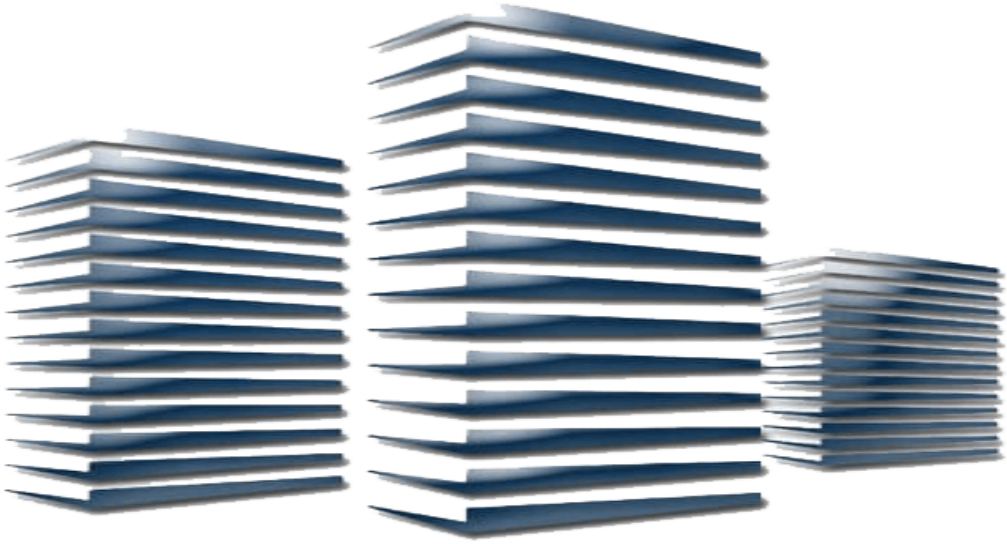


BAT TOWERS

BUILDING COMPANY

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

,,ბათთაუერსი“

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ. ბათუმი

2024

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,, ბათთაუერსი “

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 3

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება..... 6

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 7

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება 8

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 9

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები 10-23

1. შესავალი.....10
2. მომზადების საფუძველი 10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....11
4. ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში.....16
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა 17
6. შემოსავლები.....17
7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....19
8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები 19
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....19
10. სხვა ხარჯები.....19
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 20
12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები.....21
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....22
14. ფინანსური ინსტრუმენტები.....22
15. პირობითი ვალდებულებები.....22
16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....23
17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 23
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება.....23

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ,,ბათთაუერსი“-ს პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ **შპს ,,ბათთაუერსი“-ს** ინდივიდუალური 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 ანგარიშგებისაგან, 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 შესაბამის ციფრებზე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს **შპს ,,ბათთაუერსი“-ს** ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისათვის, 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 სრულ ინვენტარიზაციას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ჩვენ ალტერნატიული გზებითაც ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების მდგომარეობისა და რაოდენობის შესახებ, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 20,435,396 ლარით, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები პერიოდის განმავლობაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში ჩასართავი კომპონენტების სისწორესა და სიზუსტესთან დაკავშირებით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

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 217,468 ლარით. კერძოდ ძირითადი საშუალებების მონეტარული რეესტრის არ არსებობის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ძირითადი საშუალებების წარდგენილი თარიღებისა და პერიოდებისათვის, ისტორიული ღირებულებისა და აკუმულირებული ცვეთის სიზუსტესა და სისრულეში, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

კომპანიამ 2023 წელს აღიარა გადავადებული შემოსავალი 27,329,697 ლარი, რაც წარმოადგენს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებიდან მიღებულ გრძელვადიან ავანსებს, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება, მოცემული გადავადებული შემოსავალი აღიარებული იყო თუ არა მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად, ამასთან ვერ განვსაზღვრეთ შეიცავს თუ არა დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა გადავადებული შემოსავლებთან დაკავშირებით.

კომპანიამ გადაიანგარიშა წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგება შენიშვნა N4, ჩვენ ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები კორექტირებულ მუხლებში რეკლასიფიცირებული და კორექტირებულ თანხებთან მიმართებაში. ვინაიდან საწყისი ნაშთები გავლენას ახდენს საბოლოო ნაშთების ჩამოყალიბებაზე, პირობითია ჩვენი მოსაზრება, იმ მუხლებთან მიმართებაში, რომლის რეკონსილაცია და კორექტირებაც მოხდა შენიშვნა N4-ში, შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის, ინდივიდუალური სრული შემოსავლის, ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა შესაბამის შემადგენელ ელემენტებთან მიმართებაში.

აუდიტს წარვმართავდით 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 „ბათთაუერსი“**-ისაგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა გარემოებები

კომპანიის 2022 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2023 წლის 10 ნოემბერს პირობითი მოსაზრება გამოთქვა ამ ანგარიშგების შესახებ. პირობითი მოსაზრების საფუძველია; ძირითადი საშუალებების არსებობა (2022 წლის 31 დეკემბრით - 2,459,368 ლარი), 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ოდენობის შესახებ, (2022 წლის 31 დეკემბრით - 13,699,143 ლარი), 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების არსებობა (2022 წლის 31 დეკემბრით - 1,870,309 ლარი) და 2022 წელს სამშენებლო კონტრაქტებზე აღიარებული 22,095,881 ლარის აქტივის, ასევე აღიარებული გადავადებული შემოსავალის 40,825,055 ლარის აუდიტორული შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების ვერ მოპოვება შემოსავალი და სამშენებლო ხელშეკრულებები აღიარებული იყო თუ არა მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

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 გავეცნოთ 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 „ბათთაუერსი“-ს** 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 პასუხისმგებლები არიან **შპს „ბათთაუერსი“-ს** 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 დაეყრდნობიან 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 ,,ბათთაუერსი“-ს** შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საღრიცხვო 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 ,,ბათთაუერსი“-ს** 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 ,,ბათთაუერსი“** 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.

ხელმძრვანელობის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვასთან ერთად, 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 2023 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 ,,მოდერნ აუდიტი”-ს სახელით (რეგ. SARAS-F-368231)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

დიმიტრი არევაძე (რეგ. N: SARAS-A-418239)

14 ნოემბერი 2024 წელი

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

	შენიშვნები	2023 წელი	2022 წელი (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	6	5,137,776	5,548,057
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7	(1,623,764)	(2,273,708)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		**3,514,011**	**3,274,349**
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	8	(290,913)	(183,515)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(339,019)	(211,188)
ცვეთა	12	(37,148)	(53,727)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(82,009)	(55,381)
სხვა ხარჯები	10	(37,333)	(18,792)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		**2,727,590**	**2,751,747**
საპროცენტო შემოსავალი	6	71,129	37,529
საკურსო ზარალი		(93,586)	(925,588)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**2,705,133**	**1,863,687**
მოგების გადასახადი		(610,259)	(128,969)
წლის მოგება		**2,094,874**	**1,734,718**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

ზებურ დუმბაძე **ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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

	შენიშვნები	*31 დეკემბერი, 2023*	01 იანვარი 2023 (გადაანგარიშებული)	01 იანვარი 2022 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	20,435,396	15,547,268	13,336,194
ძირითადი საშუალებები	12	217,468	247,787	246,494
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**20,652,864**	**15,795,055**	**13,582,688**
მოკლევადიანი აქტივები				
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6	383,830	389,136	167,152
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13	745,945	1,259,483	1,050,338
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	9,392,572	7,390,251	4,534,548
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**10,522,348**	**9,038,870**	**5,752,038**
სულ აქტივები		**31,175,212**	**24,833,925**	**19,334,726**
საკუთარი კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		3,395,990	4,759,248	3,693,165
სულ საკუთარი კაპიტალი		**3,395,990**	**4,759,248**	**3,693,165**
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	6	27,329,697	18,638,328	13,857,793
გრძელვადიანი ვალდებულებები		**27,329,697**	**18,638,328**	**13,857,793**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	347,361	1,399,253	1,599,178
სხვა ვალდებულებები	14	102,163	37,096	184,590
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**449,524**	**1,436,349**	**1,783,767**
სულ ვალდებულებები		**27,779,221**	**20,074,677**	**15,641,561**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**31,175,212**	**24,833,925**	**19,334,726**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

