



CALLIGRAPHY
TOWERS

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
„გრანდ მაისონ“

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ. ბათუმი

2024

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონი“

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მართვლობითი ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე.....	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	7
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	8
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	11-25
1. შესავალი.....	11
2. მომზადების საფუძველი	11
3. სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია.....	12
4. მნიშვნელოვანი სადრიცხო პოლიტიკა.....	12
5. მნიშვნელოვანი სადრიცხო შეფასებები და მსჯელობა	18
6. შემოსავლები	19
7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	20
8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	20
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
10. სხვა ხარჯები.....	21
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	21
12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	22
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	23
14. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	23
15. კაპიტალის მართვა	23
16. პირობითი ვალდებულებები.....	24
17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	24
18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	25
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება.....	25

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალის ცვლილებას ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესაძარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების საეგიფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე;
- ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:
- კომპანიის ეფექტური და მჭარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველყოფაზე საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად;
- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით;
- აგრეთვე მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის თანხვედნილობაზე აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 30 სექტემბერი.

ხელმძღვანელობის სახელით:



შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო.



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „გრანდ მაისონ“-ის პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველი ნაწილში აღწერილი საკითხის შესაძლო გავლენისა შესაბამისი ციფრებზე, თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავნიშნულვართ კომპანიის აუდიტორებად 2023 წლის 31 დეკემბრამდე, შესაბამისად ჩვენ ვერ დავაკვირდით კომპანიის მარაგების ინვენტარიზაციას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ჩვენ ალტერნატიული გზებითაც ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ოდენობის შესახებ, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 73,304,552 ლარით. ჩვენ აგრეთვე ვერ მოვიპოვეთ პროდუქციის წარმოების ზედნადები დანახარების შესახებ დოკუმენტაცია და კალკულაციები. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, ასევე სრული შემოსავლისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში.

ჩვენ ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება კომპანიის აღრიცხული თუ აღურიცხავი ძირითადი საშუალებების არსებობის შესახებ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 2,734,176 ლარით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ძირითადი საშუალებების ოდენობის შესახებ. ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ ძირითად საშუალებებზე, ასევე სრული შემოსავლისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.

კომპანიამ 2023 წელს სამშენებლო კონტრაქტებზე აღიარა 80,405,672 ლარის აქტივი, ასევე გადავადებული შემოსავალი შეადგენს 221,621,986 ლარს, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება მოცემული შემოსავალი და სამშენებლო კონტრაქტები აღიარებული იყო თუ არა მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა სამშენებლო კონტრაქტებიდან მიღებულ შემოსავლებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ შპს „გრანდ მაისონ“-ისაგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და

ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

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

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება, გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები მათ მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად. ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელი არიან შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას. ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ინდივიდუალური 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგვემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერის აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ შპს „გრანდ მაისონ“-ის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი 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 შპს „გრანდ მაისონი“ უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

შპს „გრანდ მაისონ“-ის ხელმძღვანელობას ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებზე დაყრდნობით, კომპანიის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას;
- შეიცავს იმ ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. № SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ. N: SARAS-A-730184)

30 სექტემბერი 2024 წელი



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023 წელი	2022 წელი
საქონლი/წედლეულის რეალიზაცია	6	89,716	247,606
საქონლი/წედლეულის თვითღირებულება	7	(124,564)	(245,828)
საქონლი/წედლეულის გაყიდვით მიღებული შემოსავალი		(34,848)	1,778
სხვა შემოსავლები	6	263,247	76,388
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	8	(3,988,983)	(4,298,778)
დაქირავებულ პირთა გასამრეკლოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(2,020,976)	(1,035,680)
ცვითა	12	(643,115)	(480,301)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(276,643)	(363,792)
არარეგულარული ხარჯები	10	(132,020)	(138,073)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		(6,833,339)	(6,238,457)
საკურსო მოგება/ზარალი		515,017	(1,320,052)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(6,318,322)	(7,558,509)
მოგების გადასახადის ხარჯი			
წლის ზარალი .		(6,318,322)	(7,558,509)

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფრუტკარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვიტორია უპეზიკ
მთავარი ბუღალტერი

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ქართულ ლარში)

შენიშვნები 31 დეკემბერი, 2023 31 დეკემბერი, 2022

აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები	11	73,304,552	45,954,238
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება			
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული	6, 14	80,405,672	64,483,577
აქტივები	12	2,734,176	2,441,457
ძირითადი საშუალებები	12	60,424	69,820
არამატერიალური აქტივების წარმენი ღირებულება		156,504,825	112,949,091
სულ გრძელვადიანი აქტივები			
მოკლევადიანი აქტივები	13	13,132,672	18,589,622
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	14	36,280,620	12,364,382
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები		-	22,582
გაგეშული სესხი		49,413,292	30,976,586
სულ მოკლევადიანი აქტივები			
		205,918,117	143,925,676
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	15	285,955	2,184,080
საწესდებო კაპიტალი		(20,577,453)	(14,259,131)
გაუნაწილებელი მოგება		(20,291,498)	(12,075,051)
სულ საკუთარი კაპიტალი			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	6	221,621,986	142,675,434
გადავადებული შემოსავალი		221,621,986	142,675,434
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები	14	1,496,142	1,092,933
საფაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება		-	10,487,577
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებების მოკლევადიანი წილი	14	3,091,487	1,744,784
სხვა ვალდებულებები		4,587,629	13,325,294
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები			
		226,209,615	156,000,727
სულ ვალდებულებები		205,918,117	143,925,676
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			

ხელმძღვანელობის სახელით:

[Signature]
 შოთა ფუტყარაძე
 დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო

11-25



ვიტორია უპენიკ
 მთავარი ბუღალტერი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების
 განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
01 იანვარი 2022	2,242,582	(6,700,623)	(4,458,040)
მოგება წლის განმავლობაში		(7,558,509)	(7,558,509)
საწესდებო კაპიტალი	(58,502)		(58,502)
31 დეკემბერი, 2022	2,184,080	(14,259,131)	(12,075,051)
მოგება წლის განმავლობაში		(6,318,322)	(6,318,322)
საწესდებო კაპიტალი	(1,898,125)		(1,898,125)
31 დეკემბერი, 2023	285,955	(20,577,453)	(20,291,498)

ხელმძღვანელობის სახელით:


 შოთა ფუტყაშაძე
 დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს



ვიქტორია უშენიკ
 მთავარი ზუღაღატერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონი“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

2023 წელი 2022 წელი

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
საქონლის გაყიდვიდან და მომსახურების გაწევიდან მიღებული ფულადი სახსრები	124,499	337,923
მარაგებელ კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილი ავანსები	89,156,257	49,118,193
საქონლისა და მომსახურების მომწოდებელთათვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(37,837,378)	(25,908,242)
დაქირავებულ პირთათვის და მათი სახელით გადახდილი ფულადი სახსრები	(4,405,773)	(6,880,597)
გადახდილი გადასახადები	(10,036,363)	(4,760,702)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	37,001,241	11,906,575
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,205,108)	(791,903)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(1,205,108)	(791,903)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხის დაფარვა	(10,755,535)	
სესხის გადგმა დაბრინება		(22,000)
მოკლევადიან დეპოზიტზე დარიცხულ პროცენტი	233,311	4,351
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	540,455	(1,527,895)
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/გაზრდა	(1,898,125)	(58,502)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(11,879,894)	(1,604,047)
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	23,916,238	9,510,626
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის დასაწყისისთვის	12,364,382	2,853,756
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის ბოლოსთვის	36,280,620	12,364,382

შეზღუდული პასუხისმგებლობის სახელით:


 შოთა ფუტყერაძე
 დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს



ვიტორია უშენიკ
 მთავარი ბუღალტერი

10

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

1. შესავალი

ზოგადი ინფორმაცია

შპს „გრანდ მაისონ“ საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2020 წლის 28 იანვარს ს/ნ 445575333. კომპანიის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართია საქართველო, ბათუმი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 100, კომპანიის დირექტორია შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014.

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014 - 20%
2. თორნიკე ჭალაიძე პ/ნ 61006077769 - 20%
3. გიორგი ზოიძე პ/ნ 61006066501 - 20%
4. ზურაბ დეგაძე პ/ნ 61006072872 - 20%
5. ლევან დოლიძე პ/ნ 61001071762 - 20%

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა, განვითარება და გაყიდვა.

2. მომზადების საფუძველი

ა) განებადება შესაბამისობის თაობაზე

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთის მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება არის ერთი საწარმოს ანგარიშგება 2023 წლის პირველი იანვრით დაწყებული და 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისათვის. ფინანსური ანგარიშგების თანხები დამრგვალებულია ერთეულამდე სიზუსტით.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის მიხედვით. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისთვის.

გ) საოპერაციო გარემო

განვითარებადი ეკონომიკის ქვეყნები, როგორცაა, საქართველო, სწრაფ ცვლილებას განიცდის და მგრძნობიარეა გლობალური საბაზრო პირობებისა და ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების მიმართ. აღნიშნულის შედეგად, ოპერაციები საქართველოში შეიძლება ექვემდებარებოდეს გარკვეულ რისკებს, რომლებიც როგორც წესი, არაა დაკავშირებული განვითარებულ ბაზრებზე არსებულ რისკებთან. მიუხედავად ამისა, ზოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ წამოიწყო რიგი სამოქალაქო, სისხლის სამართლის, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმები, რომლებმაც დადებითი გავლენა მოახდინა ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე.

წინა წლებთან შედარებით, წელს მოთხოვნა შედარებით გაიზარდა კომპანიის პროდუქტებზე, რაც განაპირობა მსგავსი ტიპის ბინებზე მომხმარებელთა მოთხოვნის ზრდამ, როგორც რეზიდენტი პირები, ისე არარეზიდენტები.

გ) ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად არის დამოკიდებული მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საგადასახადო, იურიდიულ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ზოგადებებთან ერთად.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვიკტორია უშენიკ
მთავარი ბუღალტერი

12

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართული ლარიში)

კომპანიამ დაასტურა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთი გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება. ამოსავალი მომსახურების 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 აღსარიცხავად, აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

გადავადებული შემოსავალი

სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავლის აღიარება ხდება დროის განმავლობაში, ვიდრე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების სრულად არ შესრულებულა. შესრულებული სამუშაოს მოცულობის პროპორციულად, სამუშაოს შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახულ წინსვლაზე დაყრდნობით, სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 10% მდე) და ყოველთვიურ გადახდებს კლიენტის მხრიდან მშენებლობის მიმდინარეობის შესაბამისად. მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში, დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გადავადებული შემოსავლის მუხლში.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოღებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში, საპროცენტო შემოსავლების ნაწილში.

მოგების გადასახადები.

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვევო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა, მაშინ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აგროსილზე' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იხერგება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოგხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის ბათულობით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოგხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის ბათულობით. წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე, აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების ზრდას. წმინდა მოგებისგან გამოყოფილი რეალურ მოგების გადასახადს.

ხელმოწერის სახელით:

შოთა ფულაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვიტორია უშენიკ
მთავარი ზღაპრული

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართული ლარში)

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოგზავნა, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იზღვრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შედეგადად საგადასახადო რევიზის მქონე ორისდივიდენდებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დახეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში „გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა“ საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

2015 წლის 7 დეკემბრის, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოცხადებულ ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარედგინება წმინდა საფუძველზე. მოგების გადასახადის და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები ანგარიშში შეტანილია, როგორც „სხვა საგადასახადო დავალიანებები, წმინდა“ ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება მათ თავდაპირველ ღირებულებას დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულება. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები 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 გაყიდვებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღირიცხულია მისი თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია საზოგადოების საღირებვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე კომპანიის პოლიტიკით. მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწორიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღირიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილი იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთა

მიწას, დაუმთავრებელ მშენებლობასა და დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებს ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

შენობა-ნაგებობა	5-50 წელი
მანქანა დანადგარები	5-10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	5-10 წელი
სპეციალური ინვენტარი	5-10 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5-10 წელი

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საპირობისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფრტყარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვიქტორია უპეჩიკ
მთავარი ბუღალტერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართული ლარში)

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

არამატერიალურ აქტივებს, ცვეთადი ღირებულების სისტემატურ საფუძველზე განაწილების მიზნით, სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში ერთგვარადა ამორტიზაცია წრფივი მეთოდით. ამორტიზაციის დასარიცხად გამოიყენება წლიური განაკვეთი 15 პროცენტი.

თუ არსებობს არამატერიალური აქტივის ნარჩენი ღირებულების ან მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის შეცვლის რაიმე ნიშნები, აქტივის ნარჩენი ღირებულების, ამორტიზაციის მეთოდის ან სასარგებლო მომსახურების ვადის ცვლილება შესწორდება პერსპექტიულად.

საოპერაციო ხარჯები

წარმოადგენს დამატებით ხარჯებს, რომელიც უშუალოდ არის დაკავშირებული შესყიდვებთან, გამოშვებასთან ან ფინანსური ინსტრუმენტების გაყიდვასთან. დამატებითი ხარჯი არ წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში თუ გარიგება არ მომხდარა. დამატებითი ხარჯი მოიცავს საფასურსა და საკომისიოს რომელიც არის გადახდილი აგენტებისთვის (მათ შორის გაყიდვების აგენტებს) მრჩველებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის, შეიცავს მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების, და გადაცემის გადასახადებს. საოპერაციო ხარჯები არ მოიცავს ფასდათმობას, დაფინანსების ხარჯებს, შიდა ადმინისტრაციულ ან სხვა ხარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება

არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი იყო აღიარებული, ნებისმიერი ძირითადი დაფარვის გამოკლებით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივები ნებისმიერი ჩამოწერის და გაუფასურების გამოკლებით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს ამორტიზაციას გადავადებულ ოპერაციის ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისას და ნებისმიერი პრემიის ან დისკონტის ცვეთას ეფექტური საპროცენტო მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (მათ შორის გადავადებული გადასახადი წარმოშობის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში), არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შედის საბალანსო ღირებულებაში.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივებს აქვს შემდეგი კატეგორიები: (ა) სესხები და დებიტორული მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები, (გ) ფინანსური აქტივები რომლების ინახება ვადის გასვლამდე და (დ) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით დაფიქსირებული მოგებას ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირება.

ფინანსური ვალდებულებები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სავაჭრო ვალდებულებები, რომელიც ასევე მოიცავს ფინანსურ დერივატივებს და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულებები აღირიცხება თავისი სამართლიანი ღირებულებით, ღირებულების ცვლილება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (როგორც ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი) იმ პერიოდში, რომელშიც ის წარმოიქმნება. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ოპერაციის ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება შეძენას ან ფინანსური აქტივის ფინანსური ვალდებულების გამოშვებას. რეალური ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისთვის საუკეთესო საშუალებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აისახება მხოლოდ მაშინ როდესაც გარიგების ფასი განსაზღვრულია ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობაა.

ხელმოწერის სახელი

შეთაფუტქარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვიტორია უშენიკ
მთავარი ბუღალტერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონი“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)
ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება.

კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმებას როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია აქტივებიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მოთხოვნა აღარ არსებობს (ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე მოთხოვნა მაშინ, როდესაც (i) ასევე გადასცემს არსებითად ყველა რისკს და სხვა სარგებელს რომელიც დაკავშირებულია გადაცემულ აქტივთან ან (ii) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ყველა რისკს და სარგებელს დაკავშირებულს გადაცემულ აქტივთან და არც ინარჩუნებს მასზე კონტროლს.

ფული და ფულის ექვივალენტები.

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკებში

მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

კომპანიამ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განცალკევებულად ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე.

კომპანიამ 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 ექვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაყიდვა 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 გადაადგების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

მოხმარებელზე მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის/მომსახურების მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ პირისგან მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით, გაუფასურების (თანხის ამოღების შეუძლებლობა) გათვალისწინებით.

მოხმარებელზე ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით უპროცენტო კრედიტით საქონლის/მომსახურების მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ საქონლის ნაღდი ანგარიშსწორებით გასაყიდი მიმდინარე ფასით და საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ექსპტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების (თანხის ამოღების შეუძლებლობა) გათვალისწინებით.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, თუ აღიარებულია მათ შორის.

ხელმოწერის სახელით:


შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვიქტორია უშენიკ
მთავარი ბუღალტერი

(အောက်ဖော်ပြပါအတိုင်း)

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;

წმინდა სარგალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარგალიზაციო ფასს, საანგარიშებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით. და დისკონტირებულ ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

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

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივები, გარდა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულისა, გაუფასურებაზე მოწმდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება, როდესაც ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არსებობს იმის ობიექტური საფუძველი, რომ ერთი, ან რამდენიმე გარემოება გაელენას ახდენს ინვესტიციებიდან მისაღონელი ფულადი ნაკადების შემოადინებაზე.

