

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ჯგუფის მმართველობის
ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგება	
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	20
5. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	21
6. მარაგები	21
7. სახელშეკრულებო აქტივი / გადავადებული შემოსავალი / მარაგებად კლასიფიცირებული	21
8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	22
9. ძირითადი საშუალებები	23
10. საინვესტიციო ქონება	24
11. გადახდილი ავანსები	24
12. სასესხო ვალდებულებები	24
13. საწესდებო კაპიტალი	26
14. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	26
15. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	26
16. წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	26
17. დაბეგვრა	27
18. ფინანსური რისკი	27
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29
მმართველობის ანგარიშგება	30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მოედანის“ დამფუძნებლებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „მოედანი“-სა და მისი შვილობილი კომპანიების (შპს „სასტუმრო მოედანი“, შპს „მოედანი ქონსტრაქშნი“-სა და შპს „მოედანი დამხმარე ნაგებობები“-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 მნიშვნელოვანი 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 წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“.

ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომელიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

მნიშვნელოვანი გარემოება - კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პირველად წარდგენა

შვილობილი კომპანიები მშობელი საწარმოს მიერ დაფუძნდა 2023 წელს (შენიშვნა 2) და მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში ჯგუფი პირველად წარმოადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას. ინფორმაციის ეფექტიანი მიწოდებისა და შესადარისი ხარისხობრივი მახასიათებლის უზრუნველყოფისთვის ჯგუფის მენეჯმენტმა გამოიყენა 2022 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება.

სხვა ინფორმაცია - ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას. ჩვენ მიერ ჩატარებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის განცხადება. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული 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.

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-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 დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს 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, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

Member of Nexia International

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 მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- თანხედენილია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

2024 წლის 30 აგვისტო

თბილისი, საქართველო



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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 *
მოკლევადიანი აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	5	306,130	3,091,688
მარაგები	6	156,749	3,134,933
სახელშეკრულებო აქტივი	7	-	-
სავაჭრო მოთხოვნები და სხვა აქტივები		-	4,400
სულ მოკლევადიანი აქტივები		462,879	6,231,021
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	25,969,793	7,277,491
ძირითადი საშუალებები	9	1,601,495	1,756,445
საინვესტიციო ქონება	10	-	4,354,436
არამატერიალური აქტივები		5,107	41,604
გადახდილი ავანსები	11	3,241,118	3,754,113
სულ გრძელვადიანი აქტივები		30,817,513	17,184,089
სულ აქტივები		31,280,392	23,415,110
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		327,448	250,718
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	12	4,664,663	945,700
საბიუჯეტო გადასახდელები		284,175	620,786
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		5,276,286	1,817,204
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	7	-	3,825,662
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	12	11,606,912	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		11,606,912	3,825,662
სულ ვალდებულებები		16,883,198	5,642,866
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	-	4,932,121
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		14,397,194	12,840,123
სულ კაპიტალი		14,397,194	17,772,244
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		31,280,392	23,415,110

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აგვისტოს

თეონა ჭიკაიძე
 დირექტორი

ალექსანდრე ხასია
 მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 *
მოკლევადიანი აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	5	306,130	3,091,688
მარაგები	6	156,749	3,134,933
სახელშეკრულებო აქტივი	7	-	-
სავაჭრო მოთხოვნები და სხვა აქტივები		-	4,400
სულ მოკლევადიანი აქტივები		462,879	6,231,021
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	25,969,793	7,277,491
ძირითადი საშუალებები	9	1,601,495	1,756,445
საინვესტიციო ქონება	10	-	4,354,436
არამატერიალური აქტივები		5,107	41,604
გადახდილი აენსები	11	3,241,118	3,754,113
სულ გრძელვადიანი აქტივები		30,817,513	17,184,089
სულ აქტივები		31,280,392	23,415,110
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		327,448	250,718
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	12	4,664,663	945,700
საბიუჯეტო გადასახდელები		284,175	620,786
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		5,276,286	1,817,204
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	7	-	3,825,662
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	12	11,606,912	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		11,606,912	3,825,662
სულ ვალდებულებები		16,883,198	5,642,866
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	-	4,932,121
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		14,397,194	12,840,123
სულ კაპიტალი		14,397,194	17,772,244
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		31,280,392	23,415,110

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აგვისტოს

თეონა ჭიკაიძე
 დირექტორი

ალექსანდრე ხასია
 მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „მოედანი“
 სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022 *
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	7	13,336,371	28,989,492
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	14	(8,007,944)	(16,762,754)
საერთო მოგება		5,328,427	12,226,738
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(1,865,123)	(1,685,012)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(49,284)	(110,540)
საოპერაციო მოგება		3,414,020	10,431,186
წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	16	(667,781)	995,176
საპროცენტო ხარჯები	12	(389,513)	-
საპროცენტო შემოსავალი		-	796,855
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		-	(40,000)
მოგება დაბეგვრამდე		2,356,726	12,183,217
მოგების გადასახადი ხარჯი	17	-	-
წლის წმინდა მოგება		2,356,726	12,183,217
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2,356,726	12,183,217

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აგვისტოს:

თეონა ჭიკაიძე
 დირექტორი

ალექსანდრე ხასია
 მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „მოედანი“

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022 *
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	7	13,336,371	28,989,492
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	14	(8,007,944)	(16,762,754)
საერთო მოგება		5,328,427	12,226,738
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(1,865,123)	(1,685,012)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(49,284)	(110,540)
საოპერაციო მოგება		3,414,020	10,431,186
წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	16	(667,781)	995,176
საპროცენტო ხარჯები	12	(389,513)	-
საპროცენტო შემოსავალი		-	796,855
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		-	(40,000)
მოგება დაბეგვრამდე		2,356,726	12,183,217
მოგების გადასახადი ხარჯი	17	-	-
წლის წმინდა მოგება		2,356,726	12,183,217
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2,356,726	12,183,217

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აგვისტოს:

თეონა ჭიკაძე
დირექტორი

ალექსანდრე ხასია
მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „მოედანი“
 კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი (შენიშვნა 15)	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	6,452,981	656,906	7,109,887
სრული შემოსავლის წლიური ჯამი	-	12,183,217	12,183,217
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(1,520,860)	-	(1,520,860)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით *	4,932,121	12,840,123	17,772,244
სრული შემოსავლის წლიური ჯამი	-	2,356,726	2,356,726
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(4,932,121)	-	(4,932,121)
გაცემული დივიდენდი	-	(799,655)	(799,655)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(0)	14,397,194	14,397,194