ზებურ დუმბაძე **ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბათთაუერსი“
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
01 იანვარი, 2022	**3,693,165**	**3,693,165**
მოგება წლის განმავლობაში	1,734,718	**1,734,718**
დივიდენდის განაწილება	(668,636)	**(668,636)**
31 დეკემბერი, 2022	**4,759,248**	**4,759,248**
მოგება წლის განმავლობაში	2,094,874	**2,094,874**
დივიდენდის განაწილება	(3,458,131)	**(3,458,131)**
31 დეკემბერი, 2023	**3,395,990**	**3,395,990**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

ზეგურ დუმბაძე **ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბათთაუერსი“
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	15,944,733	11,564,062
საქონლისა და მომსახურების მომწოდებელთათვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(6,805,919)	(4,582,835)
დაქირავებულ პირთათვის და მათი სახელით გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,167,159)	(988,963)
გადახდილი გადასახადები	(2,632,179)	(1,706,065)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**5,339,475**	**4,286,199**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	(10,126)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(10,126)**	**-**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
დივიდენდის განაწილება	(3,285,225)	(694,285)
მოკლევადიან დეპოზიტზე დარიცხულ პროცენტი	71,129	37,529
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(112,932)	(773,740)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(3,327,028)**	**(1,430,497)**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების წმინდა ზრდა	**2,002,321**	**2,855,703**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის დასაწყისისთვის	**7,390,251**	**4,534,548**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის ბოლოსთვის	**9,392,572**	**7,390,251**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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

1. შესავალი

ზოგადი ინფორმაცია

შპს **„ბათთაუერსი“** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2016 წლის 12 აპრილს ს/ნ 445482727 . კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, შ.ინასარიძის ქ., N 7ა, ბ. 61, ფაქტობრივი მისამართია ქ. ბათუმი, შ. ხიმშიაშვილის ჩიხი I, N 2 კომპანიის დირექტორებია ოთარ შავაძე (პ/ნ 61002004659) და ზებურ დუმბაძე (პ/ნ 61003002907).

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. ზებურ დუმბაძე, პ/ნ 61003002907 – 20%

2. ოთარ შავაძე პ/ნ 61002004659 – 20%

3. ზურაბ დუმბაძე პ/ნ 61003001790 - 20%

4. ნუგზარ ხოზრევანიძე პ/ნ 61002004145 – 20%

5. რამინ შავაძე პ/ნ 61001047805 – 20%

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

2. მომზადების საფუძველი

ა) ***განცხადება შესაბამისობის თაობაზე***

წინამდებარე ინდივიდუალური 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 სამშენებლო სამუშაოების ბაზრების გახსნამ, შედეგად გაიზარდა მოთხოვნა, რადგან კომპანიის პროდუქცია არის სამშენებლო სამუშაოების განუყოფელი ნაწილი.

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.

უკრაინაში მიმდინარე ომის ეფექტი

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული ფასიანი ქაღალდების ბაზრების და სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

აისახება საბოლოოდ ეს ჯგუფის საქმიანობაზე, ასევე გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ის ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში.

მმართველობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის განვითარება, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ბიზნესს 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა, უცხოური ვალუტით წარმოებული ოპერაციები თავდაპირველი აღიარებისას აისახება სამუშაო ვალუტით, რისთვისაც უცხოურ ვალუტაში გამოსახული თანხის მიმართ გამოიყენება უცხოური ვალუტის სამუშაო ვალუტაზე გასაცვლელი სპოტ სავალუტო კურსი, ოპერაციის თარიღისათვის.

საკურსო სხვაობები, რომლებიც წარმოიშობა ფულადი მუხლების საბოლოო ანგარიშსწორების ან ფულადი მუხლების გადაყვანის დროს ისეთი სავალუტო კურსით, რომელიც განსხვავდება მოცემულ პერიოდში ან წინა პერიოდების ფინანსურ ანგარიშგებაში თავდაპირველი აღიარების დროს გადასაყვანად გამოყენებული სავალუტო კურსისაგან, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც წარმოიშობა და ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
1 USD/GEL	2.6894	2.702
1 EUR/GEL	2.9753	2.8844

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.

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 წინსვლაზე დაყრდნობით. სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 30%-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.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

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 შემოდინებების 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 უწევთ 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 ‘აიგროსება’ 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.

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 დეკემბერს, 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 თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომ თვითღირებულებას დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულება. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები შეიცავს სხვდასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია კომპანიის 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 ანგარიშებში. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ 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-ნაგებობები	5.00%
მანქანა დანადგარები	20.00%
სატრანსპორტო საშუალებები	20.00%
სხვა	20.00%

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

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

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.

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) მრჩევლებისთვის, 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

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისთვის საუკეთესო საშუალებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აისახება მხოლოდ მაშინ როდესაც გარიგების ფასსა და სამართლიან ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობაა.

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 ექვივალენტები.

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:

მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება თვითღირებულებით საინვესტიციო ქონებიდან.

სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

ზებურ დუმბაძე **ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

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 შემოდინებაზე.

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 შემოდინება, 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.

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 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

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები.

ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტინი, 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.

4. ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში

მას შემდეგ რაც კომპანიამ გამოსცა 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგება, მასშია აღმოაჩინა შეცდომები, რომლის გასწორებაც მოახდინა რეტროსპექტულად, შესაბამისი რეკლასიფიკაციების და კორექტირებების ეფექტი წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13,699,143	1,848,125	15,547,268
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	22,095,881	(22,095,881)	-
ძირითადი საშუალებები	2,459,368	(2,211,581)	247,787
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	381,389	7,747	389,136
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	786,032	473,451	1,259,483
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	7,433,546	(43,295)	7,390,251
სულ აქტივები	**46,855,358**	**(22,021,434)**	**24,833,925**
გადავადებული შემოსავალი	40,825,055	(22,186,727)	18,638,328
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,870,309	(471,055)	1,399,253
სხვა ვალდებულებები	94,101	(57,006)	37,096
გაუნაწილებელი მოგება	4,065,893	693,355	4,759,248
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**46,855,358**	**(22,021,434)**	**24,833,925**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11,409,524	1,926,670	13,336,194
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16,487,114	(16,487,114)	-
ძირითადი საშუალებები	2,513,094	(2,266,601)	246,494
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	138,585	28,567	167,152
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	607,072	443,267	1,050,338
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4,577,843	(43,295)	4,534,548
სულ აქტივები	**35,733,232**	**(16,398,506)**	**19,334,726**
გადავადებული შემოსავალი	30,343,004	(16,485,211)	13,857,793
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,815,431	(216,253)	1,599,178
სხვა ვალდებულებები	109,882	74,708	184,590
გაუნაწილებელი მოგება	3,464,915	228,251	3,693,165
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**35,733,232**	**(16,398,506)**	**19,334,726**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

ზებურ დუმბაძე **ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	*რეკლასიფიკაციამდე*	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	*გადაანგარიშებული*
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5,672,771	(124,715)	5,548,057
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(2,665,317)	391,609	(2,273,708)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(55,258)	(123)	(55,381)
სხვა ხარჯები	(17,478)	(1,314)	(18,792)
საკურსო მოგება/ზარალი	(934,074)	8,486	(925,588)
წლის მოგება	**1,460,774**	**273,944**	**1,734,718**

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-16 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 განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

	2023 წელი	2022 წელი
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5,137,776	5,548,057
სულ	5,137,776	5,548,057

საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო შემოსავალი	71,129	37,529

საპროცენტო შემოსავლები წარმოადგენს მოკლევადიან დეპოზიტზე დარიცხულ სარგებელს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

კომპანიამ გადავადებული შემოსავალი აღიარა 27,329,697 ლარი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2022 წლ: 18,638,328 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

31 დეკემბერი, 2023	2023 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	2,732,970	4,099,455	9,565,394	10,931,879	**27,329,697**

31 დეკემბერი, 2022	2022 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2023 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	18,638,328	-	-	-	**18,638,328**

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	383,830	389,136	167,152
გადავადებული შემოსავალი	27,329,697	18,638,328	13,857,793

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

	2023	2022	2021
ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	383,830	389,136	167,152
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**383,830**	**389,136**	**167,152**
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**383,830**	**389,136**	**167,152**

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.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	27,329,697	18,638,328	13,857,793
სულ	27,329,697	18,638,328	13,857,793

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
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება:		
საცხოვრებელი ფართების და აპარტამენტების თვითღირებულება	1,601,155	2,234,476
ავტოსადგომის თვითღირებულება	22,609	39,232
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	**1,623,764**	**2,273,708**