გაუფასურება წარმოადგენს აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის დისკონტირებული მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებას შორის სხვაობას. ყველა ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება პირდაპირ მცირდება გაუფასურების ზარალით, გარდა სავაჭრო მოთხოვნებისა, სადაც საბალანსო ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით.

თუ მომდევნო პერიოდში გაუფასურების ზარალი შემცირდა და ეს შემცირება შესაძლებელია ობიექტურად დაკავშირებულ იქნას მომხდარ შემთხვევასთან. წარმოშობილი გაუფასურების აღიარების შემდეგ წინამდებარე აღიარებული გაუფასურების ზარალი შებრუნდება მოგება ზარალის გამოცემებით იმ პერიოდში, რომ ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება გაუფასურების შებრუნების თარიღისათვის არ გადააჭარბებს ბალანსის ვალს. ზარალის აღიარების შემთხვევაში, ბალანსის ვალს არ აღიარებენ არც აღიარების შემთხვევაში.

უძველესი აქტივების ჩამოწერისას საამორტიზაციო და ზარალის რეზერვის შემდეგ ყველა აუცილებელი პროცედურა, აქტივის აღსადგენად უკვე დასრულებულია და ზარალის ოდენობა განსაზღვრული. შემდგომი ამოღება ჩამოწერილი თანხების დაკრედიტდება გაუფასურების ზარალის ანგარიშზე და ამ ფარგლებში განისაზღვრება მოგება ან ზარალი.

გადახდილი აჯანსუბი.

გადახდილი ავანსები. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საჭიროა ან მომსახურება მიღებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი აქტივი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი აქტივი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოდინება, სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება. გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას, როდესაც არსებობს ინდიკატორი, რომ აქტივები, საქონელი ან გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას, როდესაც არსებობს ინდიკატორი, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, გადახდილი ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიზი და მისი მიკუთვნება

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიტები და მისი მიკუთვნება კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიტები იქმნება იმ შემთხვევაში როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულებები, როგორც წარსული მოვალეობების შედეგად და საფუძვლიანი ექვი, იმის, რომ მოხდება სახსრების გადინება ამ ვალდებულებების დასაფარად, რომელიც არის საიმედოდ გამოთვლიადი. როდესაც არის რამდენიმე მსგავსი ვალდებულება, ისინი უნდა იყოს მიჩნეული მთლიანობაში, როგორც ვალდებულებების ერთი კლასი.

ბელაშვილ-ნელოზის სახელობა:

Յուդա Գլխավոր
Ընդհանուր

2024 წლის 30 სექტემბერი
ზათოქში, საცარიედალი



ფიქტორია უკნიკ
მთავარი ბუღალტერი

11-25 აპრილი 2019 წლის

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

კომპანია 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 უინანსო მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

თუ მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე (ე.ი. წარმოადგენს მოთხოვნას) მანამ, სანამ საწარმო საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს. ასეთი ხელშეკრულებები საწარმო წარადგენს, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას, როდესაც გადახდა განხორციელდება, ან ანაზღაურების თანხის გადახდის ვადა დადგება (რომელიც უფრო ადრე მოხდება ამ ორი მოვლენიდან). სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები.

ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შევსება და ბიულეტენი, ზონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განხორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ

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

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. დაშვებების და მსჯელობის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს. მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა, აგრეთვე, სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას იყენებს გარკვეულ განსჯას შეფასებებთან ერთად. განსჯას, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს.

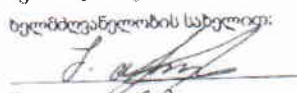
დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება.

ბიზნესის წარმოების ნორმალური მიმდინარეობისას, კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. განსჯა გამოიყენება იმის განსასაზღვრად, ოპერაციების ფასწარმოქმნა დამყარებულია თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც არა არსებობს მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი. განსჯის საფუძველი არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასწარმოქმნა და საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია. დაკავშირებული მხარეების ნაშთების პირობები მოცემულია მე-17 შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში სახით არსებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევენ აქტივებში განივებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

ხელმძღვანელობამ დარწმუნდა სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს მოუტანენ კომპანიას. გათვალისწინებული იქნა ხელმძღვანელობის სახელით:


შოთა გუშკაშვილი
დირექტორი



ვიტორია უპეჩიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და მოვლა-შენახვაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება

6. შემოსავლები

	2023 წელი	2022 წელი
ნედლეული და მასალების რეალიზაცია	89,716	247,606
სხვა შემოსავლები		
საპროცენტო შემოსავალი	235,493	7,767
სხვა შემოსავლები	27,754	68,621
სულ სხვა შემოსავალი	263,247	76,388

სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	263,247	76,388
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	263,247	76,388

საიჯარო შემოსავალი	263,247	76,388
სულ შემოსავალი	263,247	76,388

საპროცენტო შემოსავალი მოიცავს ბანკში მოკლევადიან დეპოზიტზე განთავსებულ ფულად სახსრებზე დარიცხულ პროცენტს

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული.

	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2023					
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	22,162,199	33,243,298	77,567,695	88,648,795	221,621,986

	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2022					
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	14,270,277	21,405,416	49,945,970	57,081,109	142,702,773

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული	80,405,672	64,483,577
სახელშეკრულებო აქტივები	228,180,421	142,675,434
გადავადებული შემოსავალი		

ხელმოწერის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი



ვიტორია უშენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ქართული ლარში)

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 წელია. ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როდესაც ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

31 დეკემბერი, 2023

31 დეკემბერი, 2022

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	221,621,986	142,675,434
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	221,621,986	142,675,434

გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

2023 წელი

2022 წელი

საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება:	124,564	245,828
ნედლეული და მასალების თვითღირებულება	124,564	245,828
რეალიზებული ნედლეულის და მასალების თვითღირებულება		

8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები

2023 წელი

2022 წელი

რეკლამის ხარჯები	375,434	628,058
სამუშაო მომსახურება	3,613,549	3,670,720
სულ მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	3,988,983	4,298,778

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

2023 წელი

2022 წელი

საკონსულტაციო ხარჯები	119,277	266,964
საჯარო რეესტრის ხარჯი	40,107	37,647
ქონების გადასახადი	51,016	24,536
ბანკის საკომისიო	37,433	24,350
კომპიუტერის ხარჯები	10,492	5,198
საიჯარო ქირა	9,746	-
საიჯარო ქირა	3,927	-
ტრანსპორტირებისა და შენახვის ხარჯები	1,720	1,160
დაზღვევა	1,622	2,837
კომუნიკაციის ხარჯები	803	1,100
პერსონალის გადამზადება	276,643	363,792
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფაქტაძე
დირექტორი



ვიქტორია უგუნიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
 (ქართული ლარში)
 10. სხვა ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
ქონების მიმდინარე საექსპლუატაციო ხარჯები	62,751	14,579
სხვა	23,759	88,089
წარმომადგენლობითი ხარჯები	21,254	23,007
ჯარიმა საურავები	21,558	8,000
კომუნიკაციის ხარჯი	2,699	4,222
საქველმოქმედო ხარჯი	-	176
სულ არარეგულარული ხარჯები	132,020	138,073

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების დაუმთავრებელი მშენებლობა ბათუმში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 100	61,167,678	35,037,932
მარაგებად კლასიფიცირებული ფართები	61,167,678	35,037,932
სამშენებლო მარაგები	5,513,864	4,310,484
მიწა	6,600,000	6,600,000
სხვა	23,010	5,821
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	73,304,552	45,954,238

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების:

	2023 წელი	2022 წელი
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	45,954,238	25,762,202
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	27,474,879	21,003,007
ძირითად საშუალებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-11. შენიშვნა)	-	(565,143)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-7 შენიშვნა)	(124,564)	(245,828)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	73,304,552	45,954,238

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი და ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები:

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების

ხარჯი:	2023 წელი	2022 წელი
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	3,940,731	2,814,235
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	162,595.70	1,067,615

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყაშაძე
 დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო



ვიტორია უშენიკ
 მთავარი ბუღალტერი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონი“
 ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური უწყისებზე
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
 (ქართული ლარი)

12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

	შენიშვნა ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აქტუერია	ავტო და სხვა ინვენტარი	საბუღალტრო ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	არამატერიალური აქტივები	სულ
სამუშაო საშუალებები	118,114	582,519	32,834	28,812	1,133,550	5,400	74,440	1,975,669
იანვარი 01, 2022	379,754	240,516	29,696	39,046	655,205	-	12,829	1,357,046
მატება	-	(203)	-	-	(88,316)	-	-	(88,519)
წილი	497,868	822,832	62,530	67,858	1,700,440	5,400	87,269	3,244,196
დეკემბერი 31, 2022	4	676,340	25,860	26,001	260,946	27,203	-	1,021,278
მატება	-	-	-	(4,070)	(119,843)	-	-	(123,913)
წილი	502,806	1,499,162	88,390	89,789	1,841,543	32,603	87,269	4,141,561
დეკემბერი 31, 2023								
დაცირული ცვლილება და გაუქმების	(37,625)	(49,600)	(7,153)	(5,369)	(142,066)	(2,363)	(8,444)	(252,619)
იანვარი 01, 2022	(41,791)	(136,155)	(9,430)	(9,455)	(273,115)	(1,350)	(9,005)	(480,301)
მიმდინარე წლის ცვლილება ცვლილების ანგარიშები	(79,416)	(185,755)	(16,583)	(14,824)	(415,181)	(3,713)	(17,449)	(732,920)
დეკემბერი 31, 2022	(42,564)	(254,685)	(16,055)	(16,948)	(296,450)	(7,017)	(9,395)	(643,115)
მიმდინარე წლის ცვლილება ცვლილების ანგარიშები	(121,980)	(440,440)	(32,638)	(31,772)	(682,557)	(10,730)	(26,844)	(1,346,961)
დეკემბერი 31, 2023								
ნარჩენი ღირებულება	80,489	532,919	25,681	23,442	991,485	3,038	65,996	1,723,050
იანვარი 01, 2022	418,452	637,077	45,947	53,034	1,285,259	1,688	69,820	2,511,277
დეკემბერი 31, 2022	380,826	1,058,722	55,752	58,017	1,158,986	21,873	60,424	2,794,600
დეკემბერი 31, 2023								



ხელმძღვანელის ხელმოწერა
 შიშო ფიქსაშვილი
 დირექტორი

გენერალური მენეჯერი
 მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობის მითითებული შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ინფორმაციის დამატებითი ანალიზის განუყოფელ ნაწილს.
 ბათუმი, საქართველო.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართული ლარში)

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	13,076,935	6,610,725
საგადასახადო აქტივი	53,145	11,931,404
წინასწარ ანაზღაურებული ხელფასი	-	47,494
მოთხოვნა ანგარიშგაღებულ პირზე	2,592	-
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13,132,672	18,589,622

14. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	-	-
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	143,469	113,211
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	36,137,152	12,251,171
სულ ფულადი სახსრები	36,280,620	12,364,382

საფაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

საფაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	259,754	280,027
მარკეტინგი და რეკლამა	1,236,388	812,905
საფაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,496,142	1,092,933

სხვა ვალდებულებები

დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
საგადასახადო ერთიანი საბაზინო	2,976,292	1,660,910
ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებული ვალდებულება	73,434	42,949
სხვა	41,311	13,368
საპენსიო ანარიცხები	414	27,558
გადასახდელი ხელფასები	36	-
საფაქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,091,487	1,744,784

სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს საფაქრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას. დებიტორული დავალიანება, სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები არ არის ვადაგადაცილებული.

15. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, კომპანიის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმოომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება. რათა შეამციროს კაპიტალის ხარჯი, კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ ხელმძღვანელობის სახელით:



მოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო



ვიტორია უშენიკ
მთავარი ზღადავითი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(კარიკულ ლარში)

შეიძლება შეცვალოს დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება აქციონერებს დაუბრუნოს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქციები ვალის შესამცირებლად. კომპანიის მიერ მართული კაპიტალის შესახებ ინფორმაცია მოცემულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

16. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა, საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, საგადასახადო წელი ღია საგადასახადო ორგანიზების მიერ შესაძლებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებამ შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა. შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. კომპანია პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას, გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია. მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე. ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას, თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

ნაშთები და ოპერაციები კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებთან მოიცავს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირებსა და სხვა დაკავშირებულ მხარეებს.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დამფუძნებლებისაგან და დირექტორებისგან, ხოლო სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოადგენს კომპანიებს, რომლებშიც ფლობენ წილებს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები, იკავებენ მმართველობით პოზიციებს და კომპანიებს რომლებშიც უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირების ნათესავები წარმოადგენენ დამფუძნებლებს ან/და იკავებენ უმაღლეს პოზიციებს.

	2023	2022
გაყიდვები დაკავშირებულ მხარეებზე	89,716	285,606
საქონლის გაყიდვა/მომსახურების გაწევა		2022
მიღებული სესხები, დარიცხული პროცენტები	8,375,940	112,116
სესხის დაფარვა	106,813	1,067,615
დარიცხული პროცენტები		

სასესხო ვალდებულებები პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით

სასესხო ვალდებულებები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



ვქტორია უპეჩიკ
მთავარი ხელალტერი

11-25

სხვა მოცემული წყაროები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

	2023	2022
გაღებული სესხები, დარიცხული პროცენტები	27,500	140,980
გაღებული სესხის დაფარვა დარიცხული პროცენტები	3,455	4,125
სასესხო ვალდებულებები პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით	2023	2022
სასესხო მოთხოვნები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	-	22,582
შესყიდვები დაკავშირებულ მხარეებიდან	362,487	
საქონლის ყიდვა/შომსახურების მიღება სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან		

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელების ანაზღაურება, უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დირექტორებისგან:

მთავარი ხელმძღვანელი პირების კომპენსაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2023 წელი	2022 წელი
მენეჯმენტის ხელფასები და ბონუსები	337,231	74,940

18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ სრულად დაფარა მიღებული სესხის როგორც ძირითადი გადასახადი ისე მასზედ დარიცხული პროცენტი.

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

2023 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 30 სექტემბრის.

ხელმძღვანელობის სახელით


 შოთა ფუტყარაძე
 დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბრით
 ბათუმი, საქართველო



ვიქტორია უპეჩიკ
 მთავარი ზედამხედველი

11-25 გვერდები
 შენიშვნები წარმოდგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



CALLIGRAPHY TOWERS

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
„გრანდ მაისონ“

მმართველობის ანგარიშგება

(2023 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ბათუმი

2024 წელი



CALLIGRAPHY TOWERS

ზოგადი ინფორმაცია საზოგადოების შესახებ

შპს "გრანდ მაისონ" საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2020 წლის 28 იანვარს ს/ნ 445575333. კომპანიის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართია საქართველო, ბათუმი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 100, კომპანიის დირექტორია შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014.

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014 – 20%
2. თორნიკე ჭაღალიძე პ/ნ 61006077769 – 20%
3. გიორგი ზოიძე პ/ნ 61006066501 – 20%
4. ზურაბ დევაძე პ/ნ 61006072872 – 20%
5. ლევან დოლიძე პ/ნ 61001071762 – 20%

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა, განვითარება და გაყიდვა.

კომპანიის შინაგანაწესი შემუშავებული და დამტკიცებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად. შინაგანაწესის მიზანია საწარმოს წესდებით განსაზღვრული ფუნქციების სრულყოფილად განხორციელება. განმარტებულია სამუშაო დროის და პირობების, მუშაკთა უფლებების, მოვალეობების და პასუხისმგებლობების შესახებ ყველა სტრუქტურული ერთეულის და თანამდებობის მიხედვით. მომზადებულია უფლება-მოვალეობები, რომელიც თითოეული თანამშრომლის სამოქმედო გეგმაა.

საქმიანობის მიმოხილვა

"Calligraphy Towers" - ეს არის ელიტარული კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი ბათუმში, რომელიც შედგება A, B და C კორპუსებისგან. კომპლექსი მდებარეობს გმირთა ხეივანზე, ბათუმის ერთ-ერთ ყველაზე განვითარებად უბანში. ჩვენი აპარტამენტების საინვესტიციო პოტენციალი და უნიკალური ინფრასტრუქტურა იზიდავს მომხმარებლებს როგორც საქართველოდან, ასევე უცხოეთიდან, რომელთაც აქვთ შესაძლებლობა ზღვსაღწერილი პირობებით შეიძინონ ყოველწლიურად მზარდი და შემოსავლიანი უძრავი ქონება ბათუმში. "Calligraphy Towers"-ს აპარტამენტები განკუთვნილია როგორც მუდმივი ცხოვრებისთვის, ასევე სეზონული დასვენებისთვის და ინვესტირებისთვის.

კომპლექსის უნიკალური ინფრასტრუქტურა მოიცავს:

- კინოთეატრი Calligraphy Cinema
- პიანო & ლაუნჯ ბარი ცოცხალი მუსიკით
- Co-working სივრცე
- საკონფერენციო დარბაზი
- 290 მ2 დახურული საცურაო აუზი
- სპა ცენტრი
- ფიტნეს დარბაზი
- რეკრეაციული ზონა
- დახურული და ღია საპარკინგე ზონები
- კაზინო
- რესტორანი
- ელექტრო მანქანები, რომლებიც მოახდენენ თქვენს ტრანსპორტირებას ზღვის სანაპირომდე.

