,468)	(36,496)
დივიდენდების გადახდა	(X)	-	-
სხვა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	X/(X)	-	52,341
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	XX/(XX)	(179,142)	(90,315)
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა ან (გასვლა) წლის განმავლობაში	XX/(XX)	9,102	(44,892)
სავალუტო კურსის ეფექტი	X/(X)	(594)	38,112
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისისათვის	X	12316.21	19096.29
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	XX	20,824	12,316

2023 წლის ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ნაწილი

1.1. წინამდებარე 2023 წლის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია სააქციო საზოგადოება „თბილლითონწარმი“-ს (შემდგომში - საწარმო) მიერ. საწარმო დარეგისტრებულია 12.10.1995 წ. ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს მიერ #7/5-2 დადგენილებით. მისი რეგისტრაცია მოხდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. იურიდიული მისამართია: თბილისი, მეველეს ქ. #7/9. მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი # 206027155. საწარმო დარეგისტრებულია დღგ ის გადამხდელად.

1.2. საწარმოს წესდებით, გამოცხადებული სააქციო კაპიტალი შეადგენს 283000 აშშ დოლარს. სააქციო კაპიტალი დაყოფილია 283000 ცალ ჩვეულებრივ სახელობით აქციად, თითო აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1 აშშ დოლარი. წესდების ბოლო რედაქცია დამტკიცებულია 22.10.2007 წ. აქციონერთა კრების გადაწყვეტილებით, ოქმი # 2.

2023 წლის 09 აგვისტოს მდგომარეობით, რეგისტრირებულია 388 აქციონერი . მსხვილი აქციონერები არიან:

რომან კვინიკაძე (პ/ნ 56001023163) - 119291 აქცია (42.15230%);

დავით დოლიძე (პ/ნ 01024001321) - 119292 აქცია (42.15265%);

ჰუსეინ ქურთ (პ/ნ 01092001099) - 27659 აქცია (9.77350%).

1.3. საწარმოს ხელმძღვანელი ორგანოებია:

ა) აქციონერთა საერთო კრება, რომელიც მართვის უმაღლესი ორგანოა;

ბ) სამეთვალყურეო საბჭო, რომელიც შედგება აქციონერთა კრების მიერ არჩეული სამი წევრისაგან;

გ) დირექტორი.

სამეთვალყურეო საბჭო წარმოდგენილია შემდეგი წევრებით:

თავმჯდომარე - ნიკოლოზ კუხალეიშვილი, პ/ნ 61001019927;

წევრი (თავმჯდომარის მოადგილე) - გიგლა დოლაბერიძე, პ/ნ 53001017767;

წევრი - თეიმურაზ კოჩივარი, პ/ნ 01008020546.

წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი:

დირექტორი - სოლომონ ადუაშვილი, პ/ნ 01027037098.

1.4. საწარმოს ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობაა უძრავი ქონების იჯარით გაცემა-გაქირავება და თანმხლები მომსახურება, რომელიც ატარებს ორგვარ ხასიათს: შენობა-ნაგებობის ჩვეულებრივი იჯარა და ტერიტორიის დათმობა ბაზრობაზე მოვაჭრეთათვის.

წესდების მიხედვით, სამეურნეო წელი გრძელდება 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

1.5. საწარმოს არ ჰყავს შვილობილი და მეკავშირე საწარმოები. მისთვის ურთიერთდაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენს ყველა ის პირი, რომელიც იმყოფება საწარმოს ხელმძღვანელი პირების კონტროლის ან მნიშვნელოვანი ზეგავლენის ქვეშ, კერძოდ:

შპს „გერმესი“ (ს/კ 445519715) - დირექტორია თეიმურაზ კოჩივარი;

შპს „ნატურალ პროდუქტი“ (ს/კ 405208939) - დირექტორი და 100%-ის მფლობელია გიგლა დოლაბერიძე;