8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
საშუამავლო მომსახურების ხარჯები	271,039	165,003
რეკლამის ხარჯები	19,873	18,511
სულ მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	**290,913**	**183,515**

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
კომუნალური ხარჯები	60,077	35,491
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	16,949	15,000
ქონების გადასახადი	4,598	4,575
დაზღვევა	385	315
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	**82,009**	**55,381**

10. სხვა ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
სხვა	23,466	8,423
საბანკო ხარჯები	3,175	6,036
საწვავის ხარჯები	4,114	2,891
წარმომადგენლობითი ხარჯები	4,827	1,041
საქველმოქმედო ხარჯები	-	400
სულ სხვა ხარჯები	**35,581**	**18,792**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე	ნოდარ ანანიძე
დირექტორი	მთავარი ბუღალტერი

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება დაუმთავრებელი მშენებლობა	20,136,926	14,744,281	13,001,762
მარაგებად კლასიფიცირებული ფართები	**20,136,926**	**14,744,281**	**13,001,762**
სამშენებლო მარაგები	298,470	802,987	334,432
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**20,435,396**	**15,547,268**	**13,336,194**

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	**15,547,268**	**13,336,194**
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	6,511,892	4,484,782
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-7 შენიშვნა)	(1,623,764)	(2,273,708)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**20,435,396**	**15,547,268**

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 2023 წელს 1,036,136 ლარი, 2022 წელს 768,864 ლარი, 2021 წელს 1,174,958 ლარი.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

	შენობა-ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
საბალანსო ღირებულება					
დეკემბერი 31, 2021	**82,155**	**211,184**	**9,912**	**11,539**	**314,789**
მატება	-		-	1,293	**1,293**
კლება	-	-	-	-	**-**
დეკემბერი 31, 2022	**82,155**	**211,184**	**9,912**	**12,832**	**316,082**
მატება				8,581	**8,581**
კლება		(1,752)			**(1,752)**
დეკემბერი 31, 2023	**82,155**	**209,432**	**9,912**	**21,413**	**322,911**
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება					
დეკემბერი 31, 2021	**(6,123)**	**(55,489)**	**(3,524)**	**(3,159)**	**(68,296)**
მიმდინარე წლის ცვეთა					**-**
ცვეთის ამობრუნება გასხვისებაზე					**-**
დეკემბერი 31, 2022	**(6,123)**	**(55,489)**	**(3,524)**	**(3,159)**	**(68,296)**
მიმდინარე წლის ცვეთა	(5,466)	(29,577)	(1,278)	(827)	**(37,148)**
ცვეთის ამობრუნება გასხვისებაზე					**-**
დეკემბერი 31, 2023	**(11,589)**	**(85,066)**	**(4,802)**	**(3,986)**	**(105,444)**
ნარჩენი ღირებულება					
დეკემბერი 31, 2021	**76,032**	**155,695**	**6,387**	**8,380**	**246,494**
დეკემბერი 31, 2022	**76,032**	**155,695**	**6,387**	**9,673**	**247,787**
დეკემბერი 31, 2023	**70,566**	**124,366**	**5,109**	**17,427**	**217,468**

ძირითადი საშუალების პირვანდელი ღირებულება არის აქტივის შესაძენად მისი შეძენის მომენტში გადახდილი (გადასახდელი)
(ა) მისი ნასყიდობის ფასი, მათ შორის, იურიდიული და საბროკერო მომსახურების ღირებულება, საიმპორტო საბაჟო გადასახადები და შესყიდვის დაუბრუნებადი გადასახადები, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გარეშე;
(ბ) ნებისმიერი დანახარჯი, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან;
(გ) აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველი შეფასება, რიის ვალ-დებულებაც საწარმომ აიღო შეძენის მომენტში, ან შემდეგში.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

ვინაიდან მოსალოდნელია გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსულობა გადააჭარბებს აქტივისა და მასთან დაკავშირებული ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებას, არ მომხდარა გაუფასურების ზარალის აღიარება.

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	745,945	1,259,455	1,045,310
მოთხოვნა ანგარიშვალდებულ პირზე	-	28	5,028
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	**745,945**	**1,259,483**	**1,050,338**

14. ფინანსური ინსტრუმენტები
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	25,636	160,646	22,129
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	101,382	24,484	143,416
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	564,375	365,611	4,369,003
უცხოური ვალუტა დეპოზიტზე	8,701,179	6,839,510	
სულ ფულადი სახსრები	**9,392,572**	**7,390,251**	**4,534,548**

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	31 დეკემბერი, 2021
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	347,361	1,399,253	1,599,178
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	**347,361**	**1,399,253**	**1,599,178**

სხვა ვალდებულებები

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

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. 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

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

ზებურ დუმბაძე **ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

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.

16. 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

გაყიდვები დაკავშირებულ მხარეებზე	2023	2022
საქონლის გაყიდვა/მომსახურების გაწევა	2,542	210,000

მოთხოვნები პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით	2023	2022
მოთხოვნები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	351,326	355,263

შესყიდვები დაკავშირებულ მხარეებიდან	2023	2022
საქონლის ყიდვა/მომსახურების მიღება სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	110,028	193,165

ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებიდან	2023	2022
ვალდებულებები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	60,909	14,177

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

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
მენეჯმენტის ხელფასები და ბონუსები	113,060	118,084	49,985
	113,060	**118,084**	**49,985**

17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ გამოაცხადა და გასცა დივიდენდი 8,871,192 ლარის ოდენობით.

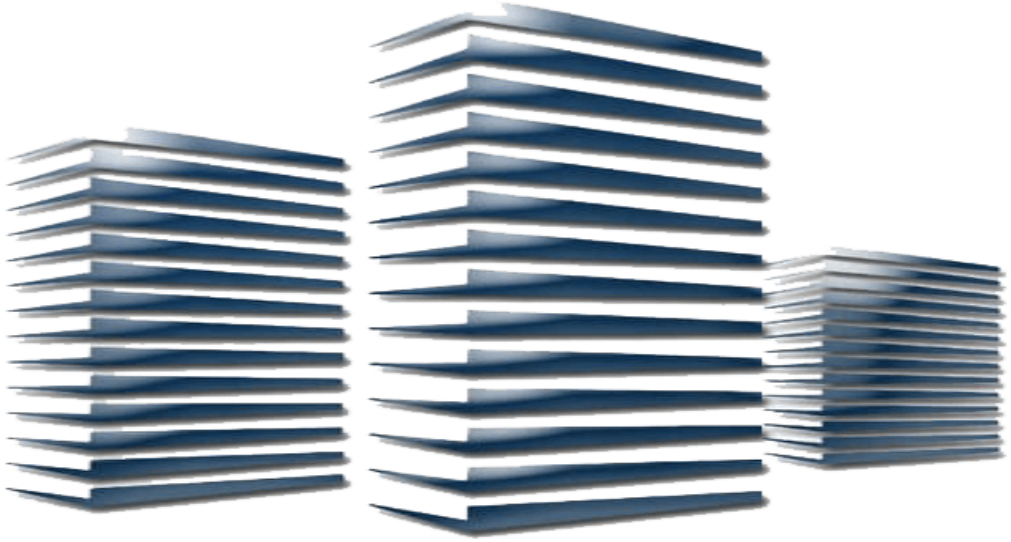
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

2023 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 14 ნოემბერს

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე	**ნოდარ ანანიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო



BAT TOWERS

BUILDING COMPANY

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ბათთაუერსი“

მმართველობის ანგარიშგება

(2023 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ბათუმი

2024 წელი

BAT TOWERS

BUILDING COMPANY

ზოგადი ინფორმაცია საზოგადოების შესახებ

შპს **„ბათთაუერსი“** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2016 წლის 12 აპრილს ს/ნ 445482727 . კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, შ. ინასარიძის ქ., N 7ა, ბ. 61, ფაქტობრივი მისამართია ქ. ბათუმი, შ. ხიმშიაშვილის ჩიხი I, N 2 კომპანიის დირექტორებია ოთარ შავაძე (პ/ნ 61002004659) და ზებურ დუმბაძე (პ/ნ 61003002907).

