

შპს „ბალავარი პროპერტის“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**შპს „ბალავარი პროპერტის“
სარჩევი**

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	10
დასკვნის ბოლო გვერდი	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბალავარი პროპერტის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს-ის „ბალავარი პროპერტის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნულ თარიღში დამთავრებული მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველის“ ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავსწრებივართ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები ინვენტარიზაციას 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რადგან აუდიტორებად დავინიშნეთ ამ თარიღების შემდგომ. კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მუხლში შემავალი მასალების არსებობაში და ფიზიკურ კონდიციაში, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეადგენს შესაბამისად 596,628 ლარსა და 429,714 ლარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ შესაბამის თანხებთან მიმართებაში.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენს მიერ ჩატარებულ აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ჰო არ ქმნის ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შეესაბამება თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ-ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის დადგენა, მმართველობის ანგარიშგება შეიცავს თუ არა ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება კანონმდებლობით.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონის შესაბამისად იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- იმ ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, თანხვედრაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია მისთვის განსაზღვრულ მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით, ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასა 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.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემული იქნება ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა, წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალ-ცალკე, გავლენას იქონიებს ინფორმაციის მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

ISA-სთან შესაბამისად ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავეთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარის საფუძველს და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმომობილი არსებითი ცდომილების აღმოუჩენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმომობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს

საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;

- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომელთა საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი არსებითი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება, არის მანუჩარ დვალი.

მანუჩარ დვალი

შპს „ქუდოს ჯორჯიას“ სახელით

28 ნოემბერი, 2024 წ.

თბილისი, საქართველო

- საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული საადრიცხო პოლიტიკის შესაბამისობა და საადრიცხო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
 - საადრიცხო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დამშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
 - ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომელთა საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი არსებითი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება, არის მანუჩარ დვალი.

მანუჩარ დვალი

შპს „ქუდოს ჯორჯიას“ სახელით

28 ნოემბერი, 2024 წ.

თბილისი, საქართველო



შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	689,914	191,787	427,829
სულ გრძელვადიანი აქტივები		689,914	191,787	427,829
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	7	12,633,439	8,247,221	6,847,431
გაცემული ავანსები	8	1,116,380	410,463	645,354
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		6,428	4,070	12,245
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	291,575	209,538	61,825
საგადასახადო აქტივები		-	-	7,261
სულ მიმდინარე აქტივები		14,047,822	8,871,292	7,574,116
სულ აქტივები		14,737,737	9,063,079	8,001,946
მფლობელთა კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		2,172,878	4,298,816	5,315,304
სულ კაპიტალი		2,172,878	4,298,816	5,315,304
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	10	6,910,530	4,181,235	568,563
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11	658,458	428,071	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		7,568,988	4,609,306	568,563
მიმდინარე ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11	4,874,117	134,997	2,109,141
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		62,059	16,514	8,937
საგადასახადო ვალდებულებები		41,306	3,446	-
მიღებული სესხი	10	18,388	-	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,995,871	154,958	2,118,079
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		14,737,737	9,063,079	8,001,945

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	12	274,786	4,190,294
თვითღირებულება	13	(514,624)	(3,529,853)
საერთო მოგება		(239,839)	660,441
ადმინისტრაციული ხარჯები	14	(694,605)	(726,310)
სხვა ხარჯი	15	(559,712)	-
ფინანსური ხარჯი		(454,386)	(88,436)
გაუფასურების ხარჯი		-	(49,922)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		(1,948,542)	(204,228)
საკურსო სხვაობა, წმინდა		(37,812)	57,573
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		10,089	19,058
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		(1,976,265)	(127,596)
მოგების გადასახადი		(22,451)	(137,124)
პერიოდის შედეგი		(1,998,716)	(264,720)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	5,315,303	5,315,303
პერიოდის შედეგი	(264,720)	(264,720)
გაცემული დივიდენდი	(751,767)	(751,767)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,298,816	4,298,816
პერიოდის შედეგი	(1,998,716)	(1,998,716)
გაცემული დივიდენდი	(127,222)	(127,222)
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,172,878	2,172,878