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აგვისტოს:

თეონა ჭიკაიძე
 დირექტორი

ალექსანდრე ხასია
 მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „მოედანი“

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი (შენიშვნა 15)	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	6,452,981	656,906	7,109,887
სრული შემოსავლის წლიური ჯამი	-	12,183,217	12,183,217
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(1,520,860)	-	(1,520,860)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით *	4,932,121	12,840,123	17,772,244
სრული შემოსავლის წლიური ჯამი	-	2,356,726	2,356,726
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(4,932,121)	-	(4,932,121)
გაცემული დივიდენდი	-	(799,655)	(799,655)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(0)	14,397,194	14,397,194

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ **შენიშვნა: 2**

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 30 აგვისტოს:

თეონა ჭიკაიძე
დირექტორი

ალექსანდრე ხასია
მთავარი ბუღალტერი




შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „მოედანი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022 *
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება გადასახადებამდე		2,356,726	12,183,217
კორექტირებები:		-	-
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	10	223,935	244,398
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია		10,249	10,249
საპროცენტო ხარჯი	14	389,513	-
საპროცენტო შემოსავალი		-	(796,855)
(მოგება)/ზარალი სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან		667,781	(995,176)
საბრუნავი კაპიტალის კორექტირებები:			
ცვლილებები მარაგებში		(11,035,944)	2,193,537
ცვლილებები წინასწარ გადახდილ გადასახადებში		176,384	195,548
ცვლილებები გადავადებულ შემოსავალში		(3,825,662)	(441,632)
ცვლილებები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებში		4,400	(2,400)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დავალიანებებში		76,313	(2,805,500)
ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივში		-	3,169,392
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და დაბეგვრამდე		(10,956,305)	12,954,778
გადახდილი პროცენტები		(578,239)	(909,465)
მიღებული პროცენტები		-	796,855
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(11,534,544)	12,842,168
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	10	(150,051)	(326,448)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(150,051)	(326,448)
საფინანსო საქმიანობები			
სესხის აღება	14	15,677,294	947,360
სესხის დაფარვა		(945,700)	(14,664,285)
დივიდენდის გადახდა		(799,655)	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)	15	(4,932,121)	(1,520,860)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		8,999,818	(15,237,785)
ფულისა და მისი ექვივალენტების ზრდა / (შემცირება) წლის განმავლობაში		(2,684,777)	(2,722,066)
ფულთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	18	(100,781)	(177,281)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	6	3,091,688	5,991,034
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	6	306,130	3,091,688

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 30 აგვისტოს:

თეონა ჭიკაიძე
დირექტორიალექსანდრე ხასია
მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „მოედანი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022 *
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება გადასახადებამდე		2,356,726	12,183,217
კორექტირებები:		-	-
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	10	223,935	244,398
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია		10,249	10,249
საპროცენტო ხარჯი	14	389,513	-
საპროცენტო შემოსავალი		-	(796,855)
(მოგება)/ზარალი სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან		667,781	(995,176)
საბრუნავი კაპიტალის კორექტირებები:			
ცვლილებები მარაგებში		(11,035,944)	2,193,537
ცვლილებები წინასწარ გადახდილ გადასახადებში		176,384	195,548
ცვლილებები გადავადებულ შემოსავალში		(3,825,662)	(441,632)
ცვლილებები სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებებში		4,400	(2,400)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დავალიანებებში		76,313	(2,805,500)
ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივში		-	3,169,392
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და დაბეგვრამდე		(10,956,305)	12,954,778
გადახდილი პროცენტები		(578,239)	(909,465)
მიღებული პროცენტები		-	796,855
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(11,534,544)	12,842,168
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	10	(150,051)	(326,448)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(150,051)	(326,448)
საფინანსო საქმიანობები			
სესხის აღება	14	15,677,294	947,360
სესხის დაფარვა		(945,700)	(14,664,285)
დივიდენდის გადახდა		(799,655)	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)	15	(4,932,121)	(1,520,860)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		8,999,818	(15,237,785)
ფულისა და მისი ექვივალენტების ზრდა / (შემცირება) წლის განმავლობაში		(2,684,777)	(2,722,066)
ფულთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	18	(100,781)	(177,281)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	6	3,091,688	5,991,034
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	6	306,130	3,091,688

* 2022 წლის ანგარიშგება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, იხილეთ შენიშვნა: 2

ხელმოწერილია და დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 30 აგვისტოს:

თეონა ჭიკაიძე
დირექტორიალექსანდრე ხასია
მთავარი ბუღალტერი

შენიშვნები 10-29 გვერდებზე წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. ძირითადი საქმიანობა

შპს „მოედანი“ და მისი შვილობილი კომპანიები (შემდგომში „ჯგუფი“) დაარსდა 2018 წლის 25 სექტემბერს საქართველოს კანონმდებლობის გათვალისწინებით, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სახით, საქართველოს სამეწარმეო საქმიანობის რეგულაციების შესაბამისად. ჯგუფმა 2021 წლის 1 დეკემბერს შეიცვალა დასახელება შპს „ტიფლის პიაცა“ და გახდა შპს „მოედანი“.

ჯგუფის რეგისტრირებული იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ზურაბ და თეიმურაზ ზაღდასტანიშვილების ქ. №16, სართ. I, კომერციული ფართი №5, ჯგუფის საიდენტიფიკაციო ნომერია - 405292106.

ჯგუფის საქმიანობას სფეროს წარმოადგენს კომერციული სამოქალაქო სამშენებლო სამუშაოები და დეველოპმენტი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰყავს შემდეგი დამფუძნებლები:

1. 70 %-ნი წილის მფლობელი შპს „ოლდ ტიფლისი“ - ს/კ 404564663, რომლის 42,86%-იან წილებს ფლობენ შპს „ინტერი“ - ს/კ 406258801 (საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი პ/ნ 62007000425, მიხეილ ჭელიძე და შპს „კაპიტალ დეველოპმენტი“ - ს/კ 404444053 საბოლოო ბენეფიციარები ეკატერინე ნემსაძე პ/ნ 01008016133 და ვლადიმერ შარიძაძე პ/ნ 01017022163).
2. 30%-იანი წილის მფლობელი შპს „ოლის სახელოსნო“ - ს/კ 405211266, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელია ოლა ბერაძე - პ/ნ 01019006365.