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. ზებურ დუმბაძე, პ/ნ 61003002907 – 20%

2. ოთარ შავაძე პ/ნ 61002004659 – 20%

3. ზურაბ დუმბაძე პ/ნ 61003001790 - 20%

4. ნუგზარ ხოზრევანიძე პ/ნ 61002004145 – 20%

5. რამინ შავაძე პ/ნ 61001047805 – 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

კომპანია „ბათ თაუერსი“ დაარსდა 2016 წელს, პროფესიონალი არქიტექტორებისა და მშენებლების მიერ. მათ მიერ დაპროექტებული და აშენებულია ქ. ბათუმში ათეულობით მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, სასტუმრო და სხვა დანიშნულების ობიექტები.

2020 წელს ბათუმის ახალ ბულვარში წარმატებით დასრულდა პროექტი „ბათ თაუერსი“ და აქვე ზღვის პირველ ზოლში საფუძველი ჩაეყარა ახალ პროექტის მშენებლობას სახელწოდებით: ”ნიუ ბულვარ ელეგანსი“ (New BoulevardElegance) ასევე ახლო მომავალში, იგეგმება მრავალფუნქციური კომპლექსის “სი ვიუ რეზიდენს“ის (Sea View Residence) მშენებლობა ზღვიდან 300 მეტრში, სადაც 4145 კვ/მ-ზე განთავსდება 3 ახალი სტანდარტით აშენებული მულტი ფუნქციური კომპლექსი, თავისი ინფრასტრუქტურით (ბასეინი, ფიტნეს დარბაზი, ღია და დახურული ტერასები, გამწვანებული ეზო, ბავშვთა გასართობი მოედანი და ა.შ)

კომპანიის დამფუძნებლები გახლავთ გამოცდილი არქიტექტორ მშენებლები და წარმატებულ ბიზნესმენთა ჯგუფი, რომელთაც დიდი წვლილი მიუძღვით რეგიონში სამშენებლო სექტორის განვითარებაში.

უნდა აღინიშნოს რომ, ჩვენს პროექტებს ქმნიან საქართველოს დამსახურებული არქიტექტორები რამინ და ოთარ შავაძეები, ხოლო პროექტებს საინჟინრო მომსახურებას უწევს ნუგზარ ხოზრევანიძე რომლთა, პროფესიონალიზმი ქმნის მშენებლობის საიმედო და მაღალ ხარისხს.

მისია

ჩვენი მისიაა შევქმნათ ღირებული პროდუქტი რომელიც თავისი ხარისხითა და ხელმისაწვდომობით მოქალაქეებს შეუქმნის კომფორტული ცხოვრების ახალ სტანდარტს და ასევე მოიზიდავს უცხოელ ინვესტორებს.

მიზანი

- მშენებლობისა და დაგეგმარების თანამედროვე ინოვაციური სისტემის დანერგვა, რაც მომხმარებელს საშუალებას მიცემს ოპტიმალურად გამოიყენოს საკუთარი ბინის ფართი, კომფორტულად და გემოვნებით მოიწყოს ის.
- დავიცვათ მშენებლობის ხარისხი და ვადები
- მშენებლობის უსაფრთხოება
- მშენებლობის ეტაპების მაქსიმალური გამჭვირვალობა
- მომხმარებლებთან მუდმივი კომუნიკაცია, რადგან მოხდეს მათი სრული ინფორმირება და დეტალების შეთანხმება.

პრიორიტეტი

ჩვენს პრიორიტეტს წარმოადგენს მომხმარებელთა ინტერესების დაცვა ვინაიდან ჩვენ გვწამს, რომ სოციალური პასუხისმგებლობა კომპანიის განვითარების უმთავრესი კომპონენტია.

მშენებლობა

კომპანიას აქვს ორი მიმდინარე მშენებლობა ნიუ ბულვარ ელეგანსი და New Boulevard Residence

1. ”ნიუ ბულვარ ელეგანსი“-დან იშლება ულამაზესი ბულვარის და ზღვის პანორამული ხედი. სახლი მდებარეობს ბათუმის ერთ-ერთ ყველაზე სწრაფად განვითარებად უბანში, რის გამოც დღითიდღე მიმზიდველი და საინტერესო ხდება ინვესტორებისათვის.

სახლის განსაკუთრებული მდებარეობა აძლევს ჩვენს კლიენტებს გარანტიას, რომ ულამაზესი ხედი ბინიდან არასდროს შეიცვლება. შენობა 18 სართულიანია, საცხოვრებელი ტიპის, გაზიფიცირებული, ერთი სადარბაზოთი. სართულზე 7 ბინაა. ბინების ჩაბარების კონდიცია მწვანე კარკასი. კონეს ბრენდის 2 ლიფტი. ხანძრის მართვის ცენტრი. შუშის ფასადი. ყველა ბინას აქვს აივანი და პანორამული ფანჯრები.







2. New Boulevard Residence შენდება ბათუმში, ახალი ბულვარის, მე-2 საზღვაო ზოლში, ზღვიდან 300 მეტრის მოშორებით. სამშენებლო ფართი შეადგენს 4 145 კვ/მ. კომპლექსი მოიცავს 3 საცხოვრებელ ბლოკს. ამჟამად მიმდინარეობს ა ბლოკის მშენებლობა რომელიც ჩაბარდება 2 წელიწადში.





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 მოგებით - 2,094,874 ლარით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების ღირებულება შეადგენს 31,175,212 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 ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს ქცევის 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 წაახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის 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 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 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 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 მიუდგეს ჩვენს ბიზნეს ოპერაციებს 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 41 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 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.

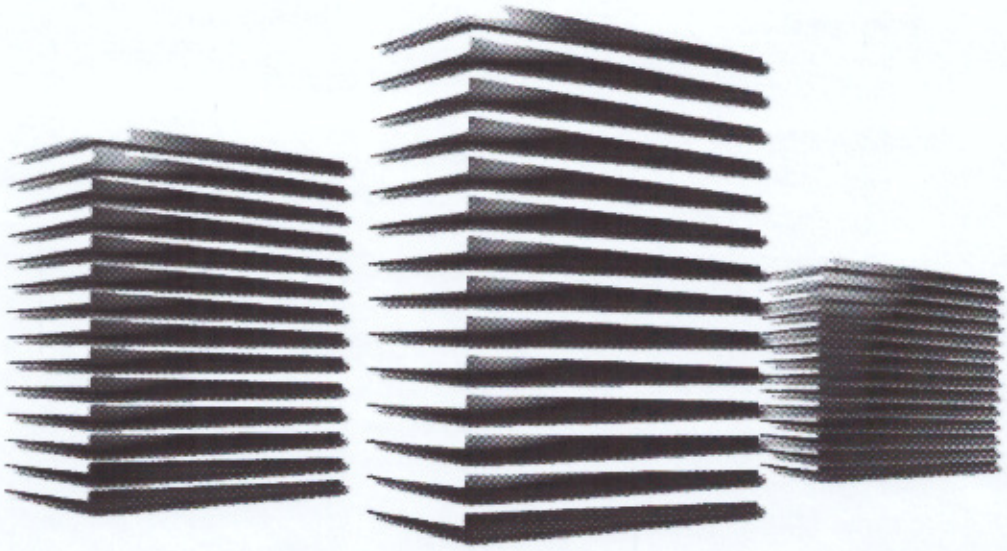
მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორებმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 14 ნოემბერს.

დირექტორი

ზებურ დუმბაძე

14 ნოემბერი 2024 წელი



BAT TOWERS

BUILDING COMPANY

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ბათთაუერსი“

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ. ბათუმი

2024

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ გათთაუერსი “

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 3

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება..... 6

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 7

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება 8

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 9

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები 10-23

1. შესავალი.....10
2. მომზადების საფუძველი 10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....11
4. ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში.....16
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა 17
6. შემოსავლები.....17
7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....19
8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები 19
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....19
10. სხვა ხარჯები.....19
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 20
12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები.....21
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....22
14. ფინანსური ინსტრუმენტები.....22
15. პირობითი ვალდებულებები.....22
16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....23
17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 23
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება.....23

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბათთაუერსი“-ს პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ **შპს „ბათთაუერსი“-ს** ინდივიდუალური 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 ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველი ნაწილში აღწერილი საკითხის შესაძლო გავლენისა შესაბამის ციფრებზე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს **შპს „ბათთაუერსი“-ს** ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისათვის, 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 სრულ ინვენტარიზაციას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ჩვენ ალტერნატიული გზებითაც ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების მდგომარეობისა და რაოდენობის შესახებ, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 20,435,396 ლარით, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები პერიოდის განმავლობაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში ჩასართავი კომპონენტების სისწორესა და სიზუსტესთან დაკავშირებით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

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 217,468 ლარით. კერძოდ ძირითადი საშუალებების მონეტარული რეესტრის არ არსებობის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ძირითადი საშუალებების წარდგენილი თარიღებისა და პერიოდებისათვის, ისტორიული ღირებულებისა და აკუმულირებული ცვეთის სიზუსტესა და სისრულეში, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

კომპანიამ 2023 წელს აღიარა გადავადებული შემოსავალი 27,329,697 ლარი, რაც წარმოადგენს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის ხელშეკრულებებიდან მიღებულ გრძელვადიან ავანსებს, ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება, მოცემული გადავადებული შემოსავალი აღიარებული იყო თუ არა მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად, ამასთან ვერ განვსაზღვრეთ შეიცავს თუ არა დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა გადავადებული შემოსავლებთან დაკავშირებით.