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მადრაძე

გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

არაპირდაპირი მეთოდი

	2023	2022
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:	(1,976,265)	(127,596)
<i>კორექტირება:</i>		
ცვეთა და ამორტიზაცია	104,433	30,494
სავალუტო გადაფასების ზარალი/მოგება	37,812	57,573
აქტივის ჩამოწერის ხარჯი	559,712	-
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გადასახადების გადახდამდე	(1,274,308)	(39,529)
საოპერაციო აქტივების (გაზრდა)/შემცირება:		
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები (გაზრდა)/შემცირება	(4,945,930)	(1,399,790)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (გაზრდა)/შემცირება	(2,408)	10,279
გაცემული ავანსების (გაზრდა)/შემცირება	(705,917)	212,087
საოპერაციო ვალდებულებების გაზრდა/(შემცირება):		
სახელშეკრულებო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	4,969,506	(1,546,062)
საგადასახადო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	37,861	10,706
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (გაზრდა)/შემცირება	45,624	7,577
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული	(1,875,572)	(2,744,732)
გადასახადამდე		
გადახდილი პროცენტები	(454,386)	(98,107)
გადახდილი გადასახადები	(22,451)	(137,124)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,352,409)	(2,979,963)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(602,561)	205,548
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(602,561)	205,548
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის მიღება	3,196,486	4,272,284
სესხის დაფარვა	-	(671,693)
გადახდილი დივიდენდი	(127,222)	(751,767)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	3,069,263	2,848,824
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(32,255)	73,304
წმინდა (კლება) ფულის და ფულის ექვივალენტების	82,039	147,713
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	209,538	61,825
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	291,577	209,538

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	689,914	191,787	427,829
სულ გრძელვადიანი აქტივები		689,914	191,787	427,829
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	7	12,633,439	8,247,221	6,847,431
გაცემული ავანსები	8	1,116,380	410,463	645,354
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		6,428	4,070	12,245
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	291,575	209,538	61,825
საგადასახადო აქტივები		-	-	7,261
სულ მიმდინარე აქტივები		14,047,822	8,871,292	7,574,116
სულ აქტივები		14,737,737	9,063,079	8,001,946
მფლობელთა კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		2,172,878	4,298,816	5,315,304
სულ კაპიტალი		2,172,878	4,298,816	5,315,304
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	10	6,910,530	4,181,235	568,563
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11	658,458	428,071	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		7,568,988	4,609,306	568,563
მიმდინარე ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11	4,874,117	134,997	2,109,141
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		62,059	16,514	8,937
საგადასახადო ვალდებულებები		41,306	3,446	-
მიღებული სესხი	10	18,388	-	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,995,871	154,958	2,118,079
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		14,737,737	9,063,079	8,001,945

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

მ. ჯაში

ლ. მალრაძე

შპს „ბალავარი პროპერტის“
BALAVARI PROPERTIES
LLC
05121381

გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	12	274,786	4,190,294
თვითღირებულება	13	(514,624)	(3,529,853)
საერთო მოგება		(239,839)	660,441
ადმინისტრაციული ხარჯები	14	(694,605)	(726,310)
სხვა ხარჯი	15	(559,712)	-
ფინანსური ხარჯი		(454,386)	(88,436)
გაუფასურების ხარჯი		-	(49,922)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		(1,948,542)	(204,228)
საკუროსო სხვაობა, წმინდა		(37,812)	57,573
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		10,089	19,058
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		(1,976,265)	(127,596)
მოგების გადასახადი		(22,451)	(137,124)
პერიოდის შედეგი		(1,998,716)	(264,720)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე



გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	5,315,303	5,315,303
პერიოდის შედეგი	(264,720)	(264,720)
გაცემული დივიდენდი	(751,767)	(751,767)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,298,816	4,298,816
პერიოდის შედეგი	(1,998,716)	(1,998,716)
გაცემული დივიდენდი	(127,222)	(127,222)
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,172,878	2,172,878