შპს „გუდაური სკი რეზორტი“ (ს/კ 404484955), შპს „ჯავახეთი 14“ (ს/კ 406114949), შპს „პუშკინი 10“ (ს/კ 404467590) - დირექტორი და 100%-ის მფლობელია დავით დოლიძე;

შპს „გუდაური სერვის პლიუსი“ (ს/კ 405179266) - დირექტორი დავით დოლიძე;

შპს „სმაილი“ (ს/კ 205289105) - 100 %-ის მფლობელია დავით დოლიძე;

შპს „იჯი გრუპი“ (ს/კ 402093792)- 50%-ის წილის მფლობელი შპს „სმაილი“ (ს/კ 205289105) და დირექტორი დავით დოლიძე

აღნიშნული იურიდიული პირებიდან, საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში საწარმოს სამეურნეო ოპერაციები განხორციელებული არ აქვს არცერთ კომპანიასთან .

2. მომზადების საფუძველი და გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად, სს თბილეთონაწარმს როგორც იურიდიული პირს, კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, აქვს მე-3 კატეგორიის საწარმოს სტატუსი , შესაბამისად ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება 2017 წლიდან წარმოებს ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ მიღებული მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს სტანდარტი) მიხედვით და ამავე კანონის მიხედვით გათვალისწინებული შეღავათების გამოყენებით.

2.2. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით. აღრიცხვა-ანგარიშგების ფუნდამენტური სააღრიცხვო პრინციპი - დარიცხვის მეთოდი დაცულია.მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს სტანდარტი) , შესაბამისობით მომზადება მენეჯმენტისგან ითხოვს დაშვებების, შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოთქმას, რომლებიც მოქმედებენ ფინანსური აღრიცხვის პოლიტიკების გამოყენებასა და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების, ასევე პირობითი აქტივებისა და პირობითი

ვალდებულებების თანხებზე. შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხდება შეფასებების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

2.3. გათვალისწინებულია „მსს ფასს“-ების ძირითადი დაშვება - ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი, რაც გულისხმობს, რომ საწარმოს მენეჯმენტი არ გეგმავს და არ მოელის, რომ მინიმუმ უახლოესი 1 წლის განმავლობაში საწარმო შეწყვეტს ფუნქციონირებას ან მოხდება მისი საქმიანობის მასშტაბის არსებითი შეზღუდვა. შესაბამისად, საწარმოს 2023 წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ამ დაშვების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს, რომ აქტივების რეალიზაცია/გასვლა და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

2.4. საწარმოს მიერ 2021-2022-2023 წლებში ფაქტობრივად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შემდეგია:

1) საწარმოს ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ების შესაბამისად.

2) საანგარიშგებო წელი ემთხვევა კალენდარულ წელს.

3) საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს: ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებას, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და განმარტებით შენიშვნებს. მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება დგება ხარჯების კლასიფიკაციით ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით, ხოლო ფულადი ნაკადების ანგარიშგება - პირდაპირი მეთოდით (წინა წლებში ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წარმოდგენილი იყო არაპირდაპირი მეთოდით).

4) საექვო მოთხოვნების სიდიდე განისაზღვრება ინდივიდუალურად თითოეული დებიტორული დავალიანების შესწავლის გზით.

5) მარაგები აღირიცხება უწყვეტი მეთოდით.

6) მარაგების ჩამოწერა ხდება სპეციფიკური იდენტიფიკაციის მეთოდის საშუალებით, თუ ეს შესაძლებელი და მიზანშეწონილია, ხოლო სხვა შემთხვევებში - საშუალო ფასთა მეთოდის გამოყენებით.

7) ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების აღრიცხვისათვის გამოიყენება: მიწისათვის - გადაფასების მოდელი; შენობა-ნაგებობებისათვის - თვითღირებულების მოდელი; მანქანა-დანადგარებისა და მოწყობილობებისათვის - გადაფასების მოდელი, ხოლო სხვა ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივებისათვის - თვითღირებულების მოდელი.