კომპანიამ გადაიანგარიშა წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგება შენიშვნა N4, ჩვენ ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები კორექტირებულ მუხლებში რეკლასიფიცირებული და კორექტირებულ თანხებთან მიმართებაში. ვინაიდან საწყისი ნაშთები გავლენას ახდენს საბოლოო ნაშთების ჩამოყალიბებაზე, პირობითია ჩვენი მოსაზრება, იმ მუხლებთან მიმართებაში, რომლის რეკონსილაცია და კორექტირებაც მოხდა შენიშვნა N4-ში, შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის, ინდივიდუალური სრული შემოსავლის, ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა შესაბამის შემადგენელ ელემენტებთან მიმართებაში.

აუდიტს წარვმართავდით 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 „ბათთაუერსი“**-ისაგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა გარემოებები

კომპანიის 2022 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2023 წლის 10 ნოემბერს პირობითი მოსაზრება გამოთქვა ამ ანგარიშგების შესახებ. პირობითი მოსაზრების საფუძველია; ძირითადი საშუალებების არსებობა (2022 წლის 31 დეკემბრით - 2,459,368 ლარი), 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ოდენობის შესახებ, (2022 წლის 31 დეკემბრით - 13,699,143 ლარი), 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების არსებობა (2022 წლის 31 დეკემბრით - 1,870,309 ლარი) და 2022 წელს სამშენებლო კონტრაქტებზე აღიარებული 22,095,881 ლარის აქტივის, ასევე აღიარებული გადავადებული შემოსავალის 40,825,055 ლარის აუდიტორული შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების ვერ მოპოვება შემოსავალი და სამშენებლო ხელშეკრულებები აღიარებული იყო თუ არა მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

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 გავეცნოთ 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 „ბათთაუერსი“-ს** 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 პასუხისმგებლები არიან **შპს „ბათთაუერსი“-ს** 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 დაეყრდნობიან 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 ,,ბათთაუერსი“-ს** 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 ,,ბათთაუერსი“-ს** 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 ,,ბათთაუერსი“** 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.

ხელმძრვანელობის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვასთან ერთად, 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 2023 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 ,,მოდერნ აუდიტი”-ს სახელით (რეგ. SARAS-F-368231)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

დიმიტრი არევაძე (რეგ. N: SARAS-A-418239)

14 ნოემბერი 2024 წელი

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

	შენიშვნები	2023 წელი	2022 წელი (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	6	5,137,776	5,548,057
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7	(1,623,764)	(2,273,708)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		**3,514,011**	**3,274,349**
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	8	(290,913)	(183,515)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(339,019)	(211,188)
ცვეთა	12	(37,148)	(53,727)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(82,009)	(55,381)
სხვა ხარჯები	10	(37,333)	(18,792)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		**2,727,590**	**2,751,747**
საპროცენტო შემოსავალი	6	71,129	37,529
საკურსო ზარალი		(93,586)	(925,588)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**2,705,133**	**1,863,687**
მოგების გადასახადი		(610,259)	(128,969)
წლის მოგება		**2,094,874**	**1,734,718**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანაწიძე
მთავარი ბუღალტერი

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბათთაუერსი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართული ლარში)

	შენიშვნები	*31 დეკემბერი, 2023*	01 იანვარი 2023 (გადაანგარიშებული)	01 იანვარი 2022 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	20,435,396	15,547,268	13,336,194
ძირითადი საშუალებები	12	217,468	247,787	246,494
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**20,652,864**	**15,795,055**	**13,582,688**
მოკლევადიანი აქტივები				
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6	383,830	389,136	167,152
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13	745,945	1,259,483	1,050,338
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	9,392,572	7,390,251	4,534,548
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**10,522,348**	**9,038,870**	**5,752,038**
სულ აქტივები		**31,175,212**	**24,833,925**	**19,334,726**
საკუთარი კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		3,395,990	4,759,248	3,693,165
სულ საკუთარი კაპიტალი		**3,395,990**	**4,759,248**	**3,693,165**
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	6	27,329,697	18,638,328	13,857,793
გრძელვადიანი ვალდებულებები		**27,329,697**	**18,638,328**	**13,857,793**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	347,361	1,399,253	1,599,178
სხვა ვალდებულებები	14	102,163	37,096	184,590
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**449,524**	**1,436,349**	**1,783,767**
სულ ვალდებულებები		**27,779,221**	**20,074,677**	**15,641,561**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**31,175,212**	**24,833,925**	**19,334,726**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბათთაუერსი“
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
01 იანვარი, 2022	**3,693,165**	**3,693,165**
მოგება წლის განმავლობაში	1,734,718	**1,734,718**
დივიდენდის გაწაწილება	(668,636)	**(668,636)**
31 დეკემბერი, 2022	**4,759,248**	**4,759,248**
მოგება წლის განმავლობაში	2,094,874	**2,094,874**
დივიდენდის გაწაწილება	(3,458,131)	**(3,458,131)**
31 დეკემბერი, 2023	**3,395,990**	**3,395,990**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბათთაუერსი“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართული ლარში)

	2023 წელი	2022 წელი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
საჭონლის გაყიდვიდან და მომსახურების გაწევიდან მიღებული ფულადი სახსრები	15,944,733	11,564,062
საქონლისა და მომსახურების მომწოდებელთათვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(6,805,919)	(4,582,835)
დაქირავებულ პირთათვის და მათი სახელით გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,167,159)	(988,963)
გადახდილი გადასახადები	(2,632,179)	(1,706,065)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**5,339,475**	**4,286,199**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	(10,126)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(10,126)**	**-**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
დივიდენდის გაწაწილება	(3,285,225)	(694,285)
მოკლევადიან დეპოზიტზე დარიცხულ პროცენტი	71,129	37,529
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(112,932)	(773,740)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(3,327,028)**	**(1,430,497)**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების წმინდა ზრდა	**2,002,321**	**2,855,703**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის დასაწყისისთვის	**7,390,251**	**4,534,548**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის ბოლოსთვის	**9,392,572**	**7,390,251**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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

1. შესავალი

ზოგადი ინფორმაცია

შპს **„ბათთაუერსი“** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2016 წლის 12 აპრილს ს/ნ 445482727 . კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, შ.ინასარიძის ქ., N 7ა, ბ. 61, ფაქტობრივი მისამართია ქ. ბათუმი, შ. ხიმშიაშვილის ჩიხი I, N 2 კომპანიის დირექტორებია ოთარ შავაძე (პ/ნ 61002004659) და ზებურ დუმბაძე (პ/ნ 61003002907).

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. ზებურ დუმბაძე, პ/ნ 61003002907 – 20%

2. ოთარ შავაძე პ/ნ 61002004659 – 20%

3. ზურაბ დუმბაძე პ/ნ 61003001790 - 20%

4. ნუგზარ ხოზრევანიძე პ/ნ 61002004145 – 20%

5. რამინ შავაძე პ/ნ 61001047805 – 20%

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

2. მომზადების საფუძველი

ა) ***განცხადება შესაბამისობის თაობაზე***

წინამდებარე ინდივიდუალური 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 სამშენებლო სამუშაოების ბაზრების გახსნამ, შედეგად გაიზარდა მოთხოვნა, რადგან კომპანიის პროდუქცია არის სამშენებლო სამუშაოების განუყოფელი ნაწილი.

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.

