

სს მეწეჟმენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფინანსური ანგარიშგება

კონსოლიდირებული მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	2
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო შეფასებები და დამკვრები	10
5. შემოსავალი.....	10
6. რეალიზაციის თვითღირებულება	10
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	10
8. გაყიდვებისა და მარკეტინგის ხარჯები	11
9. მოგება/(ზარალი) სავალუტო ოპერაციებიდან	11
10. ძირითადი საშუალებები.....	11
11. ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	12
12. მარაგები	12
13. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	12
14. სესხები.....	13
15. ვალდებულება სამშენებლო კონტრაქტებიდან	13
16. სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები.....	13
17. გადასახადები	13

სს მენეჯმენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შემოსავალი	5	11,976,889	6,794,727
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(8,600,021)	(5,002,319)
საერთო მოგება		3,376,868	1,792,408
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(160,551)	(115,732)
გაყიდვებისა და მარკეტინგის ხარჯები	8	(619,700)	(362,497)
ფინანსური ხარჯი		(780,828)	(344,601)
მიღებული დივიდენდი		1,122,170	-
ფინანსური შემოსავალი		958,131	21,515
მოგება/(ზარალი) სავალუტო ოპერაციებიდან	9	(164,636)	273,533
სხვა ხარჯები		(1,180)	(3,323)
მოგება დაბეგვრამდე		3,730,274	1,261,303
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		3,730,274	1,261,303
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		2,717,008	536,398
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		1,013,265	724,906
		3,730,274	1,261,303

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 20 სექტემბერს:



ირაკლი ლობჯანიძე
დირექტორი

სს მენეჯმენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	1,798,168	765,134
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	11	396,495	2,976,255
გაცემული სესხი		11,528,341	378,280
სულ გრძელვადიანი აქტივები		13,723,004	4,119,669
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	12	6,793,194	7,565,009
საგადასახადო აქტივი		1,097	72
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		-	4,831
მისაღები პროცენტი		412,811	-
გადახდილი ავანსები		515,704	515,704
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	2,991,913	3,725,160
სულ მიმდინარე აქტივები		10,714,719	11,810,776
სულ აქტივები		24,437,723	15,930,445
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		15,465,318	7,755,719
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი		3,272,173	555,166
კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნიებული კაპიტალი		18,737,491	8,310,884
არამაკონტროლებელი წილი		1,734,398	721,132
სულ კაპიტალი		20,471,888	9,032,017
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	14	2,155,300	1,933,988
ვალდებულება სამშენებლო კონტრაქტებიდან			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,155,300	1,933,988
მიმდინარე ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	14	25,268	9,570
გადასახდელი პროცენტები		257,470	328,772
ვალდებულება სამშენებლო კონტრაქტებიდან	15	659,829	4,120,380
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	16	223,648	144,045
საგადასახადო ვალდებულება	17	644,320	361,673
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,810,535	4,964,440
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		24,437,723	15,930,445

5-13 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

სს მენეჯმენტ ფროფერთი

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	6,629,734	18,766	6,648,500	(3,773)	6,644,727
მიმდინარე წლის მოგება ზარალი		536,398	536,398	724,906	1,261,303
დივიდენდის გამოცხადება			-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა/შემცირება	1,125,986		1,125,986		1,125,986
კაპიტალის სხვა ცვლილებები			-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	7,755,721	555,164	8,310,884	721,132	9,032,017
მიმდინარე წლის მოგება ზარალი		2,717,008	2,717,008	1,013,265	3,730,274
დივიდენდის გამოცხადება			-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა/შემცირება	7,709,598		7,709,598		7,709,598
კაპიტალის სხვა ცვლილებები			-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	15,465,319	3,272,172	18,737,491	1,734,398	20,471,888