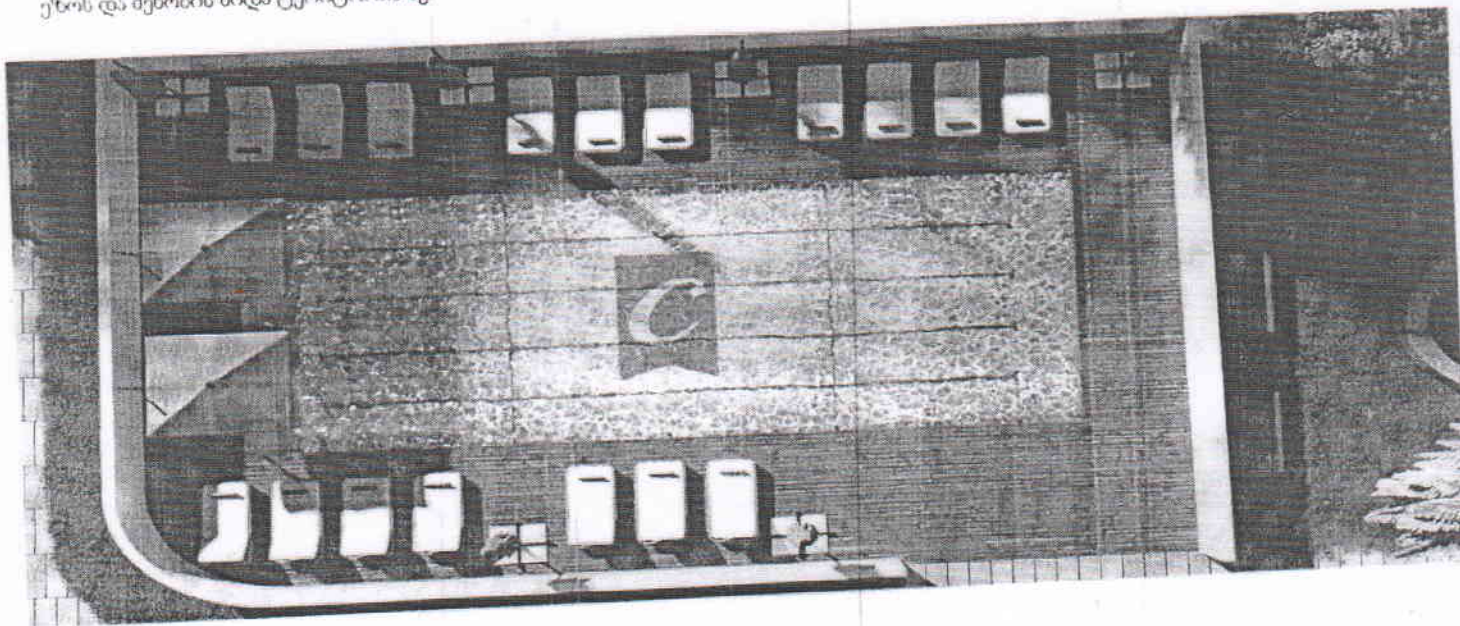
კომპლექსის A ბლოკის 10 სართულს დაიკავებს საერთაშორისო სასტუმრო ქსელის Hilton worldwide-ის სასტუმრო Hampton by Hilton, რაც ხაზს უსვამს "Calligraphy Towers"-ის სტაბილურობას და სანდოობას პოტენციურ დამსვენებლებს შორის. Calligraphy Towers-ის ღირებულებებს წარმოადგენს: მაქსიმალური კონფიდენციალურობა, კომფორტი და მომსახურების მაღალი ხარისხი. ჩვენს საცხოვრებელ პროექტში წარმოდგენილია სხვადასხვა ტიპისა და ზომის აპარტამენტები, რომელთა ფართიც მერყეობს 28 მ2-დან 150 მ2-მდე აპარტამენტების ბარდება როგორც თეთრი კარკასის მდგომარეობით, ასევე რემონტით, ავეჯით და ტექნიკით.

ინფრასტრუქტურის შესახებ

კონცეფციიდან გამომდინარე კალგრაფი თაუერსი დატვირთულია საცხოვრებელი, სასტუმრო, საოფისე და გასართობი ფუნქციებით. ყოველივე ეს ქმნის დასვენების, განტვირთვისა თუ სხვადასხვა სამუშაოს შესრულების შესაძლებლობას. კომპლექსში არსებული განვითარებული ინფრასტრუქტურითა და მომხმარებლის მოთხოვნილებების მიხედვით შერჩეული ფუნქციების საშუალებით დამსვენებლები იღებენ სრულ მომსახურებას. თამამად შეგვიძლია განვაცხადოთ, რომ აქ მაცხოვრებელ, მომუშავე ან დამსვენებელ ადამიანს აქვს კომფორტული და სრულფასოვანი გარემო და ყველაფერი ის, რაც სჭირდება.

ღია და დახურული აუზი

ჩვენს დამსვენებლებს ვთავაზობთ კომპლექსში არსებულ საცურაო აუზის მომსახურებას, რომელიც ყველა სეზონზე აკმაყოფილებს მომხმარებლის სურვილებს. სრული იდილიის შესაქმნელად სტუმრებს შეეძლებათ ისარგებლონ ღია და 298 კვ.მ დახურული აუზებით ქუჩის და შენობის შიდა ტერიტორიაზე.





პირველ რიგში თქვენს ყურადღებას მიიპყრობს დიზაინი და ინვენტარი. სპა ცენტრი გამოირჩევა ნათელი ინტერიერით, რომელშიც ერთიანდება იზოლირებული მასაყისა და გამაჯანსაღებელი სივრცეები რელაქსაციისა და გაახალგაზრდაების პროცედურებისთვის.

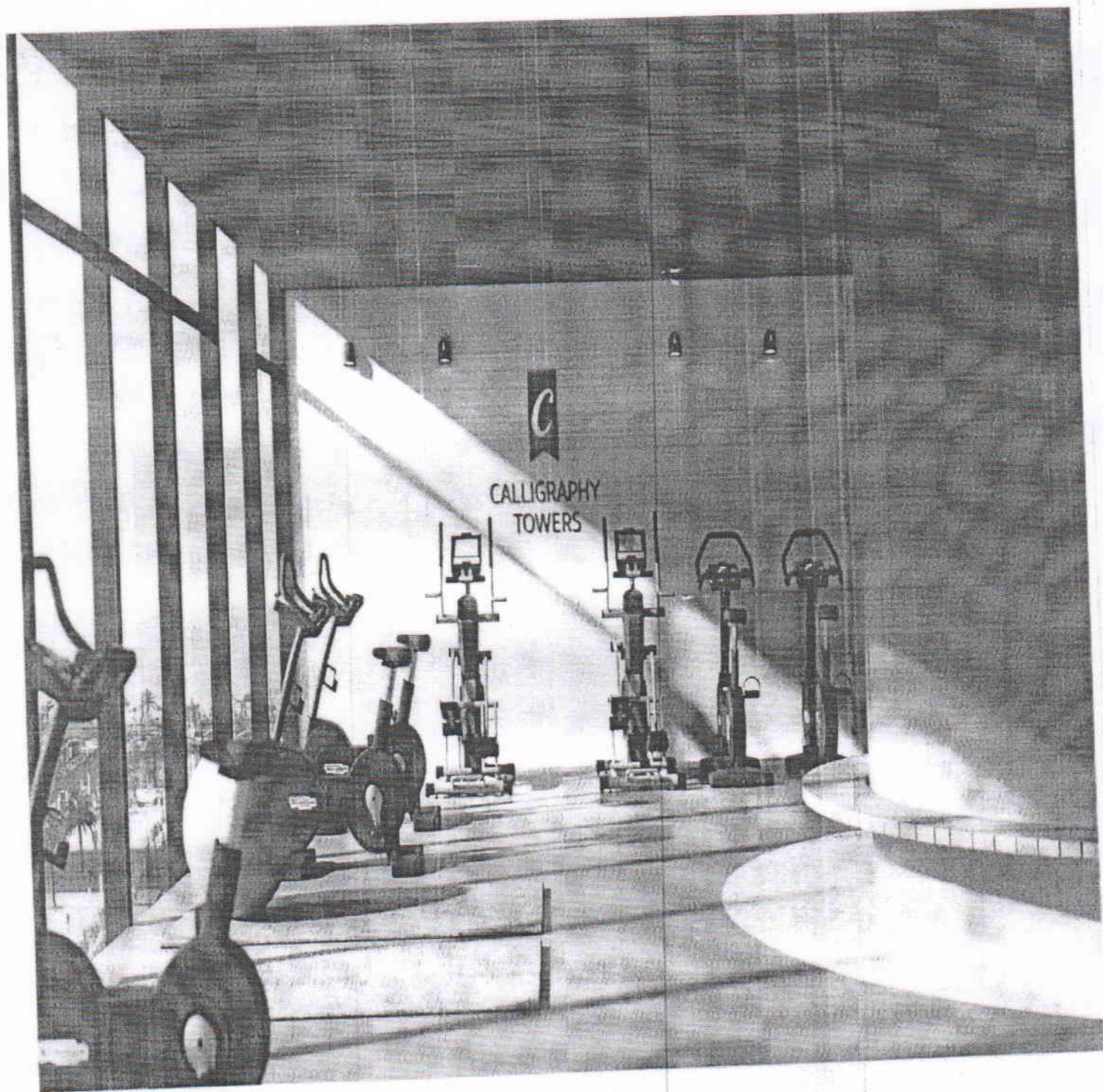
ჩვენი უპირატესობა მივანიჭეთ მაღალი კლასის დეკორატიულ მასალასა და მინიმალისტურ დიზაინს, რომელიც ჰარმონიულად ერწყმის ერთმანეთს და ქმნის დახვეწილ გარემოს დამსვენებლისათვის. რაც მთავარია, ჩვენი სპა ცენტრი ორიენტირებული იქნება სასტუმროს კლიენტებსა და აპარტამენტების მფლობელებზე.



ფიტნესი

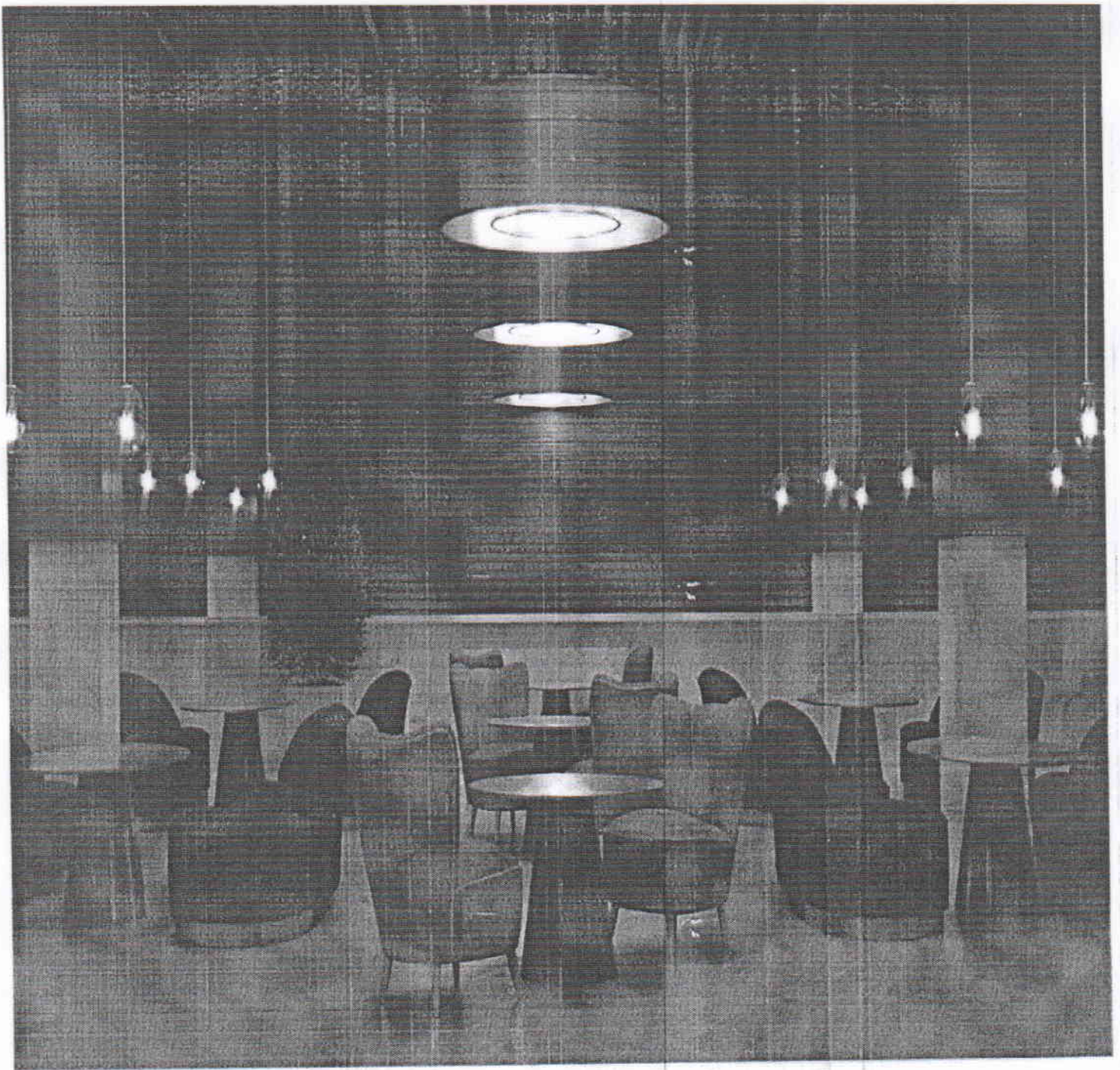
ჩვენი ჯანსაღი ცხოვრების წესი მნიშვნელოვანია და გვსურს შევქმნათ ყველანაირი პირობა, რომ სასარგებლოსთან ერთად სასიამოვნო გავხადოთ სპორტული აქტივობები.

ფიტნეს ცენტრი აღჭურვილია უახლესი თანამედროვე სპორტული ინვენტარითა და ყველა საჭირო დამხმარე აღჭურვილობით, რომელიც თანაბრად ემსახურება პროფესიონალ სპორტსმენებსა და მოყვარულებს.



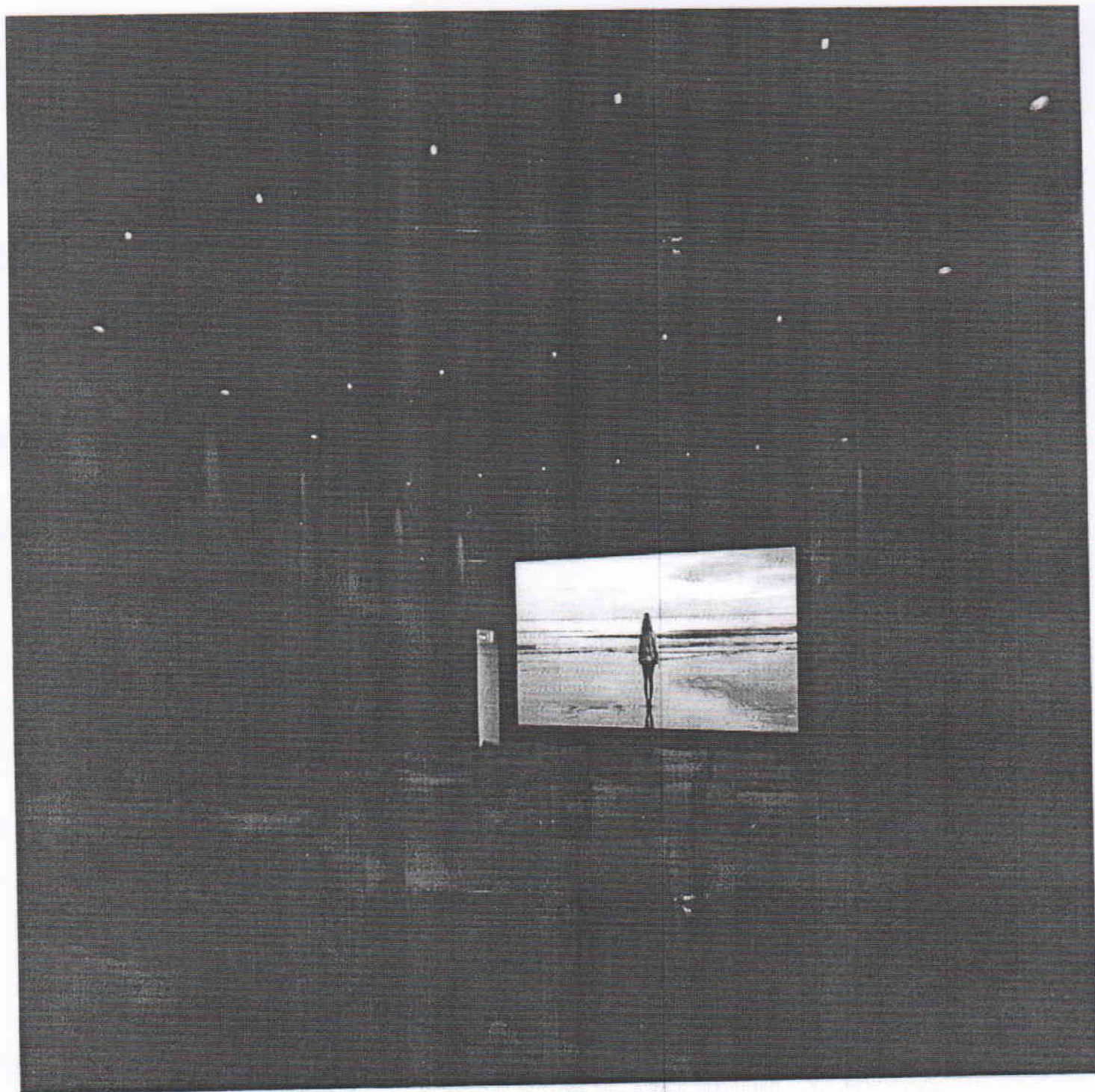
რესტორანი, Piano & Lounge Bar

კალიგრაფიის სივრცეში შეხედებით საკვებ და გასართობ დაწესებულებებს. იქიდან გამომდინარე, რომ რეგიონი გასტრონომიული ტურიზმით არის ცნობილი აღსანიშნავია რესტორანი, სადაც 3-ზე მეტი სახეობის სამზარეულოა წარმოდგენილი. ესენია: ტრადიციული ქართული, ევროპული და აზიური. ასევე, სურვილის შემთხვევაში შეგიძლიათ საღამო პიახო ბარში საყვარელ ადამიანებთან ერთად, ცოცხალი მუსიკის თანხლებით, მრავალფეროვან და დახვეწილ გარემოში გაატაროთ.