უკრაინაში მიმდინარე ომის ეფექტი

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული ფასიანი ქაღალდების ბაზრების და სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ აბანიძე
მთავარი ბუღალტერი

აისახება საბოლოოდ ეს ჯგუფის საქმიანობაზე, ასევე გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ის ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს ეკონომიკურ ვითარებას შექმნილ გარემოში.

მმართველობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის განვითარება, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ბიზნეს სექტორზე და ფართოდ 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა, უცხოური ვალუტით წარმოებული ოპერაციები თავდაპირველი აღიარებისას აისახება სამუშაო ვალუტით, რისთვისაც უცხოურ ვალუტაში გამოსახული თანხის მიმართ გამოიყენება უცხოური ვალუტის სამუშაო ვალუტაზე გასაცვლელი სპოტ სავალუტო კურსი, ოპერაციის თარიღისათვის.

საკურსო სხვაობები, რომლებიც წარმოიშობა ფულადი მუხლების საბოლოო ანგარიშსწორების ან ფულადი მუხლების გადაყვანის დროს ისეთი სავალუტო კურსით, რომელიც განსხვავდება მოცემულ პერიოდში ან წინა პერიოდების ფინანსურ ანგარიშგებაში თავდაპირველი აღიარების დროს გადასაყვანად გამოყენებული სავალუტო კურსისაგან, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც წარმოიშობა და ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
1 USD/GEL	2.6894	2.702
1 EUR/GEL	2.9753	2.8844

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.

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 წინსვლაზე დაყრდნობით. სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 30%-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.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

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 შემოდინებების 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 უწევთ 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 ‘აიგროსება’ 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.

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 დეკემბერს, 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 თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომ თვითღირებულებას 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.

თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია კომპანიის 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 ანგარიშებში. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ 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-ნაგებობები	5.00%
მანქანა დანადგარები	20.00%
სატრანსპორტო საშუალებები	20.00%
სხვა	20.00%

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

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

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.

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) მრჩევლებისთვის, 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

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

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

ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისთვის საუკეთესო საშუალებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აისახება მხოლოდ მაშინ როდესაც გარიგების ფასსა და სამართლიან ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობაა.

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 ექვივალენტები.

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 გაზვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება თვითღირებულებით საინვესტიციო ქონებიდან.

სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

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 შემოდინებაზე.

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 შემოდინება, 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.

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 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

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები.

ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტინი, 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 წებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცება.

4. ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში

მას შემდეგ რაც კომპანიამ გამოსცა 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგება, მასშია აღმოაჩინა შეცდომები, რომლის გასწორებაც მოახდინა რეტროსპექტულად, შესაბამისი რეკლასიფიკაციების და კორექტირებების ეფექტი წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13,699,143	1,848,125	15,547,268
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	22,095,881	(22,095,881)	-
ძირითადი სამუალებები	2,459,368	(2,211,581)	247,787
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	381,389	7,747	389,136
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	786,032	473,451	1,259,483
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	7,433,546	(43,295)	7,390,251
სულ აქტივები	**46,855,358**	**(22,021,434)**	**24,833,925**
გადავადებული შემოსავალი	40,825,055	(22,186,727)	18,638,328
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,870,309	(471,055)	1,399,253
სხვა ვალდებულებები	94,101	(57,006)	37,096
გაუნაწილებელი მოგება	4,065,893	693,355	4,759,248
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**46,855,358**	**(22,021,434)**	**24,833,925**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11,409,524	1,926,670	13,336,194
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16,487,114	(16,487,114)	-
ძირითადი საშუალებები	2,513,094	(2,266,601)	246,494
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	138,585	28,567	167,152
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	607,072	443,267	1,050,338
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4,577,843	(43,295)	4,534,548
სულ აქტივები	**35,733,232**	**(16,398,506)**	**19,334,726**
გადავადებული შემოსავალი	30,343,004	(16,485,211)	13,857,793
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,815,431	(216,253)	1,599,178
სხვა ვალდებულებები	109,882	74,708	184,590
გაუნაწილებელი მოგება	3,464,915	228,251	3,693,165
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**35,733,232**	**(16,398,506)**	**19,334,726**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5,672,771	(124,715)	5,548,057
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(2,665,317)	391,609	(2,273,708)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(55,258)	(123)	(55,381)
სხვა ხარჯები	(17,478)	(1,314)	(18,792)
საკურსო მოგება/ზარალი	(934,074)	8,486	(925,588)
წლის მოგება	**1,460,774**	**273,944**	**1,734,718**

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-16 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 განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

	2023 წელი	2022 წელი
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5,137,776	5,548,057
სულ	5,137,776	5,548,057

საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო შემოსავალი	71,129	37,529

საპროცენტო შემოსავლები წარმოადგენს მოკლევადიან დეპოზიტზე დარიცხულ სარგებელს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

კომპანიამ გადავადებული შემოსავალი აღიარა 27,329,697 ლარი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2022 წლ: 18,638,328 ლარი) რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

31 დეკემბერი, 2023	2023 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2025 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	2,732,970	4,099,455	9,565,394	10,931,879	**27,329,697**

31 დეკემბერი, 2022	2022 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2023 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2024 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	18,638,328	-	-	-	**18,638,328**

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	383,830	389,136	167,152
გადავადებული შემოსავალი	27,329,697	18,638,328	13,857,793

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

	2023	2022	2021
ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	383,830	389,136	167,152
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**383,830**	**389,136**	**167,152**
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**383,830**	**389,136**	**167,152**

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.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	27,329,697	18,638,328	13,857,793
სულ	27,329,697	18,638,328	13,857,793

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
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება:		
საცხოვრებელი ფართების და აპარტამენტების თვითღირებულება	1,601,155	2,234,476
ავტოსადგომის თვითღირებულება	22,609	39,232
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	**1,623,764**	**2,273,708**

8. მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
საშუამავლო მომსახურების ხარჯები	271,039	165,003
რეკლამის ხარჯები	19,873	18,511
სულ მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯები	**290,913**	**183,515**

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
კომუნალური ხარჯები	60,077	35,491
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	16,949	15,000
ქონების გადასახადი	4,598	4,575
დაზღვევა	385	315
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	**82,009**	**55,381**

10. სხვა ხარჯები

	2023 წელი	2022 წელი
სხვა	23,466	8,423
საბანკო ხარჯები	3,175	6,036
საწვავის ხარჯები	4,114	2,891
წარმომადგენლობითი ხარჯები	4,827	1,041
საქველმოქმედო ხარჯები	-	400
სულ სხვა ხარჯები	**35,581**	**18,792**

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება დაუმთავრებელი მშენებლობა	20,136,926	14,744,281	13,001,762
მარაგებად კლასიფიცირებული ფართები	**20,136,926**	**14,744,281**	**13,001,762**
სამშენებლო მარაგები	298,470	802,987	334,432
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**20,435,396**	**15,547,268**	**13,336,194**

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	**15,547,268**	**13,336,194**
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	6,511,892	4,484,782
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-7 შენიშვნა)	(1,623,764)	(2,273,708)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**20,435,396**	**15,547,268**

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 2023 წელს 1,036,136 ლარი, 2022 წელს 768,864 ლარი, 2021 წელს 1,174,958 ლარი.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

	შენობა-ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
საბალანსო ღირებულება					
დეკემბერი 31, 2021	**82,155**	**211,184**	**9,912**	**11,539**	**314,789**
მატება	-		-	1,293	**1,293**
კლება	-	-	-	-	**-**
დეკემბერი 31, 2022	**82,155**	**211,184**	**9,912**	**12,832**	**316,082**
მატება				8,581	**8,581**
კლება		(1,752)			**(1,752)**
დეკემბერი 31, 2023	**82,155**	**209,432**	**9,912**	**21,413**	**322,911**
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება					
დეკემბერი 31, 2021	**(6,123)**	**(55,489)**	**(3,524)**	**(3,159)**	**(68,296)**
მიმდინარე წლის ცვეთა					-
ცვეთის ამობრუნება გასხვისებაზე					-
დეკემბერი 31, 2022	**(6,123)**	**(55,489)**	**(3,524)**	**(3,159)**	**(68,296)**
მიმდინარე წლის ცვეთა	(5,466)	(29,577)	(1,278)	(827)	**(37,148)**
ცვეთის ამობრუნება გასხვისებაზე					-
დეკემბერი 31, 2023	**(11,589)**	**(85,066)**	**(4,802)**	**(3,986)**	**(105,444)**
ნარჩენი ღირებულება					
დეკემბერი 31, 2021	**76,032**	**155,695**	**6,387**	**8,380**	**246,494**
დეკემბერი 31, 2022	**76,032**	**155,695**	**6,387**	**9,673**	**247,787**
დეკემბერი 31, 2023	**70,566**	**124,366**	**5,109**	**17,427**	**217,468**

ძირითადი საშუალების პირვანდელი ღირებულება არის აქტივის შესაძენად მისი შეძენის მომენტში გადახდილი (გადასახდელი)
(ა) მისი ნასყიდობის ფასი, მათ შორის, იურიდიული და საბროკერო მომსახურების ღირებულება, საიმპორტო საბაჟო გადასახადები და შესყიდვის დაუბრუნებადი გადასახადები, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გარეშე;
(ბ) ნებისმიერი დანახარჯი, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან;
(გ) აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველი შეფასება, რიის ვალ-დებულებაც საწარმომ აიღო შეძენის მომენტში, ან შემდეგში.