ამ ანგარიშგების გამოქვეყნების მომენტში ჯგუფის გენერალური დირექტორი არის თეონა ჭიკაიძე.

2. მომზადების საფუძველი

2.1 ზოგადი ინფორმაცია

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება პირველ არა სრულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია ჯგუფის მიერ, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს („ბსსს“) მიერ. ჯგუფის ფასს-ზე გადასვლის თარიღი არის 2023 წლის 1 იანვარი.

გამომდინარე იქედან რომ მშობელმა კომპანიამ 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდში დააფუძნა შვილობილი კომპანიები, შესაბამისად ჯგუფისთვის მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდი წარმოადგენს პირველ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. ფინანსური ანგარიშგების არეები, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

2.2 ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე. ამ განსჯის დროს ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა ჯგუფის მიმდინარე ფინანსური მდგომარეობა და მიზნები, მიმდინარე გეგმები, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები და საქმიანობის მომგებიანობა, საჭიროების შემთხვევაში კი ფინანსურ რესურსებზე ხელმისაწვდომობა, რაც საშუალებას მისცემს ჯგუფს განაგრძოს ფუნქციონირება მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღის შემდგომ.

ხელმძღვანელობის რწმენით სახსრები, რომლებსაც ჯგუფი გამოიმუშავებს აღნიშნული და სხვა მიმდინარე პროექტებით, საკმარისი იქნება მათი საოპერაციო ხარჯების დასაფარად.

2.3 კონსოლიდაციის საფუძვლები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „მოედანი“-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:

- 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	საქმიანობის სახე
შპს სასტუმრო მოედანი	შვილობილი	100 %	სასტუმრო
შპს მოედანი ქონსთრაქშნი	შვილობილი	100%	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს მოედანი დამხმარე ნაგებობები	შვილობილი	100 %	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ჯგუფის ფუნქციონალურ და წარდგენის ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL).

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
1 USD/GEL	2.6894	2.7020
<i>წლის საშუალო გაცვლითი კურსი</i>	2023	2022
1 USD/GEL	2.6279	2.9156

შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი აღიარება

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 სახელშეკრულებო პირობებსა და ინსტრუმენტის მართვის ბიზნესმოდელზე. 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 აქტივის შეფასების კატეგორიები

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

- ▶ ამორტიზირებული ღირებულება;
- ▶ რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში;

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

- ▶ რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში.

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

- ▶ 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.

ფინანსური ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციას ახდენს ჩამოთვლილთაგან ერთ-ერთით:

- ▶ ამორტიზირებული ღირებულება;
- ▶ რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში;
- ▶ რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში.

ჯგუფი არ ფლობს ფინანსურ ვალდებულებებს კლასიფიცირებულს რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში და სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯების გამოკლებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

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.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ცვლის მეორე ფინანსური ვალდებულება იმავე კრედიტორის მიმართ მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობებით, ან თუ მიმდინარე ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება თუ მოდიფიკაცია აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების გაუქმება და ახალი ვალდებულების აღიარება, ხოლო შესაბამისი საბალანსო ღირებულის სხვაობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ნასესხები თანხები

ნასესხები თანხების საპროცენტო ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივის შეძენას, აშენებას ან წარმოებას, რასაც აუცილებლად სჭირდება დროის დიდი პერიოდი, რათა მზად იყოს თავისი ფუნქციური გამოყენებისათვის ან გაყიდვისათვის, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის ღირებულების ნაწილი. ყველა სხვა ნასესხო ხარჯები ჩაითვლება ხარჯებში იმ პერიოდისათვის, როდესაც ისინი ხორციელდება. ნასესხო ხარჯები შედგება სარგებლისა და სხვა ხარჯებისგან, რასაც პირი გასწევს თანხების სესხებასთან დაკავშირებით.

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, რომელიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღრიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია ჯგუფის სააღრიცხვო 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 აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
ნაგებობები	5 წელი
მანქანა-დანადგარები	5 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	5 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5 წელი
სამშენებლო მოწყობილობები	5 წელი
დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ იცვითება

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

აქტივზე ცვეთის დარიცხვა მაშინ იწყება, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ, როდესაც აქტივი არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში, რაც აუცილებელია აქტივის გამოსაყენებლად, ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნებისათვის. ცვეთა არ წყდება, როდესაც აქტივი გადადის მოცდენის რეჟიმში ან აღარ გამოიყენება აქტიურად, თუ აქტივი მთლიანად არ არის გაცვეთილი.

სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმოიხილება ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს, ნებისმიერი ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულად.

ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული თანხის შედარებით და ჩაირთვება სხვა შემოსავლების/ხარჯების კატეგორიაში, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

არამატერიალური აქტივი

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

არამატერიალური აქტივები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით მათ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

არამატერიალური აქტივი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
ლოგო და კორპორატიული სტილი	7 წელი
სხვა არამატერიალური აქტივი	7 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 შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი ფასდება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც აქტივის აღიარება წყდება.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს.

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებას საწყისი აღიარებისას აღრიცხავს თვითღირებულებით. ხოლო თავდაპირველი აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულებით დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასსა და ნებისმიერ უშუალოდ მიკუთვნებად დანახარჯებს.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი საინვესტიციო ქონების

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით და ჩაირთვება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის ყველზე დაბალი ღირებულებით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება შედგება მარაგების შესყიდვისა და მათ საჭირო მდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მიყვანის ყველანაირი დანახარჯისგან (მაგალითად: ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო მოსაკრებელი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები).

კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს დამფუძნებლისგან გადმოცემულ გრძელვადიან აქტივს ან კონტრიბუციას. კაპიტალში არაფულადი შენატანის რეალურ ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდება აკუმულირებულ ზარალში / გაუნაწილებელ მოგებაში.

სესხები

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტის სესხები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის მომენტიდან, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით მიმდინარე ამორტიზაციის პროცესში.