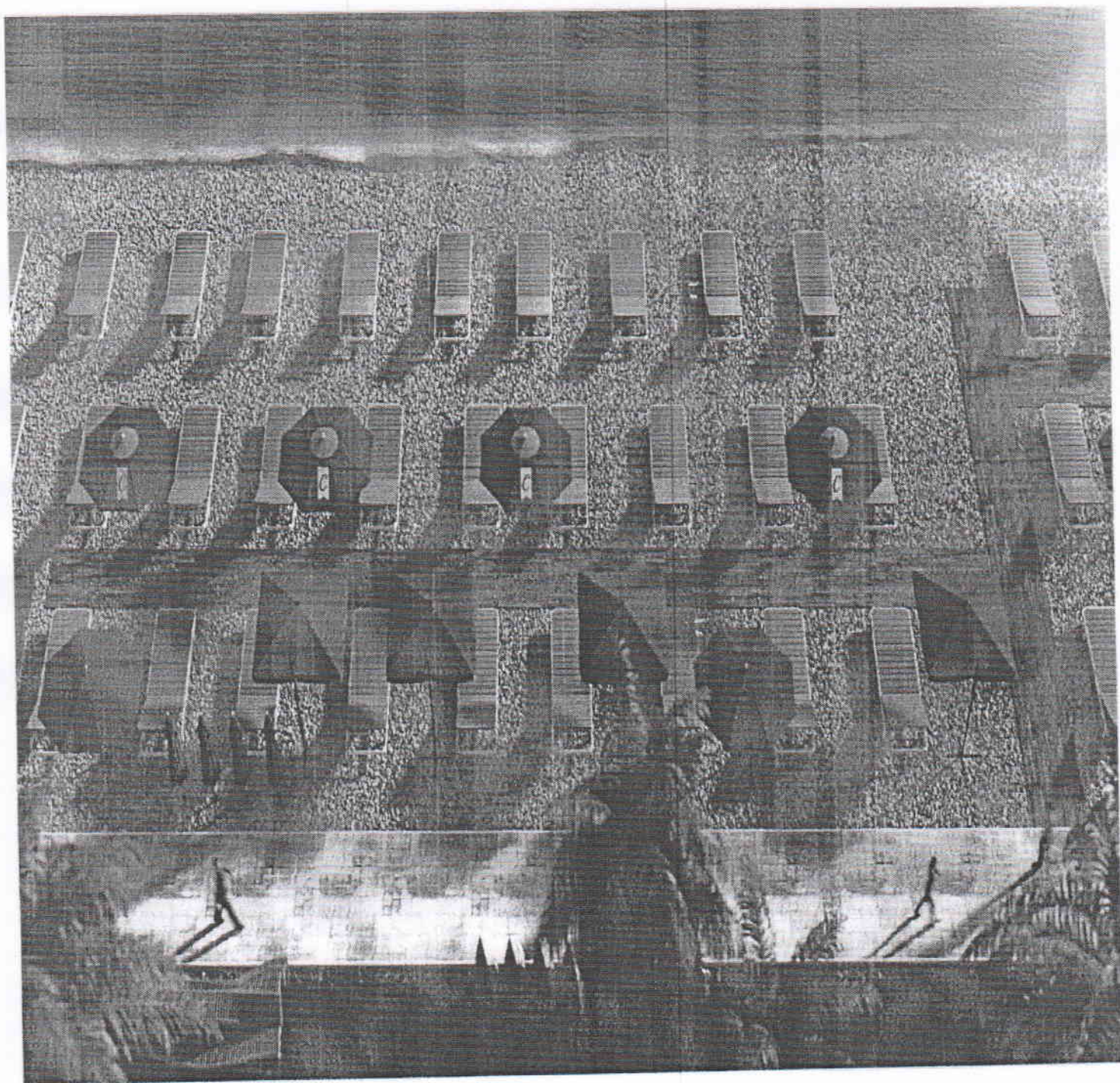
კინოთეატრი :

კალიგრაფი თაუერსის კონცეფცია მიზნად ისახავს თუჯახთან ერთად დასვენებას. თქვენ შეგიძლიათ ისიამოვნოთ თანამედროვე კინოთეატრით, შესანიშნავი აკუსტიკითა და 3D გრაფიკით.



კერძო სანაპირო

თუ შეცნობების მიერ ჩტარებულ კვლევებს დავუჯერებთ, დადასტურდა, რომ ადამიანები, რომლებიც ზღვასთან ახლოს ცხოვრობენ, უფრო ზედნიერები არიან. ტალღების ხმა ასტიმულირებს ტვინის უჯრედებს, რაც მათ ეხმარებათ მოდუნებაში. ზღვაზე მშვიდი და კომფორტული დასვენებისთვის კალიგრაფს გააჩნია კერძო სანაპირო ხაზი, სადაც განთავსებულია დასაწოლი მეზღონგები, თქვენ ისარგებლებთ სრულიად უსაფრთხო და მყუდრო გარემოთი ზღვის პირას, ხოლო ამავე ტერიტორიაზე გადასადგილებლად მოგემსახურებათ გოლფის მანქანები.



მწვანე ტერასა

კალიგრაფი თაუერსის ფილოსოფია გარემოსთან ჰარმონიული არსებობაა. გარე ტერიტორიასთან ერთად, ინტერიერიც მოწყობილია მწვანე ინფრასტრუქტურის შესაბამისად. შენობაში არსებული მცენარეებით გაწყობილი საერთო ღია სივრცე გადაჭურვებს როგორც სანაპიროს, ასევე მასთან არსებულ სტადიონს. კომპლექსის დატოვების გარეშე შეგიძლიათ დატკბეთ სადამოს ბათუმის ხედებით, ჯეზურთის მატჩით ან მსოფლიო დონის კონცერტით.



ბავშვთა გასართობი სივრცე

ჩვენ ვზრუნავთ თქვენი შვილების მზიარულ განწყობაზე, სწორედ ამიტომ 2-დან 10 წლამდე ბავშვებისთვის კომპლექსში მოწყობილია სივრცე მათი დასვენებისა და გართობისთვის, რაშიც მონაწილეობას იღებენ ანიმატორები.



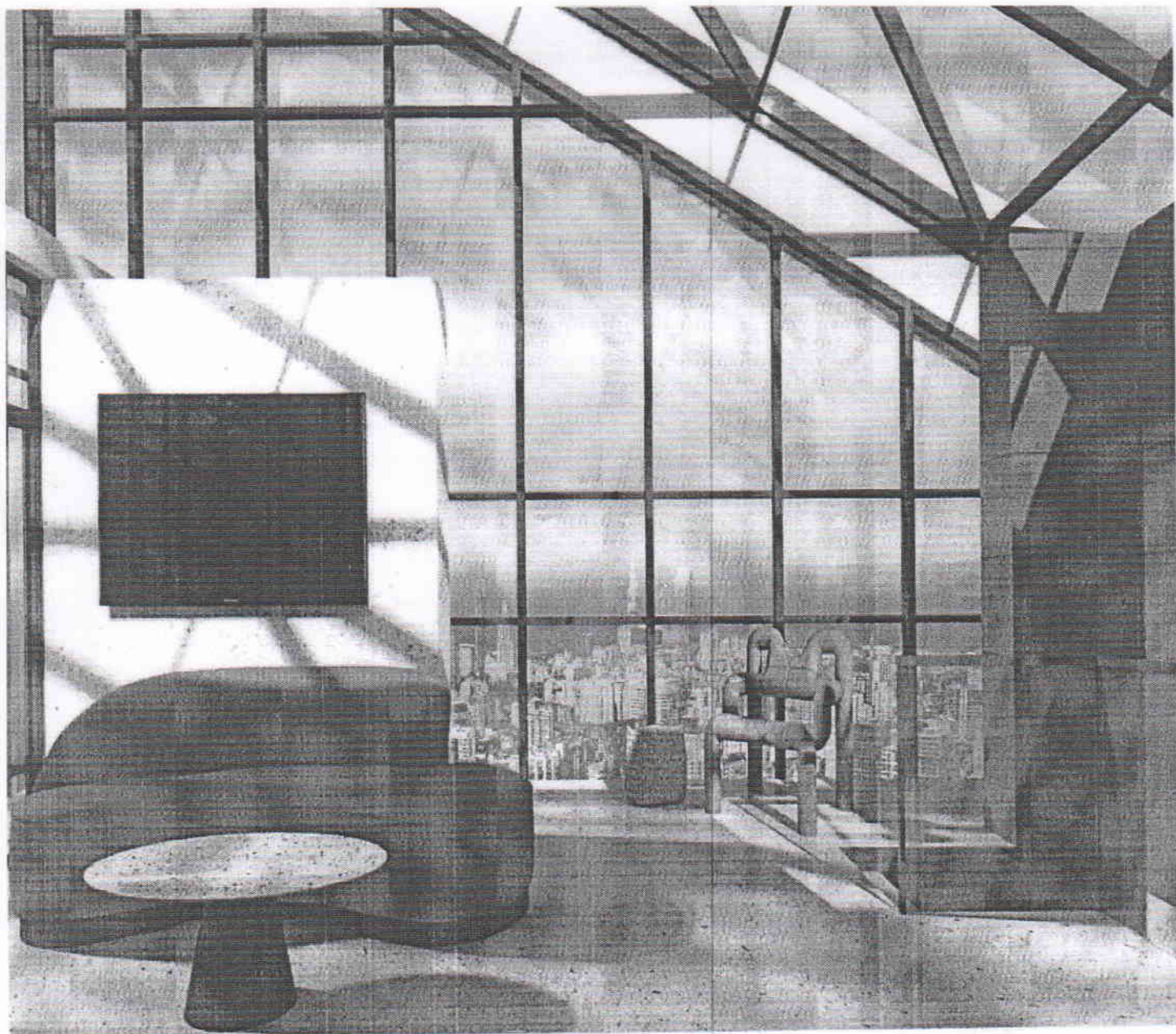
სამუშაო სივრცე

ჩვენ ვთავაზობთ არა მარტო დასვენებისთვის განკუთვნილ სივრცეებს, არამედ კომფორტულ გარემოს სამუშაოდ და შეხვედრების დარბაზებს წარმატებული მოლაპარაკებებისთვის, რომლებიც აღჭურვილია ინტერნეტით და ყველა საჭირო ინვენტარით.



საკონფერენციო დარბაზი

წარმატებულ ქალაქებში ხშირად იმართება სხვადასხვა კონფერენციები, მასშტაბური ბიზნეს და საქმიანი შეხვედრები. გვსურს, რომ მონაწილეობა მივიღოთ და ულმასპინძლოთ მსგავსი ტიპის ღონისძიებებს კალიგრაფის 70 პერსონაზე გათვლილ საკონფერენციო დარბაზში.



ავტოსადგომი და ველოსიპედების დეპო

თქვენს კომპლექსში გათვალისწინებულია ველოსიპედების დეპო. ავტომობილის დატოვება მოზინადრეებსა და მათ სტუმრებს შეეძლებათ კომპლექსის მიწისქვეშა 300-ადგილიან ავტოსადგომზე.



კაზინო

გართობისა და დროის გატარებისთვის ზრდასრული ასაკის სტუმრებს ვთავაზობთ პზარტული თამაშებისთვის განკუთვნილ სივრცეს. თაუერსში 21 წელს ზემოთ მყოფ პირებს 24-საათიანი კაზინო ემსახურება.



მშენებლობა

მრავალფუნქციური კომპლექსი 35-დან 45 სართულამდე სამი ბლოკისა და მათი დამაკავშირებელი სამსართულიანი პლატფორმისგან შემდგარი ნაგებობაა. მშენებარე კომპლექსი არის თანამედროვე არქიტექტურისა და დახვეწილი დიზაინის ნათელი მაგალითი.

სამშენებლო სამუშაოები

რაც შეეხება პირველად ტექნიკურ სამუშაოებსა და მათ ხარისხს, უნდა აღინიშნოს, რომ კონსტრუქციის სიმყარეს უზრუნველყოფს რკინა-ბეტონის მონოლითური კარკასი და საძირკვლის ზომიერად განლაგებული წყობა, ზედ არსებული მონოლითური საძირკვლის ფილით, რომლის მდგრადობაც დაანგარიშებულია 8-ბალიან სეისმურობაზე, ასევე, გარე ფასადის კედლები იფუთება მრავალწლიანი თბოიზოლაციით.

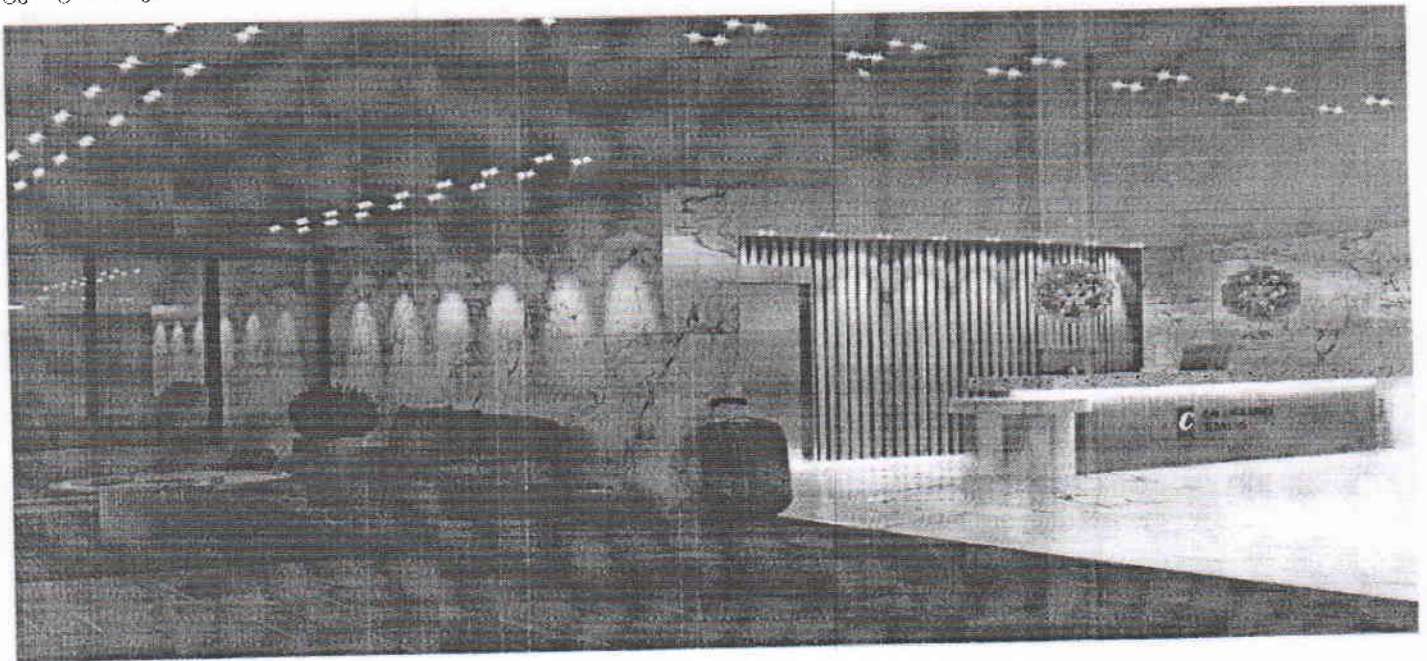
შიდა ინფრასტრუქტურა

ვინაიდან, ჩვენი სტუმრებისათვის მათი უსაფრთხოება და მშვიდი დასვენება უპირველესია და გვსურს, რომ ჩვენმა მომხმარებლებმა სრულად დაცულად და უზრუნველყოფილად იგრძნონ თავი, ამიტომ ცათამბჯენი იქნება ტექნიკურად სრულად გამართული და ყოველგვარი საგანგებო სიტუაციისთვის მზადყოფნაში, მონტაჟდება უხმო ჩქაროსნული სამგზავრო და სატვირთო ლიფტები, ხანძარსაწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, მონოფონი, თანამედროვე საინჟინრო სისტემები და ტექნოლოგიური დანადგარები.