8) ძირითადი საშუალებების ცვეთისათვის გამოიყენება წრფივი მეთოდი. ამასთან, ცვეთის დარიცხვა იწყება იმ წლიდან, როცა დაიწყო ძირითადი საშუალების ექსპლუატაცია. პირველ წელს აიღება შესაბამისი ჯგუფის ცვეთისთვის დადგენილი წლიური ნორმის ნახევარი.

10) ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება საბალანსო და სალიკვიდაციო ნარჩენ ღირებულებებს შორის სხვაობიდან სასარგებლო სამსახურის ვადის გათვალისწინებით. თუ კონკრეტული ძირითადი საშუალებისთვის ნარჩენი სალიკვიდაციო ღირებულება განსაზღვრული არ არის, ის ჩაითვლება ნულის ტოლად, ხოლო თუ სასარგებლო სამსახურის ვადა არ არის დადგენილი, ცვეთის დარიცხვა ხდება შემდეგი წლიური ნორმის მიხედვით:

შენობა-ნაგებობები	-40 წელი;
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	-20-25 წელი;
სატრანსპორტო საშუალებები	-10 წელი;
ავეჯი და ინვენტარი	- 10 წელი;
სხვა ძირითადი საშუალებები	- 10 წელი.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სადრიცხო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

11) საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისთვის გამოიყენება რეალური ღირებულების მოდელი. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება რეალური ღირებულების შეფასება და პერიოდის ბოლოს წარმოქმნილი ღირებულების სხვაობა აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა საინვესტიციო ქონების შეფასება რეალური ღირებულებით, რომელმაც შეადგინა 10,754,035.00 ლარი. გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ზარალი 3,417,636.00 ლარი აღიარდა 2021 წლის სხვა არასაოპერაციო ზარალის მუხლში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა საინვესტიციო ქონების შეფასება რეალური ღირებულებით, რომელმაც შეადგინა 13,056,066.00 ლარი. გადაფასებით წარმოქმნილი მოგება 1,982,289.00 ლარი აღიარდა სხვა არასაოპერაციო შემოსულობების მუხლში.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა საინვესტიციო ქონების შეფასება რეალური ღირებულებით, რომელმაც შეადგინა 13,425,440.00 ლარი. გადაფასებით წარმოქმნილი მოგება 359,171.00 ლარი აღიარდა სხვა არასაოპერაციო შემოსულობების მუხლში.

2.5. საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც არის საწარმოს ფუნქციონალური ვალუტა და აგრეთვე ვალუტა, რომელშიც არის წარმოდგენილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

2. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის კომპანიის წინააღმდეგ აღძრულია სასამართლო დავა. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ფინანსურ ანგარიშგებაში დავის შესახებ სრული ან ნაწილობრივი ინფორმაციის გამჟღავნება შესაძლოა უარყოფითად აისახოს საქმის წარმართვაზე, რის გამოც ხელმძღვანელობა არ ამჟღავნებს ინფორმაციას სასამართლო დავის შესახებ.

4. ფინანსური ანგარიშგების მუხლების განმარტებითი შენიშვნები

4.1 ძირითადი საშუალებები შედგება შემდეგი ჯგუფებისგან :