ამორტიზებული ღირებულება გამოითვლება შეძენის პროცესში მიღებული ნებისმიერი დანამატის ან ფასდაკლების, ასევე ყველა მოსაკრებლის და ხარჯის გათვალისწინებით, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღირიცხება როგორც ფინანსური ხარჯები. აღნიშნული კატეგორია ძირითადად პროცენტის სესხებს მიესადაგება.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სავაჭრო ვალდებულებები აღირიცხება როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს თავის ვალდებულებებს და აღიარდება თავდაპირველად სამართლიანი ღირებულებით და შემდეგ აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

ჯგუფმა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განცალკევებულად 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.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტით მიღებული საპროცენტო შემოსავალი და გაწეული ხარჯი

ჯგუფმა გრძელვადიანი კონტრაქტით შეიძინა მიწა, რომლის ღირებულების გადახდაც უნდა მოხდეს ტრანშებად და საბოლოო გადახდის დღედ განისაზღვრა 2022 წლის ოქტომბრის თვეში. მიღებული თანხის რაოდენობის, პერიოდისა და ბაზარზე არსებული საპროცენტო განაკვეთის გათვალისწინებით სახეზეა მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის არსებობა. გამომდინარე აქედან, საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის აღიარება მოხდება კონტრაქტის გაფორმების დღეს არსებული საბაზრო განაკვეთის მეშვეობით.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

შემოსავლების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების კლიენტებისთვის მიწოდების აღწერისთვის იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც კლიენტი მოიპოვებს კონტროლს ამგვარ აქტივზე. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, გამოყენებული რესურსების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად.

აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ მოიცავს, გარიგების ფასის წინასწარგადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მოხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ შემოსავალში

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(შემოსავალში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ ხარჯებში ნამატის სახით.

სახელშეკრულებო აქტივი

ჯგუფი 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

ჯგუფი ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან ჯგუფს უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ ჯგუფი საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც ჯგუფმა მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

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.

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 კონსტრუქციული ვალდებულება, გასცეს დამატებით ანაზღაურება ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მოგების გადასახადი

მოგებიდან გადასახადები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ძალაშია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის.

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 შეესაბამება, 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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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 გადასახადს, 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 ხარჯებზე და სხვა გადასახადებზე, რომლებიც წარმოშობილია არა-ეკონომიკურ საქმიანობებთან დაკავშირებით, აქტივებისგან 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.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ფინანსურ ანგარიშგებაზე შეიძლება გავლენა იქონიოს გარკვეულმა მოვლენებმა, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების თარიღის შემდეგ ხდება. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის საფუძველზე, საზოგადოდ, განსაზღვრულია ორი ტიპის მოვლენა: ა) მაკორექტირებელი მოვლენები, რომლებიც მტკიცებულებებს უზრუნველყოფს ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის (ფინანსური ანგარიშგებით მოცული ბოლო საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრების თარიღი) არსებულ პირობებზე; და ბ) არამაკორექტირებელი მოვლენები, რომლებიც მტკიცებულებებს უზრუნველყოფს იმ პირობებზე, რომლებიც წარმოიშვა ფინანსური ანგარიშგების თარიღის (ფინანსური ანგარიშგებით მოცული ბოლო საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრების თარიღი) შემდგომ პერიოდში.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდგომ

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

ახალი, შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის სტანდარტები თანხვედრაშია იმ სტანდარტებთან, რომელიც გამოყენებული იყო 2023 წლის კონსოლიდირებული 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 ჯგუფებს 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 დაუუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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 ჯგუფის 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 ანგარიშგების 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 ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობისთვის და ფინანსური შედეგებისთვის.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებები იცვითება/ამორტიზდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაშია აპირებს ჯგუფი აქტივიდან სარგებლობის მიღებას. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ვარიაციები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება ხელშეკრულებით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის განმავლობაში ან დროის გარკვეულ მომენტში. ჯგუფის ძირითად შემოსავალს წარმოადგენს სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგები, რომელზეც შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება ხდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. თითოეული სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებისთვის ჯგუფი საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულების

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შეფასებას ახდენს გამოყენებული მასალების მეთოდის მიხედვით, რომლის დაანგარიშების სიზუსტის დაცვა მნიშვნელოვანია შემოსავლების დაანგარიშების სისწორისთვის.

5. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ჯგუფის ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
მიმდინარე საბანკო ანგარიშები ეროვნულ ვალუტაში	305,898	678,067
მიმდინარე საბანკო ანგარიშები უცხოურ ვალუტაში	232	2,413,621
სულ ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები:	306,130	3,091,688

6. მარაგები

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
საქონელი	789	1,152
ნედლეული და მასალები	155,960	3,133,781
სულ მარაგები:	156,749	3,134,933

7. სახელშეკრულებო აქტივი / გადავადებული შემოსავალი / მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების შეჯერება 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
1 იანვარი	-	2,776,114
აღიარებული შემოსავლის გადაჭარბება მისაღებ ანაზღაურებასთან შედარებით	-	(2,776,114)
31 დეკემბერი	-	-

გადავადებული შემოსავალი

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართების შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, მიეწერება მარგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს და დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესულების შემდეგ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

7. აქტივი / გადავადებული შემოსავალი / მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი (გაგრძელება)

მიღებული შემოსავლის სახით აღიარდება.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
1 იანვარი	3,825,662	4,208,908
მიღებული ანაზღაურების გადაჭარბება აღიარებულ შემოსავალთან შედარებით	(3,825,662)	(383,246)
31 დეკემბერი	-	3,825,662

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

ჯგუფის მარგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს 2023 და 2022 წლის დასრულებული წლისათვის წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალი. ბინების გაყიდვიდან აღიარებული შემოსავალი 2023 და 2022 წელს წარმოადგენს, შესაბამისად 13,336,371 და 28,989,492 ლარს.

8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჯგუფის მარგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
მიწა	12,155,194	1,434,920
დაუმთავრებელი მშენებლობა	13,814,599	5,842,571
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება:	25,969,793	7,277,491

ჯგუფს, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული სესხები იყო უზრუნველყოფილი მარაგებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთითა და უძრავი ქონებით.

მარაგებად კლასიფიცირებული მიწები, ღირებულებით 10,760,653, წარმოადგენს ჯგუფის მიერ ახალი პროექტისთვის შესყიდულ მიწას, რომლის მშენებლობაც იგეგმება თბილისში, ალექსანდრე წურჭუმეას ქუჩაზე.