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

ვინაიდან მოსალოდნელია გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსულობა გადააჭარბებს აქტივისა და მასთან დაკავშირებულ ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებას, არ მომხდარა გაუფასურების ზარალის აღიარება.

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	745,945	1,259,455	1,045,310
მოთხოვნა ანგარიშვალდებულ პირზე	-	28	5,028
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	**745,945**	**1,259,483**	**1,050,338**

14. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 202
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	25,636	160,646	22,12
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	101,382	24,484	143,41
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	564,375	365,611	4,369,00
უცხოური ვალუტა დეპოზიტზე	8,701,179	6,839,510	
სულ ფულადი სახსრები	**9,392,572**	**7,390,251**	**4,534,54**

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

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

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	347,361	1,399,253	1,599,178
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	**347,361**	**1,399,253**	**1,599,178**

სხვა ვალდებულებები

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

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. 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 მწიშვნელოვანია, 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 ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ ანანიძე
მთავარი ბუღალტერი

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.

16. 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

გაყიდვები დაკავშირებულ მხარეებზე	2023	2022
საქონლის გაყიდვა/მომსახურების გაწევა	2,542	210,000

მოთხოვნები პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით	2023	2022
მოთხოვნები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	351,326	355,263

შესყიდვები დაკავშირებულ მხარეებიდან	2023	2022
საქონლის ყიდვა/მომსახურების მიღება სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	110,028	193,165

ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებიდან	2023	2022
ვალდებულებები სხვა დაკავშირებული მხარეების კომპანიებთან	60,909	14,177

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

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
მენეჯმენტის ხელფასები და ბონუსები	113,060	118,084	49,985
	113,060	**118,084**	**49,985**

17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ გამოაცხადა და გასცა დივიდენდი 8,871,192 ლარის ოდენობით.

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

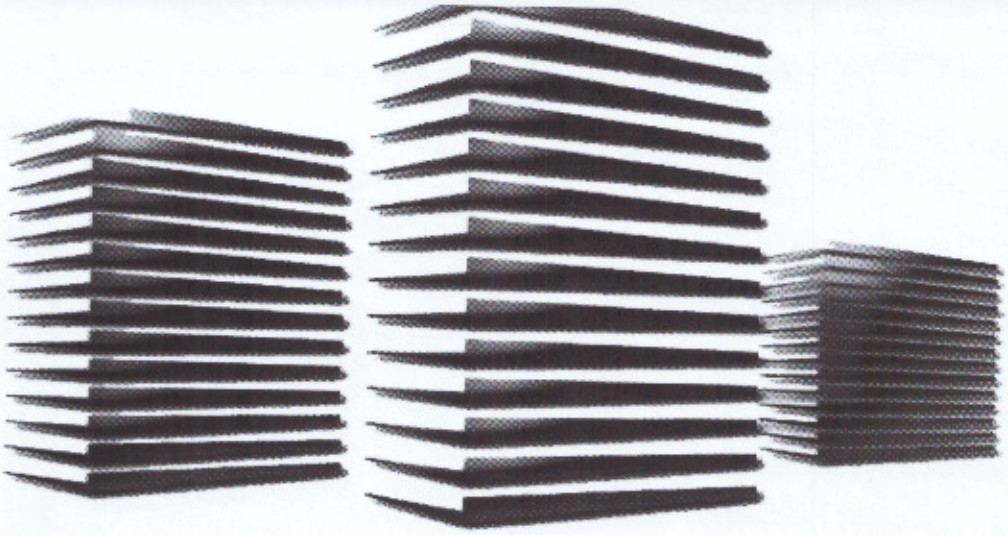
2023 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 14 ნოემბერს

ხელმძღვანელობის სახელით:

ზებურ დუმბაძე
დირექტორი
2024 წლის 14 ნოემბერი
ბათუმი, საქართველო

ნოდარ აწანიძე
მთავარი ბუღალტერი

10-23 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



BAT TOWERS

BUILDING COMPANY

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

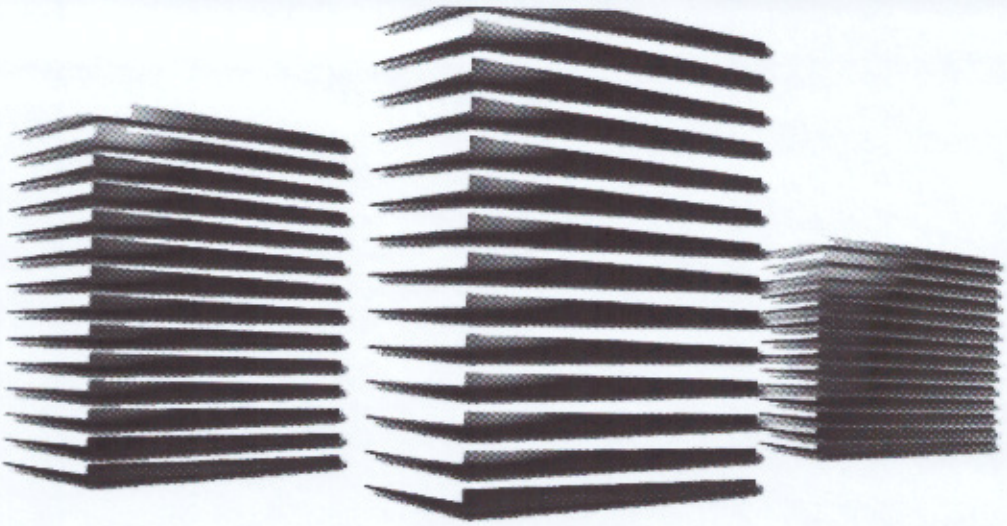
„ბათთაუერსი“

მმართველობის ანგარიშგება

(2023 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ბათუმი

2024 წელი



BAT TOWERS
BUILDING COMPANY

ზოგადი ინფორმაცია საზოგადოების შესახებ

შპს **„ბათთაუერსი"** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია 2016 წლის 12 აპრილს ს/ნ 445482727 . კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, შ. ინასარიძის ქ., N 7ა, ბ. 61, ფაქტობრივი მისამართია ქ. ბათუმი, შ. ხიმშიაშვილის ჩიხი I, N 2 კომპანიის დირექტორებია ოთარ შავაძე (პ/ნ 61002004659) და ზებურ დუმბაძე (პ/ნ 61003002907).

კომპანიის დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

1. ზებურ დუმბაძე, პ/ნ 61003002907 – 20%

2. ოთარ შავაძე პ/ნ 61002004659 – 20%

3. ზურაბ დუმბაძე პ/ნ 61003001790 - 20%

4. ნუგზარ ხოზრევანიძე პ/ნ 61002004145 – 20%

5. რამინ შავაძე პ/ნ 61001047805 – 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

კომპანია „ბათ თაუერსი" დაარსდა 2016 წელს, პროფესიონალი არქიტექტორებისა და მშენებლების მიერ. მათ მიერ დაპროექტებული და აშენებულია ქ. ბათუმში ათეულობით მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, სასტუმრო და სხვა დანიშნულების ობიექტები.