2021-2022-2023 წლის ძირითადი საშუალებების მოძრაობა

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ავიჯი და სხვა	სატრანსპორტ ო საშუალებები	დაუმთავ რებელი მშენებლო ბა	სულ
31 დეკემბერი 2020	-	17,303	116,236	20,339	-	-	153,877
პერიოდის ცვლა	-	(5,475)	(6,215)	(3,000)	-	-	(14,690)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-
შემოსვლა	-	53,600	622,363	1,784	-	-	677,747
პერიოდის ცვლა გაყიდვების თვითღირებულება	-	-	(2,063)	-	-	-	(2,063)
31 დეკემბერი 2021	-	65,428	730,321	19,123	-	-	814,871
პერიოდის ცვლა	-	(5,846)	(6,312)	(3,119)	-	-	(15,277)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-
შემოსვლა	-	-	-	1,317	-	-	1,317
პერიოდის ცვლა გაყიდვების თვითღირებულება	-	-	(24,753)	-	-	-	(24,753)
31 დეკემბერი 2022	-	59,582	699,256	17,320	-	-	776,158
პერიოდის ცვლა	-	(5,846)	(6,307)	(3,088)	-	-	(15,241)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-
შემოსვლა	-	-	-	480	-	-	480
პერიოდის ცვლა გაყიდვების თვითღირებულება	-	-	(24,753)	-	-	-	(24,753)
31 დეკემბერი 2022	-	53,736	668,196	14,713	-	-	736,644

წმინდა საბალანსო ღირებულება

31 დეკემბერი 2021	-	65,428	730,321	19,123	-	-	814,871
31 დეკემბერი 2022	-	59,582	699,256	17,320	-	-	776,158
31 დეკემბერი 2023	-	53,736	668,196	14,713	-	-	736,644

საწარმოს სააღრიცხვო პოლიტიკით, მანქანა-დანადგარების მიმართ გამოიყენება გადაფასების მოდელი. ბოლო გადაფასება ჩატარებულია 17.12.2010 წ. დამოუკიდებელი შემფასებლის - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, დასკვნა #17049/10/1.

საწარმოს სააღრიცხვო პოლიტიკით, ბალანსზე არსებული შენობა-ნაგებობები აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით.

2021 წელს მოხდა ძირითად საშუალებებში არსებული მიწის ნაკვეთების (3,001,742 საბალანსო ღირებულება 2019) რეკლასიფიცირება საინვესტიციო ქონებად . აღნიშნული მიწის ნაკვეთები ურთიერთმომიჯნავეა. მიწის ნაკვეთები აღრიცხულია რეალური ღირებულების მოდელით. მათი გადაფასება მოხდა 2022 წელს ინდ. მეწარმე, ექსპერტ აუდიტორი დავით რობაქიძე (პ/ნ 01013024727) (ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS A-455101 ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი N A-0898, 02.08.2021წ.) . შეფასება განხორციელდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 162 მიწის ნაკვეთი შეფასებული იქნა 651 ლარი .

2022 წელს მიწის ნაკვეთები აღრიცხულია რეალური ღირებულების მოდელით. მათი გადაფასება მოხდა 2023 წელს ინდ. მეწარმე, ექსპერტ აუდიტორი დავით რობაქიძე (პ/ნ 01013024727) (ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS A-455101 ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი NA-0898, 02.08.2021წ.) . შეფასება განხორციელდა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მისი ღირებულება შეადგენს 10,296,349.28 ლარს.

2023 წელს მიწის ნაკვეთები აღრიცხულია რეალური ღირებულების მოდელით. მათი გადაფასება მოხდა 2024 წელს ინდ. მეწარმე, ექსპერტ აუდიტორი ვერიკო იოზაშვილის მიერ (პ/ნ 20001057220) ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი A- 1301. შეფასება განხორციელდა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მისი ღირებულება შეადგენს 10,302,919.00 ლარს.

2021 წელს მოხდა ძირითად საშუალებებში არსებული შენობა-ნაგებობების ძირითადი ნაწილის რეკლასიფიცირება საინვესტიციო ქონებად. საინვესტიციო ქონება-შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია რეალური ღირებულების მოდელით. მათი გადაფასება მოხდა 2022 წელს ინდ. მეწარმე, ექსპერტ აუდიტორი დავით რობაქიძე (პ/ნ 01013024727) (ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS A-455101 ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი N A-0600, 07.08.2019 წ.) . შეფასება განხორციელდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ხუთი ერთეული შენობის ღირებულებაა: 2,122,541.95 ლარი.