5-13 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

სს მენეჯმენტ ფროფერთი

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2023	2022
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ	2,717,008	536,399
კორექტირება:		
ცვეთის ხარჯი	8,623	12,224
წმინდა მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან	164,636	(273,532)
ფინანსური ხარჯი	780,828	344,601
ფინანსური შემოსავალი	(958,131)	(21,515)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	2,712,964	598,176
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(409,005)	(4,221)
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	771,815	2,541,875
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში	-	(515,704)
ცვლილებები გაცემულ სესხებში	(10,191,931)	(186,397)
ცვლილებები გადასახდელ პროცენტებში	(846,503)	(12,702)
ცვლილებები გადასახადებში	282,647	361,673
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებებში	(3,380,948)	(1,114,288)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(11,060,961)	1,668,412
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან	(1,041,657)	(777,358)
ცვლილებები ინვესტიციებში	2,579,760	-
ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში	7,709,599	1,125,985
ცვლილებები არამაკონტროლებელ წილში	1,013,265	724,906
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	10,260,967	1,073,533
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის ათვისება	67,169	927,661
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	67,169	927,661
ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე საკურსო სხვაობის ეფექტი	(423)	(81,095)
ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება	(733,247)	3,588,510
ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში	3,725,160	136,650
ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს	2,991,913	3,725,160

5-13 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

სს მენეჯმენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

მენეჯმენტ ფროფერტი (შემდგომში კომპანია) არის სააქციო საზოგადოება. იგი დაარსდა 2021 წლის ოქტომბერში და არსებობს როგორც დამოუკიდებელი ერთეული. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 406344745.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საკუთარი ან იჯარით აღებული უძრავი ქონების გაქირავება და მართვის სხვა საქმიანობები.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, ისანის რაიონი, გიორგი მდივანის ქ., N3ა.

კომპანიის მეწილეები: ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო უტა მაზიაშვილი.

სს მენეჯმენტ ფროფერტი თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილს (შემდგომში ჯგუფი):

კომპანიის დასახელება	ინვესტიციის სახე	წილი %
შპს თი-ისთეითი & მარდიელი	შვილობილი საწარმო	54%
შპს მარდიელი დილომი	ასოცირებული საწარმო	41%
შპს მარდიელი საირმის გორა	ასოცირებული საწარმო	16%
შპს ვერის აღმართი	ასოცირებული საწარმო	20%
შპს მარდიელი ვარკეთილი	ასოცირებული საწარმო	10%
შპს მარდიელი ბელიაშვილზე	ასოცირებული საწარმო	20%

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს დედა კომპანიისა და შვილობილი კომპანიების კონსოლიდირებულ მონაცემებს.

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულებების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია და დამრგვალებულია ერთეულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ შესაბამის კატეგორიის კომპანიებისთვის დაშვებული მოდიფიკაციის გათვალისწინებით. ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის
თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

კონსოლიდაციის საფუძველი.

წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის და კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვასა და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

შვილობილი კომპანიები. შვილობილი საწარმო არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს ჯგუფი. კონტროლი ნიშნავს სხვა საწარმოს ფინანსური და სამეურნეო პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას, მისი საქმიანობიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღების მიზნით. იგულისხმება, რომ კონტროლი არსებობს, როდესაც მშობელი საწარმო, პირდაპირ, ან არაპირდაპირ, შვილობილი საწარმოების მეშვეობით, ფლობს საწარმოს ხმის უფლებების ნახევარზე მეტს. გამონაკლის შემთხვევებში, შესაძლებელია ამ დაშვების უარყოფა, როდესაც აშკარად შეიძლება იმის დემონსტრირება, რომ ასეთი საკუთრება არ გულისხმობს კონტროლს.