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

9. ძირითადი საშუალებები

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

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სამშენებლო მოწყობილობები	დაუმთავრე- ბელი მშენებლობა	სულ
31 დეკემბერი 2021 (ინდივიდუალური)	1,011,780	149,907	47,368	34,247	35,497	714,857	-	1,993,656
შესყიდვები/კაპიტალიზაცია	-	-	165	6,992	3,705	217,300	98,286	326,448
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)	1,011,780	149,907	47,533	41,239	39,202	932,157	98,286	2,320,104
შესყიდვები/კაპიტალიზაცია	-	-	36,215	13,082	28,905	71,849	-	150,051
ტრანსფერი	-	-	-	-	-	(157,131)	-	(157,131)
31 დეკემბერი 2023	1,011,780	149,907	83,748	54,321	68,107	846,875	98,286	2,313,024
ცვეთა და გაუფასურება								
31 დეკემბერი 2021 (ინდივიდუალური)	-	91,024	11,905	9,369	8,479	198,484	-	319,261
მიმდინარე წლის ცვეთის ხარჯი	-	47,594	9,483	8,111	7,267	171,943	-	244,398
31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)	-	138,618	21,388	17,480	15,746	370,427	-	563,659
მიმდინარე წლის ცვეთის ხარჯი	-	3,213	11,970	10,180	10,810	187,762	-	223,935
ცვეთის ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(76,065)	-	(76,065)
31 დეკემბერი 2023	-	141,831	33,358	27,660	26,556	482,124	-	711,529
საბალანსო ღირებულება								
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,011,780	58,883	35,463	24,878	27,018	516,373	-	1,674,395
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,011,780	11,289	26,145	23,759	23,456	561,730	98,286	1,756,445
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,011,780	8,076	50,390	26,661	41,551	364,751	98,286	1,601,495

ჯგუფს სრულიად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებები 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გააჩნია. ჯგუფის მიერ აღებული სესხები უზრუნველყოფილია მიწის ნაკვეთით.

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება

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

	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
31 დეკემბერი 2021 (ინდივიდუალური)	1,631,928	1,846,582	3,478,510
დამატება	-	875,926	875,926
31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)	1,631,928	2,722,508	4,354,436
ტრანსფერი მარაგებში	(1,631,928)	(2,722,508)	(4,354,436)
31 დეკემბერი 2023	-	-	-

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენდა კომერციული ფართები (დაუმთავრებელი მშენებლობა) და მიწის ნაწილი, რომელზეც დამატებულია კომერციული ფართები.

11. გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს უძრავი ქონების მშენებლობისთვის, საქონლის შეძენისა და მომსახურების მიღების მიზნით წინასწარ გადახდილ თანხებს და შეადგენს შესაბამისად 3,241,118 და 3,754,113 ლარს

12. სასესხო ვალდებულებები

ჯგუფის სასესხო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

სასესხო ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მოკლევადიანი სასესხო ვალდებულება	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	31	31
				დეკემბერი 2,023	დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
თიბისი ბანკი (6602002-10734187)	03/12/2019	03/01/23	10.17%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-11084623)	14/09/2020	19/11/23	10.15%	-	945,700
თიბისი ბანკი (6602002-11607887)	27/09/2021	24/09/2024	9.29%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-12565030)	29/05/2023	29/05/2033	9.00%	118,984	-
თიბისი ბანკი (6602002-12565044)	29/05/2023	29/05/2025	9.00%	1,788,177	-
თიბისი ბანკი (6602002-12656783)	20/07/2023	19/08/2033	9.00%	2,373,204	-
თიბისი ბანკი (6602002-12656928)	20/07/2023	19/07/2033	9.00%	148,246	-
თიბისი ბანკი (6602002-12673244)	19/07/2023	2/8/2023	9.00%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-12945834)	7/12/2023	29/05/2025	9.75%	236,052	-
სულ სასესხო ვალდებულებები:				4,664,663	945,700

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

12. სასესხო ვალდებულებები (გაგრძელება)

გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
თიბისი ბანკი (#6602002-10734187)	03/12/2019	03/01/23	10.17%	-	-
თიბისი ბანკი (#6602002-11084623)	14/09/2020	19/11/23	10.15%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-11607887)	27/09/2021	24/09/2024	9.29%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-12565030)	29/05/2023	29/05/2033	9.00%	4,455,908	-
თიბისი ბანკი (6602002-12565044)	29/05/2023	29/05/2025	9.00%	2,517,603	-
თიბისი ბანკი (6602002-12656783)	20/07/2023	19/08/2033	9.00%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-12656928)	20/07/2023	19/07/2033	9.00%	4,328,479	-
თიბისი ბანკი (6602002-12673244)	19/07/2023	2/8/2023	9.00%	-	-
თიბისი ბანკი (6602002-12945834)	7/12/2023	29/05/2025	9.75%	304,922	-
სულ სასესხო ვალდებულები:				11,606,912	-

სასესხო ვალდებულების გრძელვადიანი ნაწილი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მათ შორის:	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022 (ინდივიდუალური)
სესხის ძირი	16,243,976	945,700
საპროცენტო ვალდებულება	27,599	-
სულ:	16,271,575	945,700

სესხის მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხების მოძრაობა	2023	2022 (ინდივიდუალური)
1 იანვრის მდგომარეობით	945,700	16,062,370
სესხის აღება	15,677,294	947,360
გადახდილი ძირი	(945,700)	(14,664,285)
გადახდილი პროცენტი	(578,239)	(898,176)
მარაგებზე დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	216,325	741,951
საპროცენტო ხარჯი	389,513	-
სესხის გადაფასება	566,682	(1,243,520)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	16,271,575	945,700

ჯგუფის საპროცენტო ხარჯების 2023 და 2022 დასრულებული წლებისათვის წარმოადგენს სს "თიბისი ბანკი"-ს მიმართ ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს. ჯგუფის მიერ „თიბისი ბანკი“-დან აღებული სესხები ნომინირებულია აშშ დოლარში.

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

13. საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი მოიცავს შპს "ოლდ ტიფლისისა" - ს/კ 404564663 და შპს "ოლის სახელოსნოს" - ს/კ 405211266 მიერ ჯგუფის კაპიტალში განხორციელებულ ფულად შენატანებს, რომლის საბოლოო ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 0 ლარს, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 4,932,121 ლარს.

2023 წლის განმავლობაში შემცირდა ჯგუფის კაპიტალი ფულადი ფორმით 4,932,121 ლარით, აღნიშნული თანხა პარტნიორებზე განაწილდა შემდეგნაირად: შპს „ოლდ ტიფლისი“ – 3,944,502 ლარი; შპს „ოლის სახელოსნო“ – 987,619 ლარი. აღნიშნულ კაპიტალის შემცირებას არ მოუხდენია წილების შემცირება.

14. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

ჯგუფის მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდულ უძრავი ქონების თვითღირებულება 2023 და 2022 წლის დასრულებული პერიოდისთვის:

	2023	2022 (ინდივიდუალური)
მიწის ღირებულება	1,672,308	3,637,699
მასალების დანახარჯები	3,669,682	10,995,518
პირდაპირი ხელფასები	2,478,191	2,065,410
ცვეთა	187,763	64,127
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება:	8,007,944	16,762,754

15. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ჯგუფის ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2023 და 2022 დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022 (ინდივიდუალური)
ხელფასის ხარჯი	1,194,505	953,387
სარეკლამო ხარჯი	130,918	281,004
სხვა ხარჯები	124,946	118,165
სხვა საგადასახადო ხარჯი	120,450	26,430
კომუნალური ხარჯები	84,913	59,318
საბანკო მომსახურების ხარჯი	60,600	20,010
საკონსულტაციო ხარჯები	47,219	28,177
ცვეთა და ამორტიზაცია	46,421	190,520
კვლევის ხარჯები	44,714	1,271
წარმომადგენლობითი ხარჯები	10,437	6,730
	1,865,123	1,685,012

16. წმინდა მოგება / (ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან

ჯგუფის ვალუტის გადაფასებიდან მიღებული ზარალი 2023 და 2022 დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022 (ინდივიდუალური)
არარეალიზებული კურსთაშორისი მოგება/(ზარალი)	(423,952)	(177,280)
რეალიზებული კურსთაშორისი მოგება/(ზარალი)	(243,829)	1,172,456
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	(667,781)	995,176

17. დაბეგვრა

2016 წლის ივნისში, საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა ჯგუფზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე/პარტნიორებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან საქართველოში მცხოვრები ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტი პირები, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან, 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტის მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით. 2023 წელს ჯგუფი გაიტანა თან დივიდენდის სახით, მაგრამ კონკრეტული თნხები იყო განაწილებული ჯგუფის იმ მეწილეებს სორის რომლებიც წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის პირებს.

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

18. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი არ არის დაცული სხვადასხვა რისკებისგან, რომლებიც დაკავშირებულია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან. ძირითადი რისკების ტიპებია:

- საკრედიტო რისკი,
- საბაზრო (მათ შორის, სავალუტო, საპროცენტო და სხვა საფასო რისკი) და
- ლიკვიდურობის რისკი.

ჯგუფი არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში. ძირითადი რისკები, რომლებიც დაკავშირებულია ფინანსურ აქტივებთან ნაჩვენებია და აღწერილია ქვემოთ:

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

31 დეკემბერი 2023	ლარი	აშშ დოლარი	სულ
<i>ფინანსური აქტივები</i>			
ფული და ფულის ექვივალენტი	305,898	232	306,130
სულ ფინანსური აქტივები	305,898	232	306,130
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	-	-
სასესხო ვალდებულება	-	16,271,575	16,271,575
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	16,271,575	16,271,575
ღია სავალუტო პოზიცია	305,898	(16,271,343)	(15,965,445)

31 დეკემბერი 2022	ლარი	აშშ დოლარი	სულ
<i>ფინანსური აქტივები</i>			
ფული და ფულის ექვივალენტი	678,067	2,413,622	3,091,689
სულ ფინანსური აქტივები	678,067	2,413,622	3,091,689
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	187,260	-	187,260
სასესხო ვალდებულება	-	945,700	945,700

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სულ ფინანსური ვალდებულებები	187,260	945,700	1,132,960
ღია სავალუტო პოზიცია	490,807	1,467,922	1,958,729

სავალუტო რისკი

წარმოდგენილი ცხრილი დეტალურად აღწერს ჯგუფის დამოკიდებულებას 20%-იან ზრდასთან და ლარის გაუფასურებასთან დოლარის და ევროს მიმართ. 20% წარმოდგენს ხელმძღვანელობის დამოკიდებულებას შესაძლო საკურსო ცვლილებებთან. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ მონეტარულ საბალანსო ნაშთებს და აკორექტირებს ამ ნაშთებს 20%-იანი საკურსო სხვაობის მერყეობით. დადებითი რიცხვი წარმოადგენს მოგების ან ზარალის ზრდას, სადაც ლარი მყარდება წარმოდგენილი ვალუტის მიმართ:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2022
	20%	-20%	20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი მოგება (ზარალი)	(3,193,089)	3,193,089	391,746	(391,746)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა რომ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება ან სამომავლო ფულადი ნაკადები ცვალებადია საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო. ჯგუფი არ დგას მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რაც განპირობებულია ჯგუფის მიერ აღებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხებით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს. ჯგუფის პოლიტიკის მიხედვით, ჯგუფი ურთიერთობს კრედიტუნარიან კონტრაქტორებთან, რის შედეგადაც მცირდება კონტრაქტორის დეფოლტის რისკი, მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს შემდეგი ფინანსური აქტივები:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	306,130	3,091,689
სულ	306,130	3,091,689

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ჯგუფის მიერ ვალდებულების ვერ შესრულების რისკი. ჯგუფის პოლიტიკაა განახორციელოს გონივრული ლიკვიდურობის დონის მართვა, რაც გულისხმობს ნაღდი ფულისა და საბანკო ანგარიშებზე არსებული თანხის საკმარისი დონის შენარჩუნებას, ისევე როგორც მაღალ ლიკვიდური აქტივების ქონას რომელიც უზრუნველყოფს ყველა ოპერაციისა და ვალის მომსახურების დაფარვას მისი დადგომის მომენტისათვის.

შემდეგი ცხრილი შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი 2023	1 წლამდე	1 წლის შემდეგ	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტი	306,130	-	306,130
სულ ფინანსური აქტივები	306,130	-	306,130
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	327,448	-	327,448
სასესხო ვალდებულება	4,664,663	11,606,912	16,271,575

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,992,111	11,606,912	16,599,023
ლიკვიდურობის გარღვევა	(4,685,981)	(11,606,912)	(16,292,893)

31 დეკემბერი 2022	1 წლამდე	1 წლის შემდეგ	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტი	3,091,689	-	3,091,689
სულ ფინანსური აქტივები	3,091,689	-	3,091,689
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	187,260	-	187,260
სასესხო ვალდებულება	945,700	-	945,700
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,132,960	-	1,132,960
ლიკვიდურობის გარღვევა	1,958,729	-	1,958,729

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

	2,023	2022
მაღალი რგოლის მენეჯმენტის ანაზღაურება	198,830	444,301
	198,830	444,301

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ მოვლენებს:

- საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფმა სს „თი ბი სი“ ბანკიდან აიღო სესხი 3,546,620 ლარის ოდენობით (1,306,700 აშშ დოლარი).