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მადრაძე



გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

არაპირდაპირი მეთოდი

	2023	2022
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგრამდე:	(1,976,265)	(127,596)
კორექტირება:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	104,433	30,494
სავალუტო გადაფასების ზარალი/მოგება	37,812	57,573
აქტივის ჩამოწერის ხარჯი	559,712	-
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გადასახადების გადახდამდე	(1,274,308)	(39,529)
საოპერაციო აქტივების (გაზრდა)/შემცირება:		
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები (გაზრდა)/შემცირება	(4,945,930)	(1,399,790)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (გაზრდა)/შემცირება	(2,408)	10,279
გაცემული ავანსების (გაზრდა)/შემცირება	(705,917)	212,087
საოპერაციო ვალდებულებების გაზრდა/(შემცირება):		
სახელშეკრულებო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	4,969,506	(1,546,062)
საგადასახადო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	37,861	10,706
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (გაზრდა)/შემცირება	45,624	7,577
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული გადასახადამდე	(1,875,572)	(2,744,732)
გადახდილი პროცენტები	(454,386)	(98,107)
გადახდილი გადასახადები	(22,451)	(137,124)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,352,409)	(2,979,963)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(602,561)	205,548
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(602,561)	205,548
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის მიღება	3,196,486	4,272,284
სესხის დაფარვა	-	(671,693)
გადახდილი დივიდენდი	(127,222)	(751,767)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	3,069,263	2,848,824
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(32,255)	73,304
წმინდა (კლება) ფულის და ფულის ექვივალენტების	82,039	147,713
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	209,538	61,825
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	291,577	209,538

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე

მ. ჯაში

შპს „ბალავარი პროპერტის“
BALAVARI
PROPERTIES
LLC
405121381

გვერდებზე 10-34 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

ბალავარი პროპერტის არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (ს/წ 405121381), რომელიც დაფუძნდა 2015 წლის 21 ოქტომბერს და მდებარეობს საქართველოში და ფუნქციონირებს საქართველოს კანონმდებლობის და დებულებების შესაბამისად. რეგისტრაციის მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

- ბასემ რატებ ამინ ანშასი (9661027090, N448235, იორდანია) 37.5%
- ხალედ შომან (01017042023, საქართველო) 37.5%
- აბესალომ თავბერიძე (01008013683) 25%

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნული ოპერაციები წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022
1 USD/GEL	2.6894	2.7020
1 EUR/GEL	2.9753	2.8844

2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

შესაბამისობის პრინციპი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს სტანდარტები“) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, მოგება/ზარალისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისა და განმარტებითი შენიშვნებისგან 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ასევე მოიცავს შესადარის ინფორმაციას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არა საბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

სამართლიანი ღირებულება იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია შეფასებისთვის საჭირო მონაცემები და მონაცემთა მნიშვნელობა სამართლიანი ღირებულებით შეფასების პროცესში, მთლიანობაში:

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკოტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1-ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველი.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობა ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ფინანსური ანგარიშგები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების მომხმარებლებისთვის მიწოდების აღწერისთვის იმ საზღაურის ოდენობით, რომელსაც კომპანია მოელის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს კონტროლს ამგვარ აქტივზე. კომპანიამ დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასწარმოების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეუსრულებელი ვალდებულების შესაბამისად და წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას ანალოგიურად, თუ კომპანია დააკმაყოფილებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას, ფულადი სახსრების მიღებამდე, კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს ან მოთხოვნებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, რომელიც დამოკიდებულია გადახდის პერიოდისგან განსხვავებულ სხვა გარემოებებზე. კომპანიის შემოსავლებს აღიარებს დროის კონკრეტულ მომენტში.

შემოსავალი იზომება გარიგების ფასით. გარიგების ფასის განსაზღვრისას კომპანია ითვალისწინებს კონტრაქტის პირობებსა და თავის ჩვეულ ბიზნეს-საქმიანობას. გარიგების ფასი წარმოადგენს კომპანიას მიერ მოსალოდნელ თანხას, რომელიც მიიღება დაპირებული მომხმარებლისათვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ, გარეშე/მესამე პირებისათვის (მაგალითად, ზოგიერთი გაყიდვის დანახარჯი) შეკრებილი თანხის გამოკლებით.

ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, ასევე აქტივის დემონტაჟის და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას. შეფასებითი დანახარჯები აისახება რეზერვის სახით.

იმ შემთხვევაში თუ ძირითადი საშუალების ჯგუფი მოიცავს კომპონენტებს, რომელთა გამოყენების ვადა და ექსპლუატაციის პერიოდი განსხვავდება, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე როგორც ძირითადი საშუალების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში, ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივის გამოყენებით. ძირითადი საშუალების გაყიდვის ან ხმარებიდან ამოღების შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებას ან ზარალში.

შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებით, თუ იგი უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალებების მოვლა-შენახვის ყოველდღიური ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგება ან ზარალში.

ცვეთა

აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ

ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი აღიარების შეწყვეტა.

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

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

ჯგუფი	წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5
მანქანა-დანადგარები	5-10
ოფისის აღჭურვილობა	5-10
შენობები	50

არამატერიალური აქტივები

აღიარება და შეფასება

არამატერიალური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს მისი შესყიდვის ფასს, მათ შორის საიმპორტო ბაჟს და უკანდაუბრუნებად გადასახადებს, სავაჭრო დისკონტების და ფასდაკლებების დაქვითვის შემდეგ და აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად საჭირო ნებისმიერ სხვა პირდაპირ ხარჯს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივები ტარდება არანაკლებ დაგროვილი ამორტიზაციისთვის. კომპანიაში წარმოშობილი არამატერიალური აქტივები, კაპიტალიზებული განვითარების ხარჯების გამოკლებით, არ არის კაპიტალიზირებული და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა გაწეულ იქნა ეს დანახარჯები.

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია წარმოებს იმგვარად, რომ მოხდეს აქტივის თვითღირებულების ჩამოწერა გამოთვლილი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

ამორტიზაცია

არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია აისახება მოგება ან ზარალში, წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებებისათვის განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

აქტივის გამოყენების უფლება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას თვითღირებულებით აფასებს. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს: 1) საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას; 2) საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით; 3) მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; 4) იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ეს დანახარჯები გაწეულია მარაგის საწარმოებლად. მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოეშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით, რომელსაც გამოაკლდება დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი და დაკორექტირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასების თანხით.

კომპანია არ აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებასა და შესაბამის საიჯარო ვალდებულებას მოკლევადიანი იჯარებისათვის (12 თვე ან ნაკლები) და იმ იჯარებისათვის, რომელთა საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს. საიჯარო გადახდებზე გაწეული ხარჯები აღიარდება მოგება/(ზარალის) ანგარიშგებაში

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნა, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის საფუძველზე. ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების დაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მარტივად ვერ განისაზღვრება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადახდებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო ვადის ცვლილებას, ფიქსირებული საიჯარო გადახდების ცვლილებას ან საიჯარო აქტივის ნასყიდობის შეფასების ცვლილებას.

მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

კომპანია იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის ოფციონს). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების კონკრეტული იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას, იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადახდები მოკლევადიან იჯარაზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღიარდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე.

თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ყველა ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივის/ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება გარიგების ფასით. ფინანსური აქტივის/ვალდებულების გარიგების ფასი, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, მოიცავს უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომლებიც გაწეულ იქნა ფინანსური ინსტრუმენტის შესაძენად/გამოსაშვებად. ფინანსური აქტივების/ვალდებულებების გარიგებასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, დაუყოვნებლივ გატარდება ხარჯებში.

კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, ანუ აქტივი აღიარდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივი ფასდება რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივის გაყიდვა რეალური ღირებულებით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება და ფასდება „რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, თუ საწარმო არ გააკეთებს შეუქცევად არჩევანს, რომ თავდაპირველი აღიარებისას წილობრივი ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მოგება ან ზარალი ასახოს სხვა სრულ შემოსავალში (რომელიც არ არის გამიზნული გასაყიდად ან არ არის აღიარებული პირობით ასანაზღაურებელ თანხად ბიზნეს გაერთიანების დროს).

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივების რეზერვის ხარჯის გაანგარიშების მთავარ კრიტერიუმს წარმოადგენს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების რისკების შეფასება, კერძოდ მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

იმ შემთხვევაში თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარებიდან, კომპანია ახდენს მომდევნო 12 თვის სავარაუდო საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაანგარიშებას, რომელიც წარმოადგენს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში არახელსაყრელი გარემოებების განვითარების შედეგად ფინანსური აქტივის შესაძლო გაუფასურების ზარალს. თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან აშკარაა მისი გაუფასურება, კომპანია ქმნის რეზერვს რომელიც წარმოადგენს ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ ზარალს. ამ შემთხვევაში ფინანსური აქტივის გაუფასურების რეზერვი არის ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

ფინანსური აქტივების ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - აისახება სხვა სრული შემოსავალში, ყველა სხვა შემთხვევაში - მოგება ზარალში.