კალიგრაფი თაუერსი გამორჩეული იქნება თავისი დახვეწილი, კომფორტული შიდა და გარე ინფრასტრუქტურით სამსართულიან პლატფორმაზე, რომელიც ერთგვარი დამაკავშირებელი სივრცეა მთლიანი შენობისთვის. კონცეფციიდან გამომდინარე აქ მოეწყობა დასასვენებელი, გასართობი და სამუშაო ზონა: სპა, ფიტნესი, Piano & Lounge Bar ცოცხალი მუსიკით, კინოთეატრი Calligraphy Cinema, საკონფერენციო დარბაზი, საქმიანი შეხვედრებისა და სამუშაო ოთახები, რესტორნები ადგილობრივი, აზიური და ევროპული სამზარეულოთი, ბავშვთა გასართობი ცენტრი და კაზინო.

ვინაიდან, ჩვენთვის ერთ-ერთ პრიორიტეტს მომავალი თაობებზე ზრუნვა წარმოადგენს, კომპლექსის სასტუმროს სრული მომსახურებით სარგებლობა შეეძლებათ არა მხოლოდ ზრდასრული ასაკის ადამიანებს, არამედ ბავშვებსაც, რომელთა გართობაზეც იზრუნებენ ანიმატორები შესაბამის საბავშვო სივრცეებში.

სრული იდილიის შესაქმნელად სტუმრებს შეეძლებათ ისარგებლონ ღია და 298 კვ.მ დახურული აუზებით ეზოს და შენობის შიდა ტერიტორიაზე



გარე ინფრასტრუქტურა

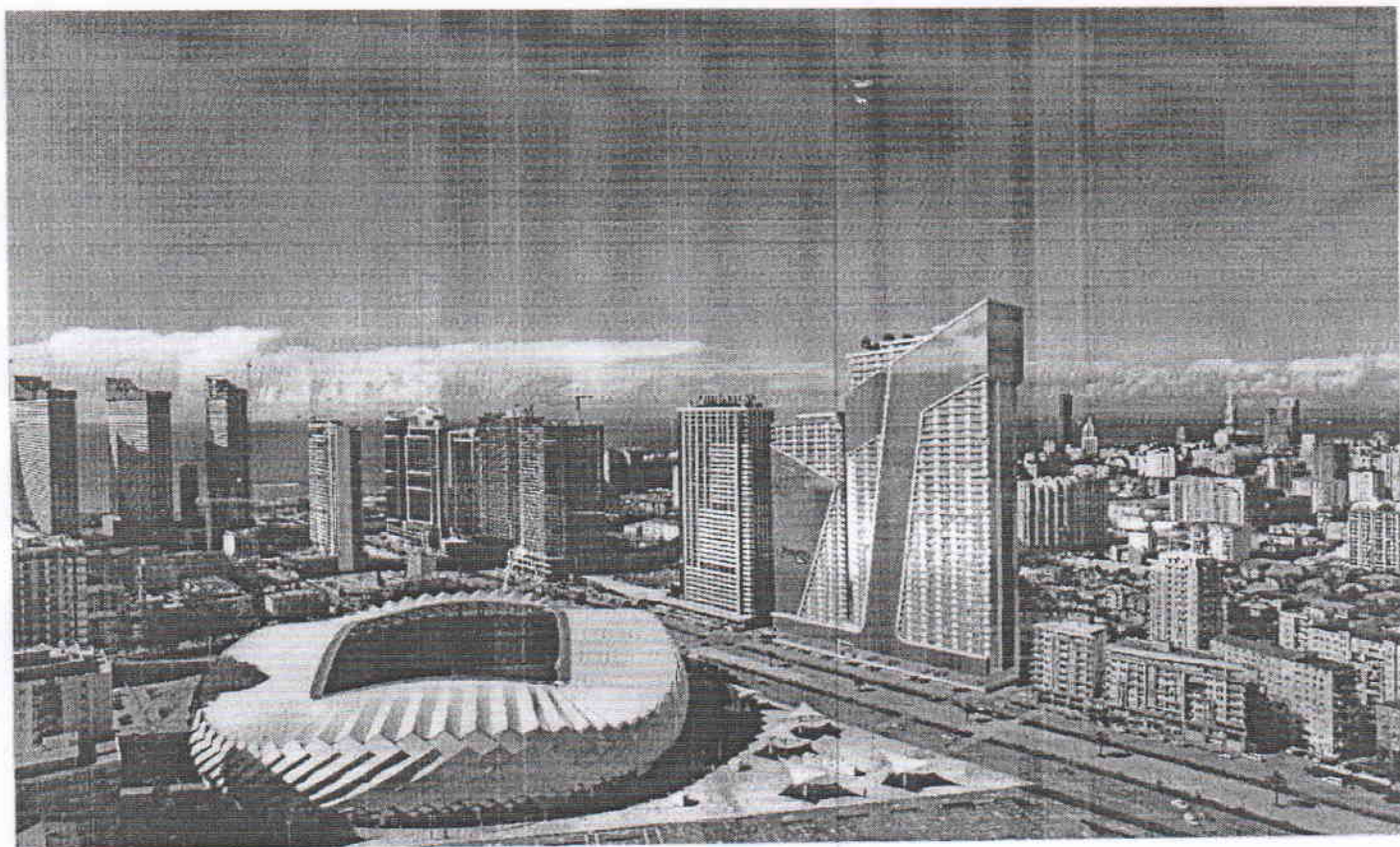
გვსურს კალიგრაფი თაუერსმა სრულფასოვანი ადგილი დაიკავოს ქალაქის ურბანულ სივრცეში და გახდეს თვალსაჩინო მაგალითი, თუ როგორ უნდა იზრუნოს დეველოპერმა ადამიანების კეთილდღეობასა და დასვენებაზე, ასევე წვლილი შეიტანოს ქალაქის განვითარებაში. სწორედ ამიტომ, ცათამბჟენების გარშემო ტერიტორიაზე მოეწყობა ფართო საფეხმავლო ბილიკები და გასასვლელები, დამონტაჟდება გარე განათების სისტემა, მიმდებარე ტერიტორია იქნება გამწვანებული და გაფორმდება ისეთი დიზაინის ელემენტებით, რომლებიც შექმნის ლანდშაფტურ-რეკრეაციულ სივრცეს. უსაფრთხოების კუთხით მთელ კომპლექსში და მის ტერიტორიაზე დამონტაჟდება სათვალთვალო კამერები და 24-საათიან რეჟიმში იმუშავებს დაცვის სამსახური. ავტომობილის დატოვება მოხინაღრევებსა და მათ სტუმრებს შეეძლებათ კომპლექსის მიწისქვეშა პარკინგზე.

მიმდებარედ არსებული სხვადასხვა ტიპის ობიექტები

კომპლექსის სიახლოვეს განთავსებულია აუცილებელი ინფრასტრუქტურული ობიექტი - საბანკო განყოფილებები, მაღაზიები, 24-საათიანი სუპერმარკეტები, სასურსათო ჰიპერმარკეტი Carrefour, ზოზნეს ცენტრი, სწრაფი კვების ობიექტები, კაფე, რესტორნები, პურ-ფუნთუშეულის საცხობები და აფთიაქები. 15-20 წუთის ფეხით სავალზეა 6 მაისის პარკი, ბათუმის აკვარიუმი, დელფინარიუმი, ზაფხულის კინოთეატრი, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი და საზღვაო აკადემია.

კომპანიის პროდუქტის მყიდველები არიან, როგორც რეზიდენტები ისე არარეზიდენტები ფიზიკური და იურიდიული პირები: რუსეთი, აზერბაიჯანი, თურქეთი, ირანი. საულის არაბეთი, ისრაელი, შვეიცარია, იაპონია, ინდოეთი, საფრანგეთი.

2023 წელი კომპანიამ დაამთავრა ზარალით 6,318,322 ლარით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების ღირებულება შეადგენს 205,918,117 ლარს



2. კომპანიის მართვის ანგარიში

კომპანიაში საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ, კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს რიგგარეშე, დირექტორი საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს.

კომპანიის დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს დამფუძნებლებს. აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, აწვდის წლიურ ანგარიშებს და ესწრება წარუდგენს სხდომებზე დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და წესისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია დამფუძნებლის მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

კომპანია მზარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს ქვეყნის და ეთიკის კოდექსს, ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს წილობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტობა. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეჯერაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები

ანგარიშგაღებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე, ამრიგად, ჩვენ ვივადო საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანია თანამშრომლობს აუდიტორულ კომპანიასთან, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რეზონება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

კონკურენცია საქართველოს მასშინძლობის ბაზარზე - საქართველოში მასშინძლობის ბიზნესის ბაზარი კონკურენტულია. ვინაიდან საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მომწოდებლები შევიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდის შედეგად, შეიძლება, შემცირდეს, საშუალო დღიური მაჩვენებელი და გაათანაბროს დატვირთვის დონეები, რამაც შესაძლოა, მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და შესაბამისად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად არის ჩართული მარკეტინგულ კამპანიებში და აფორმებს მართვის სხვადასხვა ხელშეკრულებას ცნობილ ბრენდებთან, რის გამოც ჩვენი სასტუმროები უფრო მიმზიდველი ხდება მომხმარებლებისთვის.

3. სოციალური და დასაქმების საკითხები

კომპანია მუდმივად ცდილობს, შექმნას სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, პასუხისმგებლობით მოუდგეს ჩვენს ბიზნესსოციალებს და განახორციელოს სპონსორობა და საექსპლუატაციო საქმიანობა.

შრომის პიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის პიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის პიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, კომპანია რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის.

გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცხიბიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვითი და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საბიზნესო მშენებლობის საქმიანობის განუყოფელი ნაწილია. კომპანია ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს. ვინაიდან აცხიბიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დაზიანს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა, ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაზიანებებს ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, კომპანია ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების დაზოგვის მიზნებს და სხვა თანამედროვე საინოვაციო მასალებს შენობების გასადგების დასაფარად.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ეზრდვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი საბუშო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კონკრეტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მოუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, კლიენტის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებათა დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. იგი ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა.
- შევიწროებისგან თავისუფალი საბუშო გარემო.
- საშიერების პოლიტიკა.

ჩვენ გაეზიბიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნესსაქმიანობა ყოველთვის ატარებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შეეძქნათ და არ დაფუშვთ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს საბუშოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურები და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურები, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიული განვითარების და კარიერული წინსვლის პროცესებთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

კომპანიაში 2023 წელს დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა შეადგენდა 61 თანამშრომელს.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- კორუმპირებული ქვეყნის წესდამცემობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საცმინა ურთიერთობის დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებელთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მმართველობის ანგარიშების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობის ანგარიშება დამტკიცა და დასტოვა ნებართვა გასცა 2024 წლის 30 სექტემბერი.

დირექტორის

შოთა ფუტყარაძე

30 სექტემბერი 2024 წელი





CALLIGRAPHY TOWERS

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ. ბათუმი

2024

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების და მართვებობითი ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე.....	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	7
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	8
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	11-25
1. შესავალი.....	11
2. მომზადების საფუძველი	11
3. სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია.....	12
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	12
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა	18
6. შემოსავლები.....	19
7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	20
8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	20
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
10. სხვა ხარჯები	21
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	21
12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	22
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	23
14. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	23
15. კაპიტალის მართვა	23
16. პირობითი ვალდებულებები.....	24
17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	24
18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	25
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება.....	25

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალის ცვლილებას ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე.
- ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:
- კომპანიის ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსაშზადებლად რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით.
- აგრეთვე მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის თანხვედნილობაზე აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 30 სექტემბერი.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „გრანდ მაისონ“-ის პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველი ნაწილში აღწერილი საკითხის შესაძლო გავლენისა შესაბამისი ციფრებზე, თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავნიშნულვართ კომპანიის აუდიტორებად 2023 წლის 31 დეკემბრამდე, შესაბამისად ჩვენ ვერ დავაკვირდით კომპანიის მარაგების ინვენტარიზაციას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ჩვენ ალტერნატიული გზებითაც ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ოდენობის შესახებ, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 73,304,552 ლარით. ჩვენ აგრეთვე ვერ მოვიპოვეთ პროდუქციის წარმოების ზედნადები დანახარების შესახებ დოკუმენტაცია და კალკულაციები. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, ასევე სრული შემოსავლისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში.

ჩვენ ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება კომპანიის აღრიცხული თუ აღურიცხავი ძირითადი საშუალებების არსებობის შესახებ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 2,734,176 ლარით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ძირითადი საშუალებების ოდენობის შესახებ. ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ ძირითად საშუალებებზე, ასევე სრული შემოსავლისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.

კომპანიამ 2023 წელს სამშენებლო კონტრაქტებზე აღიარა 80,405,672 ლარის აქტივი, ასევე გადავადებული შემოსავალი შეადგენს 221,621,986 ლარს, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება მოცემული შემოსავალი და სამშენებლო კონტრაქტები აღიარებული იყო თუ არა მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა სამშენებლო კონტრაქტებიდან მიღებულ შემოსავლებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ შპს „გრანდ მაისონ“-ისაგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და

ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

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

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება, გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები მათ მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად. ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელი არიან შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას. ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ინდივიდუალური 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ შპს „გრანდ მაისონ“-ის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა შპს „გრანდ მაისონ“-ის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური 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 შპს „გრანდ მაისონი“ უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

შპს „გრანდ მაისონ“-ის ხელმძღვანელობას ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში გამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებზე დაყრდნობით, კომპანიის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას;
- შეიცავს იმ ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. № SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ. № SARAS-A-730184)

30 სექტემბერი 2024 წელი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2023 წელი	2022 წელი
საქონლი/ნედლეულის რეალიზაცია	6	89,716	247,606
საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება	7	(124,564)	(245,828)
საქონლი/ნედლეულის გაყიდვით მიღებული შემოსავალი		(34,848)	1,778
სხვა შემოსავლები	6	263,247	76,388
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	8	(3,988,983)	(4,298,778)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(2,020,976)	(1,035,680)
ცვეთა	12	(643,115)	(480,301)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(276,643)	(363,792)
არარეგულარული ხარჯები	10	(132,020)	(138,073)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		(6,833,339)	(6,238,457)
საკურსო მოგება/ზარალი		515,017	(1,320,052)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(6,318,322)	(7,558,509)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(6,318,322)	(7,558,509)

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	73,304,552	45,954,238
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	6, 14	80,405,672	64,483,577
ძირითადი საშუალებები	12	2,734,176	2,441,457
არმატერიული აქტივების ნარჩენი ღირებულება	12	60,424	69,820
სულ გრძელვადიანი აქტივები		156,504,825	112,949,091
მოკლევადიანი აქტივები			
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13	13,132,672	18,589,622
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	36,280,620	12,364,382
გაცემული სესხი		-	22,582
სულ მოკლევადიანი აქტივები		49,413,292	30,976,586
სულ აქტივები		205,918,117	143,925,676
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	285,955	2,184,080
გაუნაწილებელი მოგება		(20,577,453)	(14,259,131)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(20,291,498)	(12,075,051)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	6	221,621,986	142,675,434
გრძელვადიანი ვალდებულებები		221,621,986	142,675,434
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	1,496,142	1,092,933
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულების მოკლევადიანი წილი		-	10,487,577
სხვა ვალდებულებები	14	3,091,487	1,744,784
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,587,629	13,325,294
სულ ვალდებულებები		226,209,615	156,000,727
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		205,918,117	143,925,676

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
01 იანვარი 2022	2,242,582	(6,700,623)	(4,458,040)
მოგება წლის განმავლობაში		(7,558,509)	(7,558,509)
საწესდებო კაპიტალი	(58,502)		(58,502)
31 დეკემბერი, 2022	2,184,080	(14,259,131)	(12,075,051)
მოგება წლის განმავლობაში		(6,318,322)	(6,318,322)
საწესდებო კაპიტალი	(1,898,125)		(1,898,125)
31 დეკემბერი, 2023	285,955	(20,577,453)	(20,291,498)

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
 დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
 მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

	2023 წელი	2022 წელი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
საქონლის გაყიდვიდან და მომსახურების გაწევიდან მიღებული ფულადი სახსრები	124,499	337,923
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილი ავანსები	89,156,257	49,118,193
საქონლისა და მომსახურების მომწოდებელთათვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(37,837,378)	(25,908,242)
დაქირავებულ პირთათვის და მათი სახელით გადახდილი ფულადი სახსრები	(4,405,773)	(6,880,597)
გადახდილი გადასახადები	(10,036,363)	(4,760,702)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	37,001,241	11,906,575
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,205,108)	(791,903)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(1,205,108)	(791,903)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხის დაფარვა	(10,755,535)	-
სესხის გაცემა დაბრინება	-	(22,000)
მოკლევადიან დეპოზიტზე დარიცხულ პროცენტი	233,311	4,351
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	540,455	(1,527,895)
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/გაზრდა	(1,898,125)	(58,502)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(11,879,894)	(1,604,047)
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	23,916,238	9,510,626
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის დასაწყისისთვის	12,364,382	2,853,756
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის ბოლოსთვის	36,280,620	12,364,382

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
 დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
 მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

1. შესავალი

ზოგადი ინფორმაცია

შპს „გრანდ მაისონ“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2020 წლის 28 იანვარს ს/ნ 445575333. კომპანიის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართია საქართველო, ბათუმი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 100, კომპანიის დირექტორია შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014.