2020 წელს ბათუმის ახალ ბულვარში წარმატებით დასრულდა პროექტი „ბათ თაუერსი" და აქვე ზღვის პირველ ზოლში საფუძველი ჩაეყარა ახალ პროექტის მშენებლობას სახელწოდებით: "ნიუ ბულვარ ელეგანსი" (New BoulevardElegance) ასევე ახლო მომავალში, იგეგმება მრავალფუნქციური კომპლექსის "სი ვიუ რეზიდენს"ის (Sea View Residence) მშენებლობა ზღვიდან 300 მეტრში, სადაც 4145 კვ/მ-ზე განთავსდება 3 ახალი სტანდარტით აშენებული მულტი ფუნქციური კომპლექსი, თავისი ინფრასტრუქტურით (ბასეინი, ფიტნეს დარბაზი, ღია და დახურული ტერასები, გამწვანებული ეზო, ბავშვთა გასართობი მოედანი და ა.შ)

კომპანიის დამფუძნებლები გახლავთ გამოცდილი არქიტექტორ მშენებლები და წარმატებულ ბიზნესმენთა ჯგუფი, რომელთაც დიდი წვლილი მიუძღვით რეგიონში სამშენებლო სექტორის განვითარებაში.

უნდა აღინიშნოს რომ, ჩვენს პროექტებს ქმნიან საქართველოს დამსახურებული არქიტექტორები რამინ და ოთარ შავაძეები, ხოლო პროექტებს საინჟინრო მომსახურებას უწევს ნუგზარ ხოზრევანიძე რომლთა, პროფესიონალიზმი ქმნის მშენებლობის საიმედო და მაღალ ხარისხს.

მისია

ჩვენი მისიაა შევქმნათ ღირებული პროდუქტი რომელიც თავისი ხარისხითა და ხელმისაწვდომობით მოქალაქეებს შეუქმნის კომფორტული ცხოვრების ახალ სტანდარტს და ასევე მოიზიდავს უცხოელ ინვესტორებს.

მიზანი

- მშენებლობისა და დაგეგმარების თანამედროვე ინოვაციური სისტემის დანერგვა, რაც მომხმარებელს საშუალებას მიცემს ოპტიმალურად გამოიყენოს საკუთარი ბინის ფართი, კომფორტულად და გემოვნებით მოიწყოს ის.
- დავიცვათ მშენებლობის ხარისხი და ვადები
- მშენებლობის უსაფრთხოება
- მშენებლობის ეტაპების მაქსიმალური გამჭვირვალობა
- მომხმარებლებთან მუდმივი კომუნიკაცია, რადგან მოხდეს მათი სრული ინფორმირება და დეტალების შეთანხმება.

პრიორიტეტი

ჩვენს პრიორიტეტს წარმოადგენს მომხმარებელთა ინტერესების დაცვა ვინაიდან ჩვენ გვწამს, რომ სოციალური პასუხისმგებლობა კომპანიის განვითარების უმთავრესი კომპონენტია.

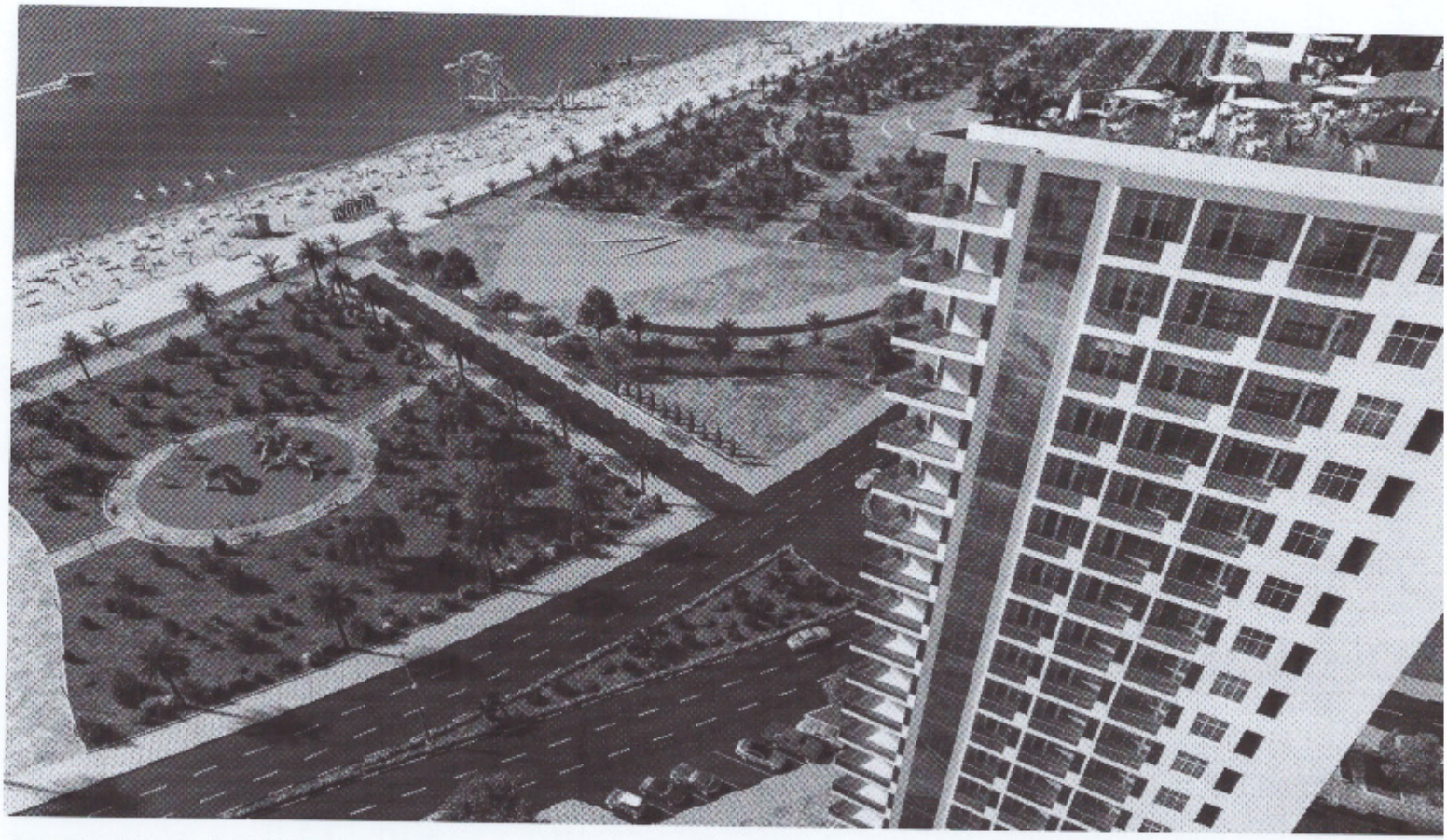
მშენებლობა

კომპანიას აქვს ორი მიმდინარე მშენებლობა ნიუ ბულვარ ელეგანსი და New Boulevard Residence

1. "ნიუ ბულვარ ელეგანსი"-დან იშლება ულამაზესი ბულვარის და ზღვის პანორამული ხედი. სახლი მდებარეობს ბათუმის ერთ-ერთ ყველაზე სწრაფად განვითარებად უბანში, რის გამოც დღითიდღე მიმზიდველი და საინტერესო ხდება ინვესტორებისათვის.

სახლის განსაკუთრებული მდებარეობა აძლევს ჩვენს კლიენტებს გარანტიას, რომ ულამაზესი ხედი ბინიდან არასდროს შეიცვლება. შენობა 18 სართულიანია, საცხოვრებელი ტიპის, გაზიფიცირებული, ერთი სადარბაზოთი. სართულზე 7 ბინაა. ბინების ჩაბარების კონდიცია მწვანე კარკასი. კონეს ბრენდის 2 ლიფტი. ხანძრის მართვის ცენტრი. შუშის ფასადი. ყველა ბინას აქვს აივანი და პანორამული ფანჯრები.







2. New Boulevard Residence შენდება ბათუმში, ახალი ბულვარის, მე-2 საზღვაო ზოლში, ზღვიდან 300 მეტრის მოშორებით. სამშენებლო ფართი შეადგენს 4 145 კვ/მ. კომპლექსი მოიცავს 3 საცხოვრებელ ბლოკს. ამჟამად მიმდინარეობს ა ბლოკის მშენებლობა რომელიც ჩაბარდება 2 წელიწადში.





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 მოგებით - 2,094,874 ლარით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების ღირებულება შეადგენს 31,175,212 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 ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს ქცევის 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 წაახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის 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 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 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, დაძოუკიდებელი 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 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 მიუდგეს ჩვენს ბიზნეს ოპერაციებს 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 **41** 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 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 ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორებმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 14 ნოემბერს.

დირექტორი

ზებურ დუმბაძე

14 ნოემბერი 2024 წელი