იხილეთ :

- შენობა #01/3 -ის ღირებულებაა - 2,005,263.17 ლარი;
- შენობა #02/6 - ის ღირებულებაა -44,867.55 ლარი;
- შენობა #04/6 - ის ღირებულებაა- 40,127.75 ლარი;
- შენობა #03/1 -ის ღირებულება - 8,122.20 ლარი;
- შენობა 014.004 -ის ღირებულებაა - 24,161.28 ლარი .

2022 წელს საინვესტიციო ქონება შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია რეალური ღირებულების მოდელით. მათი გადაფასება მოხდა 2023 წელს ინდ. მეწარმე, ექსპერტ აუდიტორი დავით რობაქიძე (პ/ნ 01013024727) (ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS A-455101 ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი NA-0989, 02.08.2021წ.) . შეფასება განხორციელდა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ხუთი ერთეული შენობის ღირებულებაა: 2,759,717.00 ლარი.

იხილეთ :

- შენობა #01/3 -ის ღირებულება - 2,632,770 ლარი;
- შენობა #02/6 - ის ღირებულება - 48,319.00 ლარი;
- შენობა #04/6 - ის ღირებულება- 43,214.00 ლარი;
- შენობა #03/1 -ის ღირებულება - 8,664.00 ლარი;
- შენობა 014.004 -ის ღირებულება - 26,750.00 ლარი.

უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით.

2023 წელს საინვესტიციო ქონება შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია რეალური ღირებულების მოდელით. მათი გადაფასება მოხდა 2024 წელს ინდ. მეწარმე, ექსპერტ აუდიტორი ვერიკო იობაშვილის მიერ (პ/ნ 20001057220) ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი A- 1301. შეფასება განხორციელდა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ხუთი ერთეული შენობის ღირებულება: 3,122,521.00 ლარი.

იხილეთ :

- შენობა #01/3 -ის ღირებულება - 2,996,196 ლარი;
- შენობა #02/6 - ის ღირებულება - 47,627.00 ლარი;
- შენობა #04/6 - ის ღირებულება- 42,597.00 ლარი;
- შენობა #03/1 -ის ღირებულება - 9,476.00 ლარი;
- შენობა 014.004 -ის ღირებულება - 26,625.00 ლარი.

უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით.

4.2

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2023	2022	2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	20,824	12,316	19,096
სულ	20,824	12,316	19,096

4.3

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2023	2022	2021
სავაჭრო მოთხოვნები - ნეტო	124,148	128,235	111,191
სულ	124,148	128,235	111,191
	0	0	0

4.4

სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	2023	2022	2021
გადახდილი ავანსები	4,603	5,852	4,342
მოთხოვნა დაკავშირებული მხარეებისადმი			5,443
საპენსიო სააგენტოს ანგარიში	33.37	26	63
სულ	4,636	5,878	9,848

4.5

მარაგები

	2023	2022	2021
შავი ლითონის ჯართი(1.86 ტონა)	-	-	-
პანელები და ფილები	1,188	1,188	1,188
კოჭები	203	203	203
ლითონის ფურცლები	320	320	320
სხვა მასალები	1,045	1,045	1,045
სულ	2,687	2,687	2,687

საწარმოს მარაგები ასახულია თვითღირებულებით. ისინი ვარგისია და მათი გამოყენება (გარდა ჯართისა, რომელიც გამიზნულია გასაყიდად) იგეგმება სარემონტო-სამეურნეო საქმიანობაში. მარაგების შეფასება ნეტო გასაყიდი ღირებულებით არ მომხდარა, რადგან მათი ნეტო გასაყიდი ღირებულება არ არის არსებითად განსხვავებული მათი თვითღირებულებისაგან.