ჯგუფი გუდვილის შეფასებას ახდენს შეძენის თარიღისთვის, როგორც:

- განხორციელებული გადახდების სამართლიან ღირებულებას; დამატებული
 - არამაკონტროლებელი წილის აღიარებული თანხა შესაძენ კომპანიაში;
 - თუ საწარმოს გაერთიანება ხდება ეტაპობრივად, მანამდე არსებული მონაწილეობის წილი შესაძენ კომპანიაში;გამოკლებული
 - იდენტიფიცირებული შეძენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების წმინდა აღიარებული თანხა (ძირითადად, სამართლიანი ღირებულება).
- თუ ნამატი უარყოფითია, ხელსაყრელი შესყიდვიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება უშუალოდ მოგება- ზარალში. გადაცემული კომპენსაცია არ მოიცავს თანხას, მანამდე არსებულ ურთიერთობის დარეგულირებისათვის. ასეთი თანხები ზოგადად აღიარდება მოგება-ზარალში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის ჯგუფის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთამორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2022 წლის 31 დეკემბერს და 2021 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

საქართველოს ეროვნული ბანკის

	ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2023 წლის 31 დეკემბერი	2.6894	2.9753
2022 წლის 31 დეკემბერი	2.7020	2.8844

3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია), წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება თავდაპირველად გამოხატულია გარიგების თანხით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით, საეჭვო ვალებზე შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. გაუფასურების რეზერვი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს ობიექტური საფუძველი რომ კომპანია ვერ შეძლებს მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობებით ანაზღაურების სრულად მიღებას.

ძირითადი საშუალებები.

ადიარება და შეფასება. ძირითადი საშუალების თავდაპირველი ადიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის ადიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) ადიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

შემდგომი დანახარჯები. შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან ადიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო რეზერვის აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.

ცვეთა. აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ ამოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების ადიარების შეწყვეტისას.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

არამატერიალური აქტივები.

ადიარება და შეფასება. არამატერიალური აქტივები მოიცავს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე საადრიცხო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღირიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამორტიზაცია. ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხებათ წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია ცხრილში შემდეგნაირად:

მარაგები. ჯგუფის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველანაირ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

ჯგუფის მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება გაუფასურებას და ამორტიზაციას შემოწმებულია გაუფასურებაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მიმდინარე საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ იყოს ანაზღაურებადი.

გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხები თავდაპირველად აღიარებულია მომავალი გადახდების დისკონტირებული ღირებულებით, შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები. საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით.

დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება ზარალის ანგარიშგების ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომლიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნული

3. მნიშვნელოვანი საადრისხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. ჯგუფის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე გეხება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლისანგარიშგებაში აღიარებულია დღ-ით შემცირებული ღირებულებით.

კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლებისშენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები შეფასებულია მიღებული ან მისაღები კომპენსაციის რეალური ღირებულებით და წარმოადგენს გაწეული მომსახურებისთვის მისაღები თანხის ოდენობას, დადგენილი შიდა შეღავათების ეფექტის გათვალისწინებით. ჯგუფი აღიარებს ამონაგებს, როდესაც ამონაგების ოდენობა შეიძლება ობიექტურად შეფასდეს და როდესაც მოსალოდნელია რომ მოგებული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს წინასწარ შეთანხმებულ სარგებელს.

როდესაც ბარტერული ტრანზაქციით მიღებული საქონლის რეალური ღირებულება ობიექტურად არ არის შეფასებული, შემოსავლები განისაზღვრება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების რეალური ღირებულებით.

სხვა შემოსავალი. სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ ჯგუფი განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელებისპერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

ღივიდენდები. ღივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი ღივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყიდულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის
თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ
სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

საგადასახადო კანონმდებლობა. მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდინან. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

5. შემოსავალი

	2,023	2,022
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	11,976,889	6,794,727
ჯამი	11,976,889	6,794,727

6. რეალიზაციის თვითღირებულება

სამშენებლო კონტრაქტების თვითღირებულება

	2,023	2,022
მასალები	(6,016,524)	(4,480,244)
ხელფასები და მასთან დაკავშირებული ხარჯი	(1,173,432)	(243,831)
მომსახურება	(1,216,196)	(254,930)
ცვეთა	(162,236)	(12,224)
კომუნალური გადასახადები	(31,633)	(11,090)
ჯამი	(8,600,021)	(5,002,319)

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2,023	2,022
--	-------	-------