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014 – 20%
2. თორნიკე ჭაღალიძე პ/ნ 61006077769 – 20%
3. გიორგი ზოიძე პ/ნ 61006066501 - 20%
4. ზურაბ დევაძე პ/ნ 61006072872 – 20%
5. ლევან დოლიძე პ/ნ 61001071762 – 20%

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა, განვითარება და გაყიდვა.

2. მომზადების საფუძველი

ა) განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება არის ერთი საწარმოს ანგარიშგება 2023 წლის პირველი იანვრით დაწყებული და 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისათვის. ფინანსური ანგარიშგების თანხები დამრგვალებულია ერთეულამდე სიზუსტით.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის მიხედვით. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისთვის.

გ) საოპერაციო გარემო

განვითარებადი ეკონომიკის ქვეყნები, როგორიცაა, საქართველო, სწრაფ ცვლილებას განიცდის და მგრძნობიარეა გლობალური საბაზრო პირობებისა და ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების მიმართ. აღნიშნულის შედეგად, ოპერაციები საქართველოში შეიძლება ექვემდებარებოდეს გარკვეულ რისკებს, რომლებიც როგორც წესი, არაა დაკავშირებული განვითარებულ ბაზრებზე არსებულ რისკებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ წამოიწყო რიგი სამოქალაქო, სისხლის სამართლის, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმები, რომლებმაც დადებითი გავლენა მოახდინა ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე.

წინა წლებთან შედარებით, წელს მოთხოვნა შედარებით გაიზარდა კომპანიის პროდუქტებზე, რაც განაპირობა მსგავსი ტიპის ბინებზე მომხმარებელთა მოთხოვნის ზრდამ, როგორც რეზიდენტი პირები, ისე არარეზიდენტები.

გ) ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად არის დამოკიდებული მთავრობის მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფინანსური და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საგადასახადო, იურიდიულ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მოვლენებთან ერთად.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ

მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

2020 წლის 12 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ოფიციალურად გამოაცხადა Covid-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შეზღუდვის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა შეზღუდვები, როგორც კარანტინი, კომენდანტის საათი, შეზღუდვები საერთაშორისო ფრენებზე და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესებზე, მათ შორის, კომპანიის საქმიანობაზე. 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკაში აღინიშნა დადებითი დინამიკა პანდემიიდან აღდგენის კუთხით. ამას დაერთო მსოფლიო ეკონომიკის აღდგენა და ფასების ზრდა მსოფლიო სასაქონლო ბაზრებზე. თუმცა საქართველოსა და მსოფლიოში გარკვეულ ბაზრებზე მაღალი ფასების არსებობა განაპირობებს ინფლაციას საქართველოში. კომპანიის მმართველობამ გადადგა შესაბამისი ნაბიჯები, რათა შეემცირებინა პანდემიის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ადმინისტრაციული სამსახური გადავიდა დისტანციურ რეჟიმში, ხოლო საწარმოში საოპერაციო პროცესი შენარჩუნებული იყო ყველა წესის დაცვით. ყოველივე ხსენებულის გათვალისწინებით კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა კომპანიაზე შემცირდა.

მმართველობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის განვითარება, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ბიზნეს სექტორზე და ფართო ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენას მოახდენენ ისინი კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მმართველობა მიიჩნევს, რომ იგი იღებს ყველა აუცილებელ ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3. სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების განფასება. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთის კონვერტაციისთვის გამოყენებული ძირითადი გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების 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 აღსარიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

გადავადებული შემოსავალი

სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავლის აღიარება ხდება დროის განმავლობაში, ვიდრე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების სრულად არ შესრულდება, შესრულებული სამუშაოს მოცულობის პროპორციულად, სამუშაოს შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახულ წინვალაზე დაყრდნობით. სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 10%-მდე) და ყოველთვიურ გადახდებს კლიენტის მხრიდან მშენებლობის მიმდინარეობის შესაბამისად. მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გადავადებული შემოსავლის მუხლში.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდიანებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში, საპროცენტო შემოსავლების ნაწილში.

მოგების გადასახადები.

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწყევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აგროსილზე' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ

მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში

2015 წლის 7 დეკემბრის, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარდგენილია წმინდა საფუძველზე. მოგების გადასახადის და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები ანგარიშში შეტანილია, როგორც „სხვა საგადასახადო დავალიანებები, წმინდა“ ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება მათ თავდაპირველ ღირებულებას დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულება. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები 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 მისი თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია საზოგადოების სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე კომპანიის პოლიტიკით. მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშვება 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, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილი იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთა

მიწას, დაუმთავრებელ მშენებლობასა და დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებს ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

შენობა-ნაგებობა	5-50 წელი
მანქანა დანადგარები	5-10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	5-10 წელი
სპეციალური ინვენტარი	5-10 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5-10 წელი

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

არამატერიალურ აქტივებს, ცვეთადი ღირებულების სისტემატურ საფუძველზე განაწილების მიზნით, სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში ერიცხებათ ამორტიზაცია წრფივი მეთოდით. ამორტიზაციის დასარიცხად გამოიყენება წლიური განაკვეთი 15 პროცენტი.

თუ არსებობს არამატერიალური აქტივის ნარჩენი ღირებულების ან მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის შეცვლის რაიმე ნიშნები, აქტივის ნარჩენი ღირებულების, ამორტიზაციის მეთოდის ან სასარგებლო მომსახურების ვადის ცვლილება შესწორდება პერსპექტიულად.

საოპერაციო ხარჯები

წარმოადგენს დამატებით ხარჯებს, რომელიც უშუალოდ არის დაკავშირებული შესყიდვებთან, გამოშვებასთან ან ფინანსური ინსტრუმენტების გაყიდვასთან. დამატებითი ხარჯი არ წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში თუ გარიგება არ მომხდარა. დამატებითი ხარჯი მოიცავს საფასურსა და საკომისიოს რომელიც არის გადახდილი აგენტებისთვის (მათ შორის გაყიდვების აგენტებს) მრჩეველებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის, შეიცავს მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების, და გადაცემის გადასახადებს. საოპერაციო ხარჯები არ მოიცავს ფასდათმობას, დაფინანსების ხარჯებს, შიდა ადმინისტრაციულ ან სხვა ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება

არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი იყო აღიარებული, ნებისმიერი ძირითადი დაფარვის გამოკლებით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივები ნებისმიერი ჩამოწერის და გაუფასურების გამოკლებით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს ამორტიზაციას გადავადებულ ოპერაციის ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისას და ნებისმიერი პრემიის ან დისკონტის ცვეთას ეფექტური საპროცენტო მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (მათ შორის გადავადებული გადასახადი წარმოშობის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში), არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შედის საბალანსო ღირებულებაში.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივებს აქვს შემდეგი კატეგორიები: (ა) სესხები და დებიტორული მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები, (გ) ფინანსური აქტივები რომლების ინახება ვადის გასვლამდე და (დ) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით დაფიქსირებული მოგებასა ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირება.

ფინანსური ვალდებულებები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სავაჭრო ვალდებულებები, რომელიც ასევე მოიცავს ფინანსურ დერივატივებს და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულებები აღირიცხება თავისი სამართლიანი ღირებულებით, ღირებულების ცვლილება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (როგორც ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი) იმ პერიოდში, რომელშიც ის წარმოიქმნება. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ოპერაციის ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება შეძენას ან ფინანსური აქტივის ფინანსური ვალდებულების გამოშვებას. რეალური ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისთვის საუკეთესო საშუალებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აისახება მხოლოდ მაშინ როდესაც გარიგების ფასსა და სამართლიან ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობაა.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

ვიქტორია უბენიკ

მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება.

კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმებას როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია აქტივებიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მოთხოვნა აღარ არსებობს (ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე მოთხოვნა მაშინ, როდესაც (i) ასევე გადასცემს არსებითად ყველა რისკებს და სხვა სარგებელს რომელიც დაკავშირებულია გადაცემულ აქტივთან ან (ii) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ყველა რისკს და სარგებელს დაკავშირებულს გადაცემულ აქტივთან და არც ინარჩუნებს მასზე კონტროლს.

ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკებში

მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

კომპანიამ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განცალკევებულად ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე.

კომპანიამ 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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

მომხმარებელზე მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის/მომსახურების მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ პირისგან მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით, გაუფასურების (თანხის ამოღების შეუძლებლობა) გათვალისწინებით.

მომხმარებელზე ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით უპროცენტო კრედიტით საქონლის/მომსახურების მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ საქონლის ნაღდი ანგარიშსწორებით გასაყიდი მიმდინარე ფასით და საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების (თანხის ამოღების შეუძლებლობა) გათვალისწინებით.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ

მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

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;

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულ ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

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

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივები, გარდა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულისა, გაუფასურებაზე მოწმდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება, როდესაც ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არსებობს იმის ობიექტური საფუძველი, რომ ერთი, ან რამდენიმე გარემოება გავლენას ახდენს ინვესტიციებიდან მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოღინებაზე.

გაუფასურება წარმოადგენს აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის დისკონტირებული მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებას შორის სხვაობას. ყველა ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება პირდაპირ მცირდება გაუფასურების ზარალით, გარდა სავაჭრო მოთხოვნებისა, სადაც საბალანსო ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით.

თუ მომდევნო პერიოდში გაუფასურების ზარალი შემცირდა და ეს შემცირება შესაძლებელია ობიექტურად დაკავშირებულ იქნას მომხდარ შემთხვევასთან, წარმოშობილი გაუფასურების აღიარების შემდეგ წინამდებარე აღიარებული გაუფასურების ზარალი შებრუნდება მოგება ზარალის გამოყენებით იმ პირობით, რომ ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება გაუფასურების შებრუნების თარიღისათვის არ გადააჭარბებს აქტივის ამორტიზირებად ღირებულებას, გაუფასურების არ აღიარების შემთხვევაში.

უიმედო აქტივების ჩამოწერისას საამორტიზაციო და ზარალის რეზერვის შემდეგ ყველა აუცილებელი პროცედურა, აქტივის აღსადგენად უკვე დასრულებულია და ზარალის ოდენობა განსაზღვრული. შემდგომი ამოღება ჩამოწერილი თანხების დაკრედიტდება გაუფასურების ზარალის ანგარიშზე და ამ ფარგლებში განისაზღვრება მოგება ან ზარალში.

გადახდილი ავანსები.

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი აქტივი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოიღინება. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს ინდიკატორი, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიცხი და მისი მიკუთვნება

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიცხები იქმნება იმ შემთხვევაში როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულებები, როგორც წარსული მოვლენების შედეგად და საფუძვლიანი ეჭვი, იმის, რომ მოხდება სახსრების გადინება ამ ვალდებულებების დასაფარად, რომელიც არის საიმედოდ გამოთვლადი. როდესაც არის რამდენიმე მსგავსი ვალდებულება, ისინი უნდა იყოს მიჩნეული მთლიანობაში, როგორც ვალდებულებების ერთი კლასი.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ

მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანია 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 ვალდებულებები.

თუ მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე (ე.ი. წარმოადგენს მოთხოვნას) მანამ, სანამ საწარმო საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, ასეთ ხელშეკრულებებს საწარმო წარადგენს, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას, როდესაც გადახდა განხორციელდება, ან ანაზღაურების თანხის გადახდის ვადა დადგება (რომელიც უფრო ადრე მოხდება ამ ორი მოვლენიდან). სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები.

ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტენი, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ.

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

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. დაშვებების და მსჯელობის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა, აგრეთვე, სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას იყენებს გარკვეულ განსჯას შეფასებებთან ერთად. განსჯას, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება.

ბიზნესის წარმოების ნორმალური მიმდინარეობისას, კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. განსჯა გამოიყენება იმის განსასაზღვრად, ოპერაციების ფასწარმოქმნა დამყარებულია თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც არა არსებობს მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი. განსჯის საფუძველი არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასწარმოქმნა და საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია. დაკავშირებული მხარეების ნაშთების პირობები მოცემულია მე-17 შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში სახით არსებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოპველება და ცვეთა, ხშირად იწვევენ აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

ხელმძღვანელობამ დარწმინდილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს მოუტანენ კომპანიას. გათვალისწინებული იქნა ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე

დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ

მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და მოვლა-შენახვაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

6. შემოსავლები

	2023 წელი	2022 წელი
ნედლეული და მასალების რეალიზაცია	89,716	247,606
სხვა შემოსავლები		
საპროცენტო შემოსავალი	235,493	7,767
სხვა შემოსავლები	27,754	68,621
სულ სხვა შემოსავალი	263,247	76,388
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	263,247	76,388
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	263,247	76,388
საიჯარო შემოსავალი		
სულ შემოსავალი	263,247	76,388

საპროცენტო შემოსავალი მოიცავს ბანკში მოკლევადიან დეპოზიტზე განთავსებულ ფულად სახსრებზე დარიცხულ პროცენტს

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2023					
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	22,162,199	33,243,298	77,567,695	88,648,795	221,621,986
	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2022					
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	14,270,277	21,405,416	49,945,970	57,081,109	142,702,773

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული		
სახელშეკრულებო აქტივები	80,405,672	64,483,577
გადავადებული შემოსავალი	228,180,421	142,675,434

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 წელია. ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	221,621,986	142,675,434
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	221,621,986	142,675,434
გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.		

7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2023 წელი	2022 წელი
საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება:		
ნედლეული და მასალების თვითღირებულება	124,564	245,828
რეალიზებული ნედლეულის და მასალების თვითღირებულება	124,564	245,828

8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
რეკლამის ხარჯები	375,434	628,058
საშუამავლო მომსახურება	3,613,549	3,670,720
სულ მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	3,988,983	4,298,778

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
საკონსულტაციო ხარჯები	119,277	266,964
საჯარო რეესტრის ხარჯი	40,107	37,647
ქონების გადასახადი	51,016	24,536
ბანკის საკომისიო	37,933	24,350
კომპიუტერის ხარჯები	10,492	5,198
საიჯარო ქირა	9,746	-
ტრანსპორტირებისა და შენახვის ხარჯები	3,927	-
დაზღვევა	1,720	1,160
კომუნიკაციის ხარჯები	1,622	2,837
პერსონალის გადამზადება	803	1,100
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	276,643	363,792

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)
10. სხვა ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
ქონების მიმდინარე საექსპლუატაციო ხარჯები	62,751	14,579
სხვა.	23,759	88,089
წარმომადგენლობითი ხარჯები	21,254	23,007
ჯარიმა საურავები	21,558	8,000
კომუნიკაციის ხარჯი	2,699	4,222
საქველმოქმედო ხარჯი	-	176
სულ არარეგულარული ხარჯები	132,020	138,073

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების დაუმთავრებელი მშენებლობა ბათუმი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 100	61,167,678	35,037,932
მარაგებად კლასიფიცირებული ფართები	61,167,678	35,037,932
სამშენებლო მარაგები	5,513,864	4,310,484
მიწა	6,600,000	6,600,000
სხვა	23,010	5,821
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	73,304,552	45,954,238

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების:

	2023 წელი	2022 წელი
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	45,954,238	25,762,202
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	27,474,879	21,003,007
ძირითად საშუალებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-11 შენიშვნა)	-	(565,143)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-7 შენიშვნა)	(124,564)	(245,828)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	73,304,552	45,954,238

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი და ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები:

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი:

	2023 წელი	2022 წელი
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	3,940,731	2,814,235
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	162,595.70	1,067,615

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უბენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
 ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 (ქართულ ლარში)

12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

	შენიშვნა- ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სპეციალური ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	არამატერიალური აქტივები	სულ
<i>საბალანსო ღირებულება</i>								
იანვარი 01, 2022	118,114	582,519	32,834	28,812	1,133,550	5,400	74,440	1,975,669
მატება	379,754	240,516	29,696	39,046	655,205	-	12,829	1,357,046
კლება	-	(203)	-	-	(88,316)	-	-	(88,519)
დეკემბერი 31, 2022	497,868	822,832	62,530	67,858	1,700,440	5,400	87,269	3,244,196
მატება	4,938	676,330	25,860	26,001	260,946	27,203	-	1,021,278
კლება	-	-	-	(4,070)	(119,843)	-	-	(123,913)
დეკემბერი 31, 2023	502,806	1,499,162	88,390	89,789	1,841,543	32,603	87,269	4,141,561
<i>დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება</i>								
იანვარი 01, 2022	(37,625)	(49,600)	(7,153)	(5,369)	(142,066)	(2,363)	(8,444)	(252,619)
მიმდინარე წლის ცვეთა	(41,791)	(136,155)	(9,430)	(9,455)	(273,115)	(1,350)	(9,005)	(480,301)
ცვეთის ამობრუნება	-	-	-	-	-	-	-	-
გასხვისებაზე	-	-	-	-	-	-	-	-
დეკემბერი 31, 2022	(79,416)	(185,755)	(16,583)	(14,824)	(415,181)	(3,713)	(17,449)	(732,920)
მიმდინარე წლის ცვეთა	(42,564)	(254,685)	(16,055)	(16,948)	(296,450)	(7,017)	(9,395)	(643,115)
ცვეთის ამობრუნება	-	-	-	-	29,074	-	-	29,074
გასხვისებაზე	-	-	-	-	-	-	-	-
დეკემბერი 31, 2023	(121,980)	(440,440)	(32,638)	(31,772)	(682,557)	(10,730)	(26,844)	(1,346,961)
<i>ნარჩენი ღირებულება</i>								
იანვარი 01, 2022	80,489	532,919	25,681	23,442	991,485	3,038	65,996	1,723,050
დეკემბერი 31, 2022	418,452	637,077	45,947	53,034	1,285,259	1,688	69,820	2,511,277
დეკემბერი 31, 2023	380,826	1,058,722	55,752	58,017	1,158,986	21,873	60,424	2,794,600

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
 დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
 მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
 ბათუმი, საქართველო

11-25 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	13,076,935	6,610,725
საგადასახადო აქტივი	53,145	11,931,404
წინასწარ ანაზღაურებული ხელფასი	-	47,494
მოთხოვნა ანგარიშვალდებულ პირზე	2,592	-
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13,132,672	18,589,622

14. ფინანსური ინსტრუმენტები
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	-	-
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	143,469	113,211
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	36,137,152	12,251,171
სულ ფულადი სახსრები	36,280,620	12,364,382

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	259,754	280,027
მარკეტინგი და რეკლამა	1,236,388	812,905
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,496,142	1,092,933

სხვა ვალდებულებები

დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
საგადასახადო ერთიანი სახაზინო	2,976,292	1,660,910
ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებული ვალდებულება	73,434	42,949
სხვა,	41,311	13,368
საპენსიო ანარიცხები	414	27,558
გადასახდელი ხელფასები	36	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,091,487	1,744,784

სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას. დებიტორული დავალიანება, სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები არ არის ვადაგადაცილებული.

15. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, კომპანიის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებდამა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ხარჯი. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

შეიძლება შეცვალოს დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება აქციონერებს დაუბრუნოს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კომპანიის მიერ მართული კაპიტალის შესახებ ინფორმაცია მოცემულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

16. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებამ შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. კომპანია პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას, გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

17. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გავლენა, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

ნაშთები და ოპერაციები კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებთან მოიცავს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირებსა და სხვა დაკავშირებულ მხარეებს.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დამფუძნებლებისაგან და დირექტორებისგან, ხოლო სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოადგენს კომპანიებს, რომლებშიც ფლობენ წილებს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები, იკავებენ მმართველობით პოზიციებს და კომპანიებს რომლებშიც უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირების ნათესავები წარმოადგენენ დამფუძნებლებს ან/და იკავებენ უმაღლეს პოზიციებს

გაყიდვები დაკავშირებულ მხარეებზე	2023	2022
საქონლის გაყიდვა/მომსახურების გაწევა	89,716	285,606
მიღებული სესხები, დარიცხული პროცენტები	2023	2022
სესხის დაფარვა	8,375,940	112,116
დარიცხული პროცენტები	106,813	1,067,615
სასესხო ვალდებულებები პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით	2023	2022
სასესხო ვალდებულებები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	-	10487577
ხელმძღვანელობის სახელით:		

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

ვიქტორია უპენიკ
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „გრანდ მაისონ“
ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

გაცემული სესხები, დარიცხული პროცენტები	2023	2022
გაცემული სესხის დაფარვა	27,500	140,980
დარიცხული პროცენტები	3,455	4,125
სასესხო ვალდებულებები პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით	2023	2022
სასესხო მოთხოვნები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	-	22,582
შესყიდვები დაკავშირებულ მხარეებიდან		
საქონლის ყიდვა/მომსახურების მიღება სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	362,487	-

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელების ანაზღაურება. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დირექტორებისგან:

მთავარი ხელმძღვანელი პირების კომპენსაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2023 წელი	2022 წელი
მენეჯმენტის ხელფასები და ბონუსები	337,231	74,940

18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ სრულად დაფარა მიღებული სესხის როგორც ძირითადი გადასახადი ისე მასზედ დარიცხული პროცენტი.

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

2023 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 30 სექტემბერს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

შოთა ფუტყარაძე
დირექტორი

2024 წლის 30 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ვიქტორია უბენიკ
მთავარი ბუღალტერი



CALLIGRAPHY TOWERS

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
„გრანდ მაისონ“

მმართველობის ანგარიშგება

(2023 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ბათუმი
2024 წელი



CALLIGRAPHY TOWERS

ზოგადი ინფორმაცია საზოგადოების შესახებ

შპს “გრანდ მაისონ” საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2020 წლის 28 იანვარს ს/ნ 445575333. კომპანიის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართია საქართველო, ბათუმი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 100, კომპანიის დირექტორია შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014.

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. შოთა ფუტყარაძე პ/ნ 61006066014 – 20%
2. თორნიკე ჭალაიძე პ/ნ 61006077769 – 20%
3. გიორგი ზოიძე პ/ნ 61006066501 – 20%
4. ზურაბ დევაძე პ/ნ 61006072872 – 20%
5. ლევან დოლიძე პ/ნ 61001071762 – 20%

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა, განვითარება და გაყიდვა.

კომპანიის შინაგანაწესი შემუშავებული და დამტკიცებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად. შინაგანაწესის მიზანია საწარმოს წესდებით განსაზღვრული ფუნქციების სრულყოფილად განხორციელება. განმარტებულია სამუშაო დროის და პირობების, მუშაკთა უფლებების, მოვალეობების და პასუხისმგებლობების შესახებ. ყველა სტრუქტურული ერთეულის და თანამდებობის მიხედვით, მომზადებულია უფლება-მოვალეობები, რომელიც თითოეული თანამშრომლის სამოქმედო გეგმაა.

საქმიანობის მიმოხილვა

“Calligraphy Towers” - ეს არის ელიტარული კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი ბათუმში, რომელიც შედგება A, B და C კორპუსებისგან. კომპლექსი მდებარეობს გმირთა ხეივანზე, ბათუმის ერთ-ერთ ყველაზე განვითარებად უბანში. ჩვენი აპარტამენტების საინვესტიციო პოტენციალი და უნიკალური ინფრასტრუქტურა იზიდავს მომხმარებლებს როგორც საქართველოდან, ასევე უცხოეთიდან, რომელთაც აქვთ შესაძლებლობა ხელსაყრელი პირობებით შეიძინონ ყოველწლიურად მზარდი და შემოსავლიანი უძრავი ქონება ბათუმში. “Calligraphy Towers”-ს აპარტამენტები განკუთვნილია როგორც მუდმივი ცხოვრებისთვის, ასევე სეზონური დასვენებისთვის და ინვესტირებისთვის.

კომპლექსის უნიკალური ინფრასტრუქტურა მოიცავს:

- კინოთეატრი Calligraphy Cinema
- პიანო & ლაუნჯ ბარი ცოცხალი მუსიკით
- Co-working სივრცე
- საკონფერენციო დარბაზი
- 290 მ2 დახურული საცურაო აუზი
- სპა ცენტრი
- ფიტნეს დარბაზი
- რეკრეაციული ზონა
- დახურული და ღია საპარკინგე ზონები
- კაზინო
- რესტორანი
- ელექტრო მანქანები, რომლებიც მოახდენენ თქვენს ტრანსპორტირებას ზღვის სანაპირომდე.

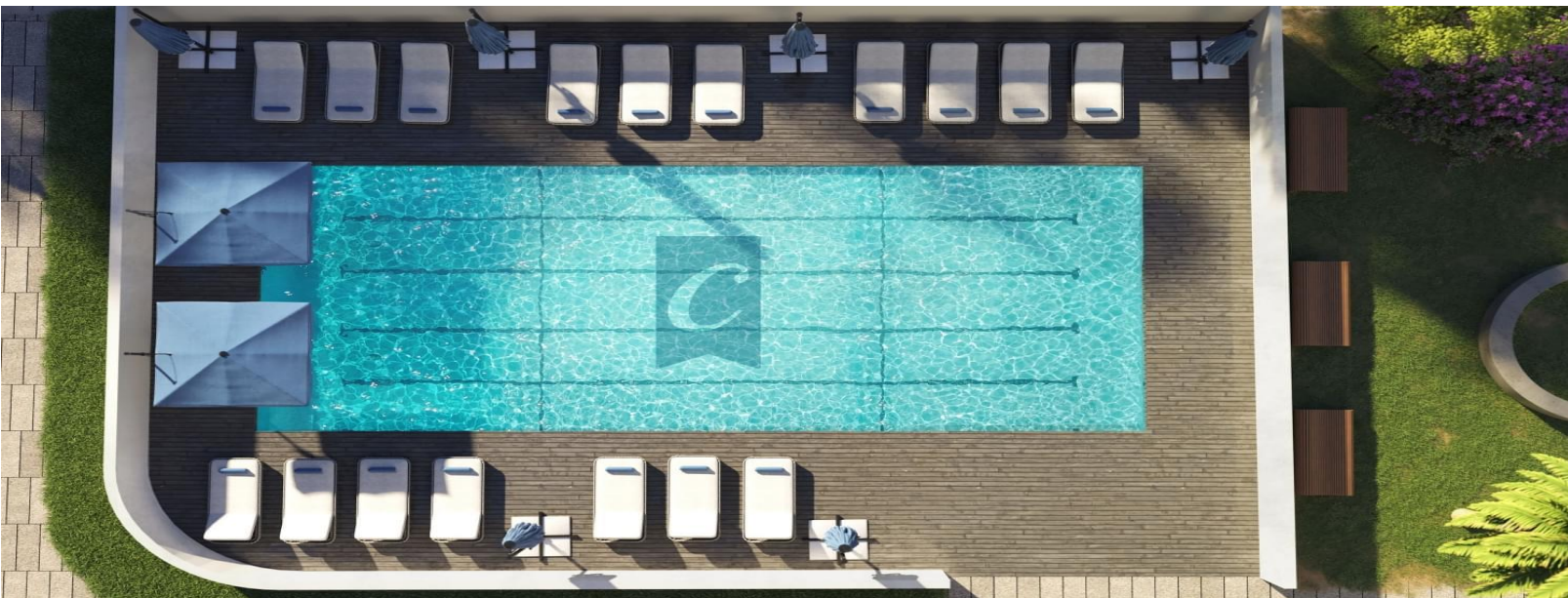
კომპლექსის A ბლოკის 10 სართულს დაიკავენ საერთაშორისო სასტუმრო ქსელის Hilton worldwide-ის სასტუმრო Hampton by Hilton, რაც ხაზს უსვამს "Calligraphy Towers"-ის სტაბილურობას და სანდოობას პოტენციურ დამსვენებლებს შორის. Calligraphy Towers-ის ღირებულებებს წარმოადგენს: მაქსიმალური კონფიდენციალურობა, კომფორტი და მომსახურების მაღალი ხარისხი. ჩვენს საცხოვრებელ პროექტში წარმოდგენილია სხვადასხვა ტიპისა და ზომის აპარტამენტები, რომელთა ფართიც მერყეობს 28 მ2 დან 150 მ2-მდე აპარტამენტების ბარდება როგორც თეთრი კარკასის მდგომარეობით, ასევე რემონტით, ავეჯით და ტექნიკით.

ინფრასტრუქტურის შესახებ

კონცეფციიდან გამომდინარე კალიგრაფი თაუერსი დატვირთულია საცხოვრებელი, სასტუმრო, საოფისე და გასართობი ფუნქციებით. ყოველივე ეს ქმნის დასვენების, განტვირთვისა თუ სხვადასხვა სამუშაოს შესრულების შესაძლებლობას. კომპლექსში არსებული განვითარებული ინფრასტრუქტურითა და მომხმარებლის მოთხოვნილებების მიხედვით შერჩეული ფუნქციების საშუალებით დამსვენებლები იღებენ სრულ მომსახურებას. თამამად შეგვიძლია განვაცხადოთ, რომ აქ მაცხოვრებელ, მომუშავე ან დამსვენებელ ადამიანს აქვს კომფორტული და სრულფასოვანი გარემო და ყველაფერი ის, რაც სჭირდება.

ღია და დახურული აუზი

ჩვენს დამსვენებლებს ვთავაზობთ კომპლექსში არსებულ საცურაო აუზის მომსახურებას, რომელიც ყველა სეზონზე აკმაყოფილებს მომხმარებლების სურვილებს. სრული იდილიის შესაქმნელად სტუმრებს შეეძლებათ ისარგებლონ ღია და 298კვ.მ დახურული აუზებით ეზოს და შენობის შიდა ტერიტორიაზე.





პირველ რიგში თქვენს ყურადღებას მიიპყრობს დიზაინი და ინვენტარი. სპა ცენტრი გამოირჩევა ნათელი ინტერიერით, რომელშიც ერთიანდება იზოლირებული მასაჟისა და გამაჯანსაღებელი სივრცეები რელაქსაციისა და გაახალგაზრდავების პროცედურებისთვის.

ჩვენ უპირატესობა მივანიჭეთ მაღალი კლასის დეკორატიულ მასალასა და მინიმალისტურ დიზაინს, რომელიც ჰარმონიულად ერწყმის ერთმანეთს და ქმნის დახვეწილ გარემოს დამსვენებლისათვის. რაც მთავარია, ჩვენი სპა ცენტრი ორიენტირებული იქნება სასტუმროს კლიენტებსა და აპარტამენტების მფლობელებზე.



ფიტნესი

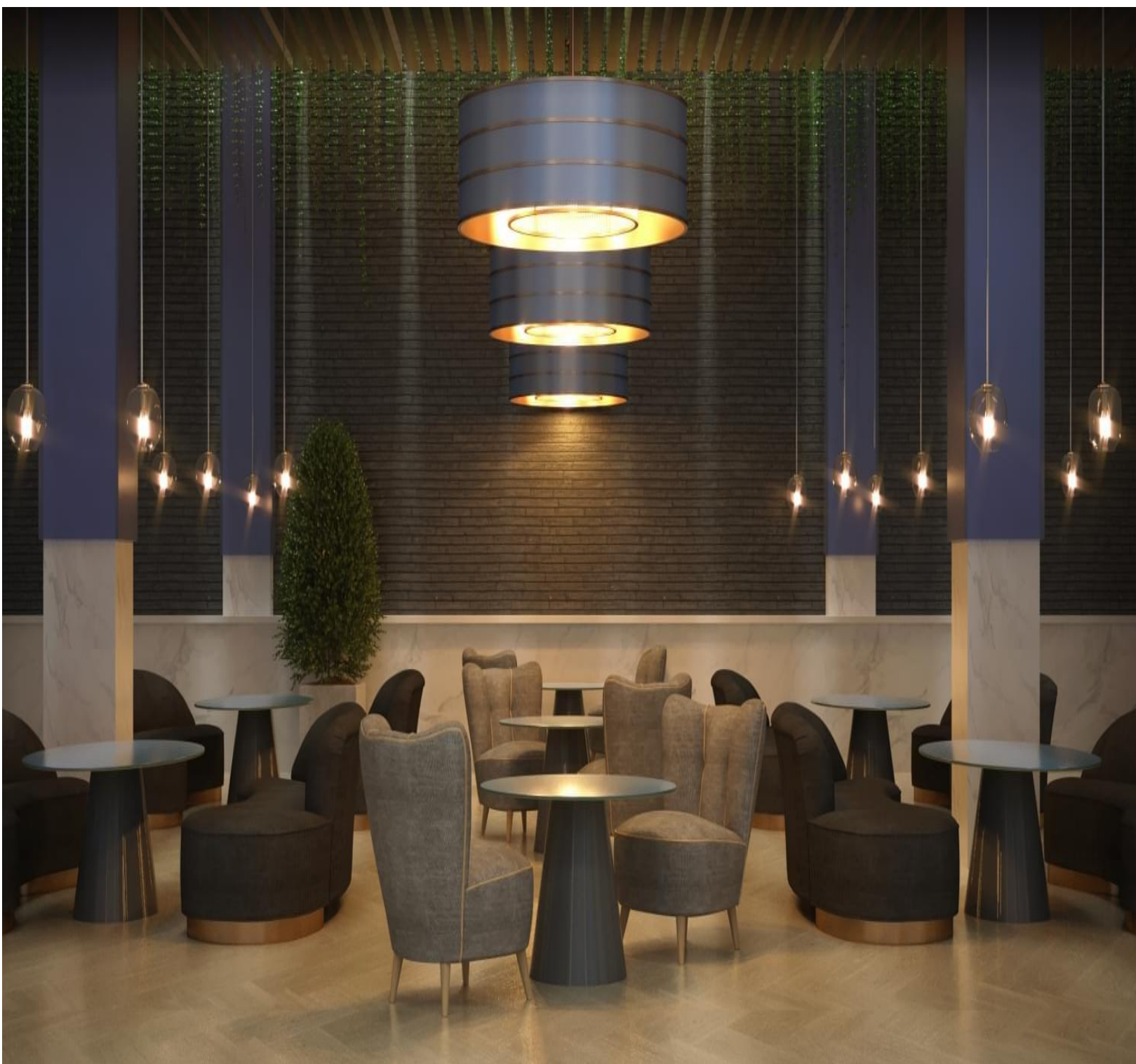
ჩვენთვის ჯანსაღი ცხოვრების წესი მნიშვნელოვანია და გვსურს შევქმნათ ყველანაირი პირობა, რომ სასარგებლოსთან ერთად სასიამოვნო გავხადოთ სპორტული აქტივობები.