კომპანია დებიტორული დავალიანების გაუფასურების გაანგარიშებისთვის იყენებს გამარტივებულ მიდგომას იმ დებიტორული დავალიანებებისათვის, რომლებიც არ უფასურდება ინდივიდუალურად, კომპანია გაუფასურების რეზერვს განსაზღვრავს კოლექტიურად, რომელიც დაფუძნებულია გადასახდელების მოკრების კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე, პორტფელში დაგვიანებული გადახდების ზრდაზე, ეკონომიკურ მდგომარეობაში ცვლილებებზე და სხვ.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

გარიგებების სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად, ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი გაივლიან ფასს 9-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს „შინაარსის ფორმაზე აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით. კრიტერიუმები მოიცავს ორი სხვადასხვა სახის შეფასებას, რომელიც ხორციელდება მკაცრად მოცემული თანმიმდევრობით:

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება
- კონტროლის გადაცემის შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. კომპანია ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს ორ კატეგორიად:

- სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) ვალდებულებები ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება, როდესაც მათი ფლობის მთავარი მიზანი უახლოეს მომავალში მათი გაყიდვა ან გამოსყიდვა (სავაჭრო ვალდებულებები) ან ისინი წარმოადგენენ წარმოებულ ინსტრუმენტებს (გარდა წარმოებული ინსტრუმენტებისა, რომლებიც განკუთვნილია ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტად) ან თავდაპირველი აღიარებისას აკმაყოფილებენ პირობებს ამ კატეგორიაში მოსახვედრად. ინდივიდუალურ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება წარმოშობისთანავე აღიარდება ინდივიდუალურ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები ყველა ვალდებულება, რომელიც არ გადანაწილდა წინა ჯგუფში ხდება აღნიშნულ კატეგორიაში. აღნიშნული ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებასა და მის ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ხარჯის დასადგენად გამოიყენება საშუალო შეწონილი მეთოდი. სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან, ტრანსპორტირებასთან და მის არსებულ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან. დასრულებულ და მიმდინარე პროექტების ღირებულება მოიცავს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულებას, პირდაპირ სახელფასო და სხვა ხარჯებს გარდა მიღებული სესხებისა. სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული აქტივის დასრულებასა და გაყიდვასთან დაკავშირებული შეფასებითი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსი

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც მათთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგ არის მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, საწყისი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ფასდება გარიგების ფასით, ხოლო ისეთი მოთხოვნები, რომელიც შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს. თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის შემვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წლამდე პერიოდში, თუ არა როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წლამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები.

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული ნასესხები სახსრებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მოგების გადასახადი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება, ხოლო რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საწესდებო კაპიტალი და გადასახდელი დივიდენდები

მფლობელთა კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიას დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით. გასაცემი დივიდენდების ვალდებულება აღიარდება იმ საანგარიშგებო წელს, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება.

3. წლის შეცდომის გასწორება და რეკლასიფიკაცია

კომპანია შეასწორებს წინა პერიოდში დაშვებულ მატერიალურ უზუსტობებსა და შეცდომებს რეტროსპექტიულად, რომლებიც გამოვლინდება შესაბამისი პერიოდისთვის არსებულ ფინანსურ ანგარიშგებში და განახლებს ამ პერიოდში დაშვებულ უზუსტობებსა და შეცდომებს. იმ შემთხვევაში, თუ შეცდომა დაშვებულია შემოწმების პერიოდამდე, აღნიშნული შეცდომის გასწორება და ბალანსების განახლება მოხდება იმ პერიოდის აქტივებზე, ვალდებულებებსა და კაპიტალზე დაყრდნობით, რომლის დროსაც იყო დაშვებული ასეთი შეცდომა.

მენეჯმენტმა გადაწყვიტა რეტროსპექტიული ცვლილების განხორციელება და წინა წლის ბალანსების შესწორება.