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

შპს „მოედანი“ - 405292106

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის განვითარების გეგმები

შპს „მოედანი“ და მისი შვილობილი კომპანიები (შემდგომში „ჯგუფი“) არის 2018 წლის 25 სექტემბერს დაარსებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (თავდაპირველი დასახელება შპს „ტიპლის პიაცა“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ქონებების გაყიდვა/იჯარით გაცემა. 2019 წლის სექტემბრს ჯგუფმა დაიწყო პროექტის „მოედანი“-ს მშენებლობა და წინასწარი გაყიდვები.

2023 წლის პროგნოზი

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. 2024 წლის განმავლობაში ჯგუფს აქვს გაყიდვების მოლოდინი, რომელიც დაკავსირებულია სასტუმროს მსენებლობასთან. ასევე, ჯგუფმა 2023 წლის განმავლობაში ახალი პროექტისთვის იყიდა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მშენებლობის უფლება მოიპოვა 2024 წელს. ჯგუფმა მიმდინარე პროექტიდან თავის საკუთრებაში დაიტოვა კომერციული ფართები, ამ ფართების იჯარით გაცემას და შემოსავლის მიღებას გეგმავს 2023 წლის განმავლობაში, ასევე 2023 წელს ჯგუფმა მოიპოვა „სასტუმრო“-ს მშენებლობის ნებართვა, აღნიშნულ პროექტს ახორციელებს წარმატებით. ნეგატიური ფაქტორები არ შეუშლის ხელს ჯგუფს საქმიანობა განაგრძოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, როგორც ეს აღნიშნულია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში.

ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებ

ჯგუფს აქვს ადმინისტრაციული ოფისი, სადაც 2023 წლის განმავლობაში მუშაობდა ადმინისტრაციის 7 თანამშრომელი, ჯგუფის თანამშრომლები ძირითადად მუშაობენ გაყიდვების და კლიენტებთან კომუნიკაციის მიმართულებით, რაც შეეხება მმართველობით მხარეს, ჯგუფს ყავს დირექტორი, ასევე ფინანსური და იურიდიული განყოფილება, ხოლო 2021 წლიდან ჯგუფს მარკეტინგულ მომსახურებას უწევს შპს „სიმეტრა“ (ს/კ 405342295).

კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

ჯგუფის მმართველი მენეჯმენტი მუდმივად აწარმოებს ბაზარზე არსებული ფასებისა და კონკურენტების შესწავლას, პროცესი სრულად ხორციელდება შიდა ძალებით. რომელიც წელიწადში ერთხელ წლიური ბიუჯეტის მომზადების ფარგლებში იკვლევს სამშენებლო ბაზარზე არსებულ

სიახლეებს და სამომავლო გამოწვევებს. მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე კი ხდება ჯგუფის სამომავლო პერფორმანსის დაგეგმვა.

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

რაიმე ოფიციალური კვლევა კონკურენტების შესწავლასთან ან ბაზრის ანალიზთან დაკავშირებით ჯგუფს არ ჩაუტარებია.

საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ჯგუფის მიერ მიღებულმა წლის მთლიანმა სრულმა შემოსავალმა 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებისათვის 2,597,203 - ლარი შეადგინა.

სუბიექტის კაპიტალი

ჯგუფი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელსაც ყავს ორი დამფუძნებელი იურიდიული პირი, კაპიტალში შენატანები არის შემდეგი, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მთლიანი კაპიტალი შესაბამისად 0 და 4,932,121 -ლარი,

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „ოლდ ტიპლისი“	70%	70%
შპს „ოლის სახელოსნო“	30%	30%
	100.00%	100.00%

რისკების მართვა

ჩვენი მმართველი ჯგუფის აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. დანერგილია რისკების ეფექტური მართვის პროცესი ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჯგუფის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ მიიღება გადაწყვეტილებები და იმართება რისკები. ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ფინანსური დეპარტამენტი, პასუხისმგებელია ჯგუფის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია ჯგუფის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება ჯგუფის ფინანსური გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მმართველი ჯგუფი ყოველთვიურად აკონტროლებს. მენეჯმენტი ასევე აანალიზებენ ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს. ქვემოთ ჩამოთვლილია ჯგუფის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

ობიექტის მშენებლობას ახორციელებს შპს „მოედანი“, დასაქმებულ კადრებს მრავალწლიანი გამოცდილება აქვს საცხოვრებელი და სხვა ტიპის ობიექტების მშენებლობაში. მათი მხრიდან მშენებლობის რისკები სრულად არის გაანალიზებული და შესაბამისად მისი შესამცირებლად მიღებულია შესაბამისი ზომები. ობიექტის მშენებლობა მიმდინარეობს შრომის უსაფრთხოების სრული დაცვით, ამისთვის ჯგუფს ჰყავს სპეციალური ზედამხედველობითი

სამსახური, რომელიც პასუხისმგებელია ობიექტის მიმდინარეობაზე, აღნიშნული სამსახური უზრუნველყოფს კანონით გათვალისწინებული ყველა ნორმის და სტანდარტის დაცვას.

პროექტის ბიუჯეტის გადახარჯვა - ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რისკ ფაქტორი არის ჯგუფის მიერ ბიუჯეტის გადახარჯვა. შედეგად შესაძლოა ჯგუფი აღმოჩნდეს ფინანსური პრობლემების წინაშე და არ აღმოაჩნდეს საკმარისი ფულადი სახსრები პროექტის დასასრულებლად. ამასთან, ბიუჯეტის გადახარჯვა პირდაპირ კავშირშია ჯგუფის მომგებიანობის გაუარესებასთან. პოტენციური რისკების დასაზღვევად სამშენებლო პროექტის დაწყებამდე ჯგუფის მენეჯმენტი ადგენს დეტალურ ფინანსურ მოდელს, სადაც ცალკე გამოყოფილია ბიუჯეტი გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის. გარდა ამისა, პროექტის მიმდინარეობისას ზედამხედველობის სამსახური, ისევე როგორც ფინანსური დეპარტამენტი, აქტიურად ჩართულია ხარჯების კონტროლის პროცესში და ყოველთვიურ მონიტორინგს უკეთებს შესრულებულ სამუშაოებს.

ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი დგას სხვადასხვა სახის რისკების წინაშე ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით მისი საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე. რისკის უმთავრესი სახეებია: საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდურობის რისკი.

ჯგუფის მიერ გამოყენებული მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები არის შემდეგი:

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია ზემოთ მოცემული ფინანსური აქტივების გაუფასურებასთან. ჯგუფი განიცდის საბაზრო რისკის მიმართ მგრძოლობას.

საბაზრო რისკი - გამომდინარეობს (ა) საპროცენტო რისკში (ბ) სავალუტო რისკში, რომელზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები.

სავალუტო რისკი - ჯგუფიზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე სავალუტო გაცვლითი კურსის დომინანტურ დონეებში მომხდარი ცვლილებები.

ჯგუფი ექვემდებარება უცხოური ვალუტის კურსების რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი ნაკადების მიმართ. ჯგუფის ძირითადი გარიგებები დენომინირებულია

და ხორციელდება აშშ დოლარში, ხოლო მისი ვალუტის რისკი წარმოიქმნება, ძირითადად, ლარის მიმართებაში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ვალუტები, რომლებსაც ჯგუფიზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ჰქონდათ 2023 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით, მის ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე. ანალიზი ითვალისწინებს სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობის გავლენას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში, იმ დაშვებით, რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი რჩება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო მოძრაობა აშშ დოლართან მიმართებით გამოითვლება, როგორც 12 თვის განმავლობაში გაცვლითი კურსების ყოველდღიური ცვლილების სტანდარტული გადახრა. ცხრილში ნეგატიური თანხა ასახავს მოგება-ზარალის ან კაპიტალის პოტენციურ წმინდა შემცირებას, ხოლო დადებითი თანხა ასახავს წმინდა პოტენციურ ზრდას.

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

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

31 დეკემბერი 2023	ლარი	აშშ დოლარი	სულ
<i>ფინანსური აქტივები</i>			
ფული და ფულის ექვივალენტი	305,898	232	306,130
სულ ფინანსური აქტივები	305,898	232	306,130
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	-	-
სასესხო ვალდებულება	-	16,271,575	16,271,575
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	16,271,575	16,271,575
ღია სავალუტო პოზიცია	305,898	(16,271,343)	(15,965,445)

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

31 დეკემბერი 2022	ლარი	აშშ დოლარი	სულ
<i>ფინანსური აქტივები</i>			
ფული და ფულის ექვივალენტი	678,067	2,413,622	3,091,689
სულ ფინანსური აქტივები	678,067	2,413,62	3,091,689
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	187,260	-	187,260
სასესხო ვალდებულება	-	945,700	945,700
სულ ფინანსური ვალდებულებები	187,260	945,700	1,132,960
ღია სავალუტო პოზიცია	490,807	1,467,922	1,958,729

სავალუტო რისკი

წარმოდგენილი ცხრილი დეტალურად აღწერს ჯგუფის დამოკიდებულებას 20%-იან ზრდასთან და ლარის გაუფასურებასთან დოლარის და ევროს მიმართ. 20% წარმოადგენს ხელმძღვანელობის დამოკიდებულებას შესაძლო საკურსო ცვლილებებთან. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ მონეტარულ საბალანსო ნაშთებს და აკორექტირებს ამ ნაშთებს 20%-იანი საკურსო სხვაობის მერყეობით. დადებითი რიცხვი წარმოადგენს მოგების ან ზარალის ზრდას, სადაც ლარი მყარდება წარმოდგენილი ვალუტის მიმართ:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2022
	20%	-20%	20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი მოგება (ზარალი)	(3,196,615)	3,196,615	391,746	(391,746)

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ჯგუფის მიერ ვალდებულების ვერ შესრულების რისკი. ჯგუფის პოლიტიკაა განახორციელოს გონივრული ლიკვიდურობის დონის მართვა, რაც გულისხმობს ნაღდი ფულისა და საბანკო

ანგარიშებზე არსებული თანხის საკმარისი დონის შენარჩუნებას, ისევე როგორც მაღალ ლიკვიდური აქტივების ქონას რომელიც უზრუნველყოფს ყველა ოპერაციისა და ვალის მომსახურების დაფარვას მისი დადგომის მომენტისათვის.

შემდეგი ცხრილი შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის

შპს „მოედანი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

შემდეგი:

31 დეკემბერი 2023	1 წლამდე	1 წლის შემდეგ	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტი	306,130	-	306,130
სულ ფინანსური აქტივები	306,130	-	306,130
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	327,448	-	327,448
სასესხო ვალდებულება	4,664,663	11,606,912	16,271,575
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,992,111	11,606,912	16,599,023
ლიკვიდურობის გარღვევა	(4,685,981)	(11,606,912)	(16,292,893)

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი 2022	1 წლამდე	1 წლის შემდეგ	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტი	3,091,689	-	3,091,689
სულ ფინანსური აქტივები	3,091,689	-	3,091,689
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	250,718	-	250,718
სასესხო ვალდებულება	945,700	-	945,700
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,196,418	-	1,132,960
ლიკვიდურობის გარღვევა	1,895,271	-	1,958,729

დირექტორი, თეონა ჭიკაიძე

შპს „მოედანი“

30.08.2024 წელი

შპს „მოედანი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

შემდეგი:

31 დეკემბერი 2023	1 წლამდე	1 წლის შემდეგ	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტი	306,130	-	306,130
სულ ფინანსური აქტივები	306,130	-	306,130
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	327,448	-	327,448
სასესხო ვალდებულება	4,664,663	11,606,912	16,271,575
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,992,111	11,606,912	16,599,023
ლიკვიდურობის გარღვევა	(4,685,981)	(11,606,912)	(16,292,893)

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი 2022	1 წლამდე	1 წლის შემდეგ	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტი	3,091,689	-	3,091,689
სულ ფინანსური აქტივები	3,091,689	-	3,091,689
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	250,718	-	250,718
სასესხო ვალდებულება	945,700	-	945,700
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,196,418	-	1,132,960
ლიკვიდურობის გარღვევა	1,895,271	-	1,958,729

დირექტორი, თეონა ჭიკაიძე

შპს „მოედანი“

30.08.2024 წელი