ფიტნეს ცენტრი აღჭურვილია უახლესი თანამედროვე სპორტული ინვენტარითა და ყველა საჭირო დამხმარე აღჭურვილობით, რომელიც თანაბრად ემსახურება პროფესიონალ სპორტსმენებსა და მოყვარულებს.



რესტორანი, Piano & Lounge Bar

კალიგრაფის სივრცეში შეხვდებით საკვებ და გასართობ დაწესებულებებს. იქიდან გამომდინარე, რომ რეგიონი გასტრონომიული ტურიზმით არის ცნობილი, აღსანიშნავია რესტორანი, სადაც 3-ზე მეტი სახეობის სამზარეულოა წარმოდგენილი. ესენია: ტრადიციული ქართული, ევროპული და აზიური. ასევე, სურვილის შემთხვევაში შეგიძლიათ საღამო პიანო ბარში საყვარელ ადამიანებთან ერთად, ცოცხალი მუსიკის თანხლებით, მრავალფეროვან და დახვეწილ გარემოში გაატაროთ.



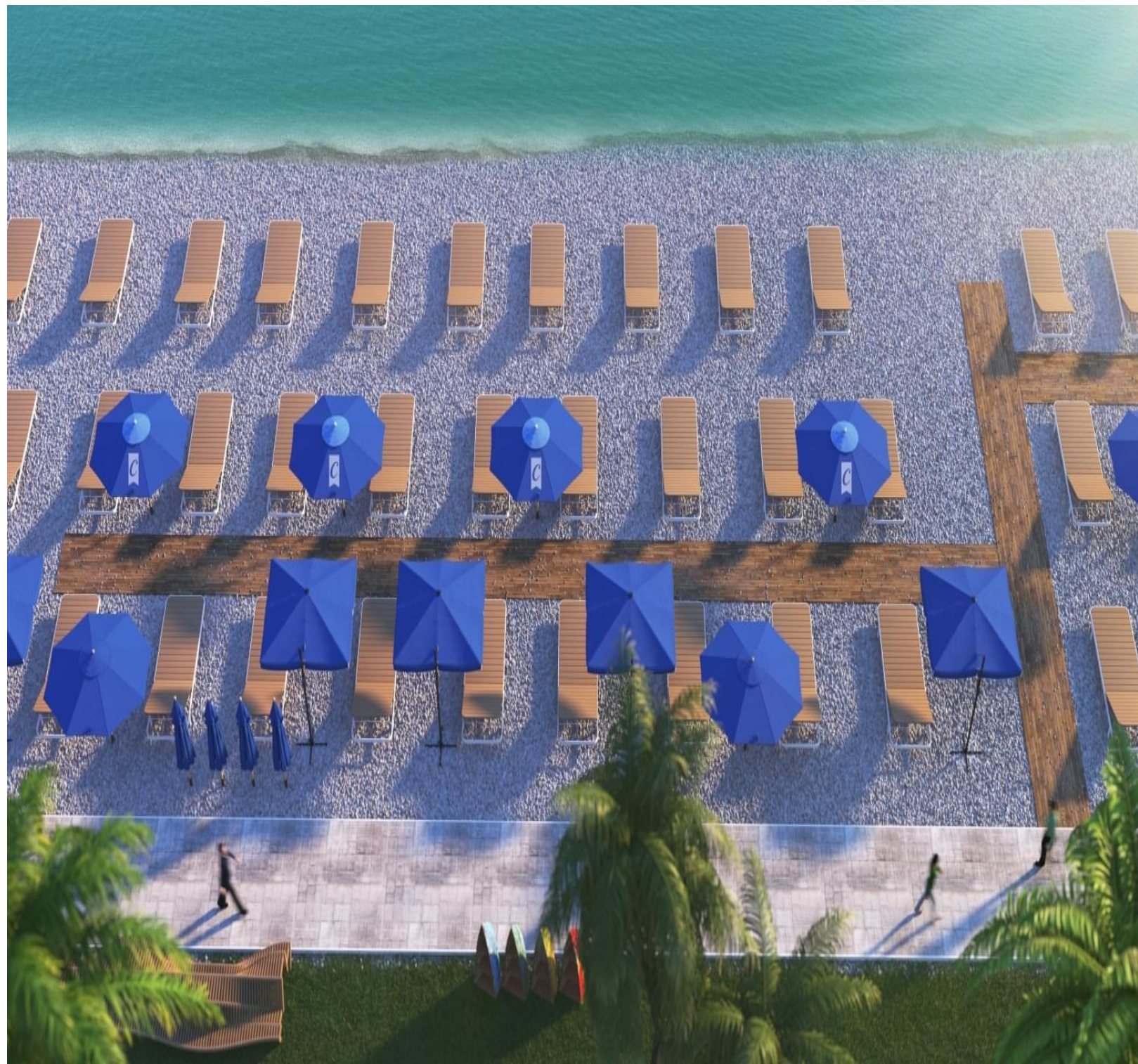
კინოთეატრი

კალიგრაფი თაუერსის კონცეფცია მიზნად ისახავს ოჯახთან ერთად დასვენებას. თქვენ შეგიძლიათ ისიამოვნოთ თანამედროვე კინოთეატრით, შესანიშნავი აკუსტიკითა და 3D გრაფიკით.



კერძო სანაპირო

თუ მეცნიერების მიერ ჩატარებულ კვლევებს დაუჯერებთ, დადასტურდა, რომ ადამიანები, რომლებიც ზღვასთან ახლოს ცხოვრობენ, უფრო ზედნიერები არიან. ტალღების ხმა ასტიმულირებს ტვინის უჯრედებს, რაც მათ ეხმარებათ მოდუნებაში. ზღვაზე მშვიდი და კომფორტული დასვენებისთვის კალიგრაფს გააჩნია კერძო სანაპირო ხაზი, სადაც განთავსებულია დასაწოლი შეზღოვნები. თქვენ ისარგებლებთ სრულიად უსაფრთხო და მყუდრო გარემოთი ზღვის პირას, ხოლო ამავე ტერიტორიაზე გადასაადგილებლად მოგემსახურებათ გოლფის მანქანები.



მწვანე ტერასა

კალიგრაფი თაუერსის ფილოსოფია გარემოსთან ჰარმონიული არსებობაა. გარე ტერიტორიასთან ერთად, ინტერიერიც მოწყობილია მწვანე ინფრასტრუქტურის შესაბამისად. შენობაში არსებული მცენარეებით გაწყობილი საერთო ღია სივრცე გადაჰყურებს როგორც სანაპიროს, ასევე მასთან არსებულ სტადიონს. კომპლექსის დატოვების გარეშე შეგიძლიათ დატკბეთ სადამოს ბათუმის ხედებით, ფეხბურთის მატიჩით ან მსოფლიო დონის კონცერტით.



ბავშვთა გასართობი სივრცე

ჩვენ ვზრუნავთ თქვენი შვილების მხიარულ განწყობაზე, სწორედ ამიტომ 2-დან 10 წლამდე ბავშვებისთვის კომპლექსში მოწყობილია სივრცე მათი დასვენებისა და გართობისთვის, რაშიც მონაწილეობას იღებენ ანიმატორები.



სამუშაო სივრცე

ჩვენ გთავაზობთ არა მარტო დასვენებისთვის განკუთვნილ სივრცეებს, არამედ კომფორტულ გარემოს სამუშაოდ და შეხვედრების დარბაზებს წარმატებული მოლაპარაკებებისთვის, რომლებიც აღჭურვილია ინტერნეტით და ყველა საჭირო ინვენტარით.



საკონფერენციო დარბაზი

წარმატებულ ქალაქებში ხშირად იმართება სხვადასხვა კონფერენციები, მასშტაბური ბიზნეს და საქმიანი შეხვედრები. გვსურს, რომ მონაწილეობა მივიღოთ და ვუმასპინძლოთ მსგავსი ტიპის ღონისძიებებს კალიგრაფის 70 პერსონაზე გათვლილ საკონფერენციო დარბაზში.



ავტოსადგომი და ველოსიპედების დეპო

თქვენს კომპლექსში გათვალისწინებულია ველოსიპედების დეპო. ავტომობილის დატოვება მობინადრეებსა და მათ სტუმრებს შეეძლებათ კომპლექსის მიწისქვეშა 300- ადგილიან ავტოსადგომზე.



კაზინო

გართობისა და დროის გატარებისთვის ზრდასრული ასაკის სტუმრებს ვთავაზობთ აზარტული თამაშებისთვის განკუთვნილ სივრცეს. თაუერსში 21 წელს ზემოთ მყოფ პირებს 24-საათიანი კაზინო ემსახურება.



მშენებლობა

მრავალფუნქციური კომპლექსი 35-დან 45 სართულამდე სამი ბლოკისა და მათი დამაკავშირებელი სამსართულიანი პლატფორმისგან შემდგარი ნაგებობაა. მშენებარე კომპლექსი არის თანამედროვე არქიტექტურისა და დახვეწილი დიზაინის ნათელი მაგალითი.

სამშენებლო სამუშაოები

რაც შეეხება პირველად ტექნიკურ სამუშაოებსა და მათ ხარისხს, უნდა აღინიშნოს, რომ კონსტრუქციის სიმყარეს უზრუნველყოფს რკინა-ბეტონის მონოლითური კარკასი და სამირკვლის ხიმინჯოვანი წყობა, ზედ არსებული მონოლითური სამირკვლის ფილით, რომლის მდგრადობაც დაანგარიშებულია 8-ბალიან სეისმურობაზე, ასევე, გარე ფასადის კედლები იფუთება მრავალწლიანი თბოიზოლაციით.

შიდა ინფრასტრუქტურა

ვინაიდან, ჩვენი სტუმრებისათვის მათი უსაფრთხოება და მშვიდი დასვენება უპირველესია და გვსურს, რომ ჩვენმა მომხმარებლებმა სრულად დაცულად და უზრუნველყოფილად იგრძნონ თავი, ამიტომ გათამბჯენი იქნება ტექნიკურად სრულად გამართული და ყოველგვარი საგანგებო სიტუაციისთვის მზადყოფნაში, მონტაჟდება უხმო ჩქაროსნული სამგზავრო და სატვირთო ლიფტები, ხანძარსაწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, მონოფონი, თანამედროვე საინჟინრო სისტემები და ტექნოლოგიური დანადგარები.

კალიგრაფი თაუერსი გამორჩეული იქნება თავისი დახვეწილი, კომფორტული შიდა და გარე ინფრასტრუქტურით სამსართულიან პლატფორმაზე, რომელიც ერთგვარი დამაკავშირებელი სივრცეა მთლიანი შენობისთვის. კონცეფციიდან გამომდინარე აქ მოეწყობა დასასვენებელი, გასართობი და სამუშაო ზონა: სპა, ფიტნესი, Piano & Lounge Bar ცოცხალი მუსიკით, კინოთეატრი Calligraphy Cinema, საკონფერენციო დარბაზი, საქმიანი შეხვედრებისა და სამუშაო ოთახები, რესტორნები ადგილობრივი, აზიური და ევროპული სამზარეულოთი, ბავშვთა გასართობი ცენტრი და კაზინო.

ვინაიდან, ჩვენთვის ერთ-ერთ პრიორიტეტს მომავალი თაობებზე ზრუნვა წარმოადგენს, კომპლექსის სასტუმროს სრული მომსახურებით სარგებლობა შეეძლება არა მხოლოდ ზრდასრული ასაკის ადამიანებს, არამედ ბავშვებსაც, რომელთა გართობაზეც იზრუნებენ ანომატორები შესაბამის საბავშვო სივრცეებში.

სრული იდილიის შესაქმნელად სტუმრებს შეეძლებათ ისარგებლონ ღია და 298 კვ.მ დახურული აუზებით ეზოს და შენობის შიდა ტერიტორიაზე.



გარე ინფრასტრუქტურა

გვსურს კალიგრაფი თაუერსმა სრულფასოვანი ადგილი დაიკავოს ქალაქის ურბანულ სივრცეში და გახდეს თვალსაჩინო მაგალითი, თუ როგორ უნდა იზრუნოს დეველოპერმა ადამიანების კეთილდღეობასა და დასვენებაზე, ასევე წვლილი შეიტანოს ქალაქის განვითარებაში. სწორედ ამიტომ, ცათამბჯენების გარშემო ტერიტორიაზე მოეწყობა ფართო საფეხმავლო ბილიკები და გასასვლელები, დამონტაჟდება გარე განათების სისტემა, მიმდებარე ტერიტორია იქნება გამწვანებული და გაფორმდება ისეთი დიზაინის ელემენტებით, რომლებიც შექმნის ლანდშაფტურ-რეკრეაციულ სივრცეს. უსაფრთხოების კუთხით მთელ კომპლექსში და მის ტერიტორიაზე დამონტაჟდება სათვალთვალო კამერები და 24-საათიან რეჟიმში იმუშავენს დაცვის სამსახური. ავტომობილის დატოვება მოზინადრეებსა და მათ სტუმრებს შეეძლებათ კომპლექსის მიწისქვეშა პარკინგზე.

მიმდებარედ არსებული სხვადასხვა ტიპის ობიექტები

კომპლექსის სიახლოვეს განთავსებულია აუცილებელი ინფრასტრუქტურული ობიექტი - საბანკო განყოფილებები, მაღაზიები, 24-საათიანი სუპერმარკეტები, სასურსათო ჰიპერმარკეტი Carrefour, ბიზნეს ცენტრი, სწრაფი კვების ობიექტები, კაფე, რესტორნები, პურ-ფუნთუშეულის საცხობები და აფთიაქები. 15-20 წუთის ფეხით სავალზეა 6 მაისის პარკი, ბათუმის აკვარიუმი, დელფინარიუმი, ზაფხულის კინოთეატრი, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი და საზღვაო აკადემია.

კომპანიის პროდუქტის მყიდველები არიან, როგორც რეზიდენტი ისე არარეზიდენტები ფიზიკური და იურიდიული პირები: რუსეთი, აზერბაიჯანი, თურქეთი, ირანი, საუდის არაბეთი, ისრაელი, შვეიცარია, იაპონია, ინდოეთი, საფრანგეთი.

2023 წელი კომპანიამ დაამთავრა ზარალით 6,318,322 ლარით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების ღირებულება შეადგენს 205,918,117 ლარს.



2. კომპანიის მართვის ანგარიში

კომპანიაში საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ, კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს რიგგარეშე, დირექტორი საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს.

კომპანიის დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს დამფუძნებლებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს სხდომებზე. დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია დამფუძნებლის მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

კომპანია მხარს უჭერს ქვეყის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს ქვეყის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავწეროთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები

ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანია თანამშრომლობს აუდიტორულ კომპანიასთან, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

კონკურენცია საქართველოს მასპინძლობის ბაზარზე - საქართველოში მასპინძლობის ბიზნესის ბაზარი კონკურენტულია. ვინაიდან საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შევიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდის შედეგად, შეიძლება, შემცირდეს, საშუალო დიდი მაჩვენებელი და გაათანაბროს დატვირთვის დონეები, რამაც, შესაძლოა, მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და, შესაბამისად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად არის ჩართული მარკეტინგულ კამპანიებში და აფორმებს მართვის სხვადასხვა ხელშეკრულებას ცნობილ ბრენდებთან, რის გამოც ჩვენი სასტუმროები უფრო მიმზიდველი ხდება მომხმარებლებისთვის.

3. სოციალური და დასაქმების საკითხები

კომპანია მუდმივად ცდილობს, შექმნას სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, პასუხისმგებლობით მიუდგეს ჩვენს ბიზნესოპერაციებს და განახორციელოს სპონსორობა და საქველმოქმედო საქმიანობა.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, კომპანია რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის.

გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საბინაო მშენებლობის საქმიანობის განუყოფელი ნაწილია. კომპანია ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა, ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, კომპანია ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ებრძვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კოგნიტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, კლიენტის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებათა დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. იგი ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- შევიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;
- საჩივრების პოლიტიკა.

ჩვენ გაცნობიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნესსაქმიანობა ყოველთვის ატარებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შევუქმნათ და არ დავუშვათ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს სამუშაოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურები და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურები, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიული განვითარების და კარიერული წინსვლის პროცესებთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

კომპანიაში 2023 წელს დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა შეადგენდა 60 თანამშრომელს.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მოთხოვნებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 30 სექტემბერი.

დირექტორის

შოთა ფუტყარაძე

30 სექტემბერი 2024 წელი