სს მეწეჯმენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

შრომის ანაზღაურება	(135,327)	(98,624)
საგადასახადო ხარჯი	(10,138)	(9,786)
სხვადასხვა ადმინისტრაციული ხარჯი	(15,086)	(7,322)
ჯამი	(160,551)	(115,732)

8. გაყიდვებისა და მარკეტინგის ხარჯები

	2,023	2,022
გაყიდვების და მარკეტინგის თანამშრომელთა შრომის ანაზღაურება	(619,700)	(362,497)
ჯამი	(362,498)	(362,497)

9. მოგება/(ზარალი) სავალუტო ოპერაციებიდან

	2,023	2,022
გრძელვადიანი სესხები	(169,841)	254,633
გადასახდელი პროცენტები	5,627	6,655
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	-	93,340
ფული და ფულის ექვივალენტები	(422)	(81,095)
ჯამი	(164,636)	273,532

10. ძირითადი საშუალებები

	მანქანა-დანადგარები	საოფისე ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	მიწა	ჯამი
თვითღირებულება					
ნაშთი 31/12/2021	-	-	-	-	-
შემოსვლა წლის განმავლობაში	775,644	21,010			796,654
გასვლა წლის განმავლობაში	-	-			-
ნაშთი 31/12/2022	775,644	21,010	-	-	796,654
შემოსვლა წლის განმავლობაში	664,147	15,265	50,288	535,660	1,265,360
გასვლა წლის განმავლობაში	-	-			-
ნაშთი 31/12/2023	1,439,791	36,275	50,288	535,660	2,062,014

	მანქანა-დანადგარები	საოფისე ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	მიწა	ჯამი
ცვეთა					
ნაშთი 31/12/2021	-	-	-	-	-
ცვეთა წლის განმავლობაში	(29,465)	(2,055)			(31,520)
ცვეთის გასვლა	-	-			-
ნაშთი 31/12/2022	(29,465)	(2,055)	-	-	(31,520)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(223,950)	(5,861)	(2,514)		(232,326)
ცვეთის გასვლა	-	-			-
ნაშთი 31/12/2023	(253,415)	(7,916)	(2,514)	-	(263,846)

ნეტო საბალანსო ღირებულება					
ნაშთი 31/12/2022	746,179	18,956	-	-	765,134
ნაშთი 31/12/2023	1,186,375	28,359	47,774	535,660	1,798,168

სს მენჯემენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის
თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში

კომპანია	2023	2,022
შპს მარდიელი დილომი	396,495	2,976,255
სულ ინვესტიციები	396,495	2,976,255

12. მარაგები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ნედლეული	3,427,482	5,996,987
სათადარიგო და სახარჯი მასალები	1,774,628	743,944
სხვა	1,591,084	824,079
ჯამი	6,793,194	7,565,009

13. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფული ბანკში	2,991,913	3,725,160
ჯამი	2,991,913	3,725,160

სს მენეჯმენტ ფროფერტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის
თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. სესხები

გრძელვადიანი სესხები

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დაკავშირებული მხარისგან ნასესხები სახსრები	დოლარი	6.7%	2,155,300	1,933,988
ჯამი			2,155,300	1,933,988

მოკლევადიანი სესხები

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური ინსტიტუტისგან ნასესხები სახსრები	დოლარი	7.5%	25,268	9,570
ჯამი			25,268	9,570

15. ვალდებულება სამშენებლო კონტრაქტებიდან

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვალდებულებები სამშენებლო კონტრაქტებიდან - ბინების გაყიდვისთვის მიღებული ავანსები	659,829	4,120,380
ჯამი	659,829	4,120,380

16. სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები მოიცავს ჯგუფის ძირითად საქმიანობასთან დაკავშირებული პერაციებიდან წარმოქმნილ ვალდებულებებს, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განისაზღვრება 223,648 ლარის ოდენობით.

17. გადასახადები

2016 წლის 1 იანვრიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან საბაზინო ანგარიშზე/კოლზე, შესაბამისად, ფინანსურ ანგარიშგებაში, საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ნეტო თანხით.