4.6

მოკლევადიანი სესხები	2023	2022	2021
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხები	34,300	107,300	26,700
სხვა პირებისგან ნასესხები ტანხები		512	
გადასახდელი პროცენტი	33,206	16,768	6,214
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	112,428	93,372	118,534
გრძელვადიანი სესხები			
გრძელვადიანი სესხები ბანკებისგან მიღებული	161,747	257,924	469,112
სულ სესხები	341,681	475,876	620,560

4.7

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2023	2022	2021
კომუნალური ვალდებულებები	55683	56929	68182
მიღებული ავანსები	34096	80875	85291
სხვა ვალდებულებები	1137	8567	3811
სულ	90916	146371	157285

4.8

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ერთეული :1GEL

	სააქციო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	დაგროვილი მოგება/(ზარალი)	მთლიანი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	13,525,168	13,887,408
მოგება/ზარალი წლის ბოლოს	XX		(2,907,057)	(2,907,057)
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა (საინვესტიციო ქონების გადაფასება)	X		(3,417,636)	(3,417,636)
პერიოდის მოგება/ზარალი	X		510,579	510,579
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	10,618,111	10,980,351
მოგება/ზარალი წლის ბოლოს	XX	-	2,356,821	2,356,821
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა (საინვესტიციო ქონების გადაფასება)	X		1,982,289	1,982,289
პერიოდის მოგება/ზარალი	X	-	374,531	374,531
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	12,974,932	13,337,172
მოგება/ზარალი წლის ბოლოს	XX	-	514,877	514,877
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა (საინვესტიციო ქონების გადაფასება)	X		359,171	359,171
პერიოდის მოგება/ზარალი	X	-	155,706	155,706
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერი	362,240	-	13,489,808	13,852,048

გამოცხადებული სააქციო კაპიტალი შეადგენს 283000 აშშ დოლარს. სააქციო კაპიტალი დაყოფილია 283000 ცალ ჩვეულებრივ სახელობით აქციად, თითო აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1 აშშ დოლარი, რაც სააქციო კაპიტალის შევსების დროს შეადგენდა 1.28 ლარს. მსხვილი აქციონერები არიან: რომან

კვინიკაძე (პ/ნ 56001023163) - 119291 აქცია (42.15230%); დავით დოლიძე - 119292 აქცია (42.15265%) და ჰუსეინ ქურთ (პ/ნ 01092001099) - 27659 აქცია (9.77350%).

4.9

ამონაგები

	2023	2022	2021
ბაზარზე ადგილების გაქირავება და შევლის საფასური	531,999	334,331	312,850
შემოსავალი იჯარიდან	1,139,767	1,243,544	789,384
თანმხლები კომუნალური მომსახურება	449,464	440,518	395,327
შემოსავალი გრანტი		52,350	
სხვა შემოსავალი	8	534	3,276
სულ	2,121,237	2,071,277	1,500,838

4.10

გაყიდვების თვითღირებულება

	2023	2022	2021
ელ. ენერგია	286,374	277,764	380,773
წყალი	40,776	57,334	71,814
გაზი	6,060	2,000	
დასუფთავება	70,925	69,925	39,754
წარმოებაში ჩართული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	24,753	24,753	2,063
სულ	428,888	431,776	494,403

4.11

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023	2022	2021
შრომის ანაზღაურება	1,353,114	1,182,017	445,878
სოციალური დანარიცხები	23,465.97	20,454.55	6,547
კომუნიკაციის ხარჯები	1,830	1,830	1,830
საკონსულტაციო ხარჯები	11,300	4,216	3,916
საექვო მოთხოვნებთან დაკავშირებული ხარჯები	7,200	86	7,439
ქონების გადასახადი	40,475	35,887	30,146
სხვა	7,641	13,698	25,563
სულ	1,445,027	1,258,190	521,320

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებიდან მენეჯმენტის (სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები და მენეჯერები) სახელფასო ანაზღაურება 2022 წელს შეადგენს: 918,748.00 ლარს. 2021 წელს შეადგენს: 220,617.00 ლარს.

კომპანიას საგაჭრო მოთხოვნებთან დაკავშირებული ხარჯი აღიარებული აქვს ინდივიდუალური შეფასების მეთოდით 2023 წელს- 7200 ლარი, 2021 წელს - 7439 ლარი , ხოლო 2022 წელს 86 ლარი.