წინა წლის ფინანსური მდგომარეობისა და შესაბამისი მოგება ზარალის ანგარიშგების მუხლების ძირითადი შესწორება:

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

1. მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ფინანსური ხარჯი მოცემული იყო არასაოპერაციო ხარჯის მუხლის ქვეშ. ხსენებული მუხლთან მიმართებით გატარდა რეკლასიფიკაცია და გადავიდა „ფინანსური ხარჯის“-ს კლასიფიკაციით საოპერაციო მუხლის ქვეშ. რეკლას კორექტირების ეფექტია: 88,436 ლარი
2. განხორციელდა წინა წლის „საგადასახადო ვალდებულებების“ ნაშთების გასწორება. კორექტირების ეფექტია: 451,414 ლარი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება:

	პირველადი 31.12.2022	შესწორების ეფექტი	შესწორებული 31.12.2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	191,787	-	191,787
სულ გრძელვადიანი აქტივები	191,787	-	191,787
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	8,247,221	-	8,247,221
გაცემული ავანსები	410,463	-	410,463
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,070	-	4,070
საგადასახადო აქტივი	-	-	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	-	209,538
სულ მიმდინარე აქტივები	8,871,292	-	8,871,292
სულ აქტივები	9,063,079	-	9,063,079
კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	3,847,402	451,414	4,298,816
სულ საკუთარი კაპიტალი	3,847,402	451,414	4,298,816
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	4,181,235	-	4,181,235
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	428,071	-	428,071
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	4,609,306	-	4,609,306
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	134,997	-	134,997
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,514	-	16,514

შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

საგადასახადო ვალდებულებები	454,860	(451,414)	3,446
გადასახდელი პროცენტი	-	-	-
გადასახდელი დივიდენდი	-	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	606,371	(451,414)	154,957
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	9,063,079	-	9,063,079

	პირველადი 31.12.2021	შესწორების ეფექტი	შესწორებული 31.12.2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	427,829	-	427,829
სულ გრძელვადიანი აქტივები	427,829	-	427,829
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	6,847,431	-	6,847,431
გაცემული ავანსები	645,354	-	645,354
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,245	-	12,245
საგადასახადო აქტივი	-	7,261	7,261
ფული და ფულის ექვივალენტები	61,825	-	61,825
სულ მიმდინარე აქტივები	7,566,855	7,261	7,574,116
სულ აქტივები	7,994,685	7,261	8,001,946
კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	4,863,889	451,414	5,315,304
სულ საკუთარი კაპიტალი	4,863,889	451,414	5,315,304
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	568,563	-	568,563
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	568,563	-	568,563
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	2,109,141	-	2,109,141
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,937	-	8,937
საგადასახადო ვალდებულებები	444,154	(444,153)	-
გადასახდელი პროცენტი	-	-	-
გადასახდელი დივიდენდი	-	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	2,562,232	(444,153)	2,118,079
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	7,994,684	7,261	8,001,945

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება:

	პირველადი 2022	შესწორება	შესწორებული 2022
შემოსავალი	4,190,294	-	4,190,294
თვითღირებულება	(3,529,853)	-	(3,529,853)
საერთო მოგება	660,441	-	660,441
ადმინისტრაციული ხარჯები	(726,310)	-	(726,310)
სხვა ხარჯი	-	-	-
ფინანსური ხარჯი	-	(88,436)	(88,436)

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

გაუფასურების ხარჯი	(49,922)	-	(49,922)
საოპერაციო მოგება/ზარალი	(115,791)	(88,436)	(204,227)
საკუროსო სხვაობა, წმინდა	57,573	-	57,573
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	19,058	-	19,058
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(88,436)	88,436	-
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(127,596)	-	(127,596)
მოგების გადასახადი	(137,124)	-	(137,124)
პერიოდის შედეგი	(264,720)	-	(264,720)

4. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გამოყენებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ.

მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ გამოცდილებას და სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საანგარიშგებო პერიოდში გაკეთებული შეფასებები გონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები:

საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები. საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების აღიარებისას, კომპანიის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება საქონლის მომხმარებლისთვის მიწოდების მომენტში, რადგან თვლიან, რომ ეს არის დრო, როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა კონტროლი ზემოთაღნიშნულ საქონელზე

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დათვლის გამარტივებულ მიდგომას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრა მოითხოვს შეფასებას და მსჯელობას. იგი დაფუძნებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე, რომელიც დაჯგუფებულია ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე და აკეთებს ვარაუდს, განისაზღვროს მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი თითოეული ჯგუფისათვის. ეს ვარაუდები ეფუძნება ბოლოდროინდელ გაყიდვებს და ისტორიულ გამოცდილებებს.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაუფასურება. მარაგების გაუფასურების შეფასება საჭიროებს შეფასებას და მსჯელობას. გაუფასურების დონის შეფასება ხდება იმ ბოლოდროინდელი გაყიდვების გამოცდილების, მარაგების დამკვეთების და სხვა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ფასის განსაზღვრაზე.

აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა. კომპანია განსაზღვრავს სასარგებლო სიცოცხლის მომსახურების ვადას, თავისი ძირითადი საშუალებების და განსაზღვრული ვადის მქონე არამატერიალური აქტივებისთვის. სასარგებლო მომსახურების ვადა შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს ტექნიკური ინოვაციების ან რაიმე სხვა მოვლენის შედეგად. ცვეთისა და ამორტიზაციის ოდენობა გაიზრდება როცა აქტივის გამოყენების ვადა იქნება ნაკლები ვიდრე ადრე შეფასებული მომსახურების ვადა.

საიჯარო ვადა. საიჯარო ვადა მნიშვნელოვანი კომპონენტია როგორც აქტივის გამოყენების უფლების, ისე საიჯარო ვალდებულებების გაზომვაში. მსჯელობები ხორციელდება იმის დასადგენად, არის თუ არა გონივრული რწმუნება, რომ გამოყენებული იქნება საიჯარო ხელშეკრულების გაგრძელების ან ძირითადი აქტივის შეძენის ოფციონი, ან არ იქნება გამოყენებული საიჯარო ხელშეკრულების შეჩერების ვარიანტი, საიჯარო ვადაში შესატანი პერიოდების დადგენისას. საიჯარო ვადის დადგენისას, ყველა ფაქტი და გარემოება, რომელიც ქმნის ეკონომიკურ სტიმულს ვადის გაგრძელების ოფციონის გამოყენებისთვის, ან შეწყვეტის ოფციონის გამოყენებისათვის, განიხილება იჯარის დაწყების დღეს. განხილული ფაქტორები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის მნიშვნელობას კომპანიის საქმიანობისთვის; პირობების შედარება არსებულ საბაზრო განაკვეთებთან; მნიშვნელოვანი ჯარიმების დაკისრება; უკვე არსებული იჯარით აღებული ფართის კეთილმოწყობა; ხარჯები და აქტივის ჩანაცვლების მოშლა. კომპანია აფასებს, გონივრულია თუ არა გაგრძელების ოპციონის გამოყენება, ან შეწყვეტის ოპციონის გამოყენება, თუ მოხდა მნიშვნელოვანი მოვლენა ან გარემოებების მნიშვნელოვანი ცვლილება.

ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთი - თუ საპროცენტო განაკვეთი საიჯარო პირობებში მარტივად ვერ განისაზღვრება, ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთის დაანგარიშება ხდება მომავალი საიჯარო გადასახადების დისკონტირებით, რომ მოხდეს საიჯარო ვალდებულების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრა იჯარის დაწყების მომენტში. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რასაც კომპანია აფასებს, რომ მას მესამე მხარის გადახდა მოუწევს, სესხის მისაღებად საჭირო სახსრების მისაღებად საჭირო აქტივის მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად, მსგავსი პირობებით, უსაფრთხოებით და ეკონომიკური გარემოთი. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რაც კომპანიის შეფასებით, მას მესამე მხარისთვის უნდა გადაეხადა მესამე მხარისგან სესხის მიღების შემთხვევაში რომ მიეღო მსგავსი აქტივი გამოყენების უფლებით, მსგავს პირობებში და ეკონომიკური გარემოში.

5. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

ქვემოთ წარმოდგენილია გამოცემული ახალი და რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები, რომლებიც არ არის შესული ძალაში კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღისთვის.

შესწორებები ფასს (IFRS) 16–ში

იჯარის ვალდებულება უკუიჯარით გაყიდვის ოპერაციაში 2022 წლის სექტემბერში, ფასს–ის საბჭომ გამოსცა შესწორებები ფასს (IFRS) 16–ში, რითაც განიმარტება მოთხოვნები, რომლებსაც გამყიდველი–მოიჯარე იყენებს უკუიჯარით გაყიდვის ოპერაციაში წარმოქმნად, იჯარის ვალდებულების შეფასებისას, რათა უზრუნველყოფილ იქნას, გამყიდველი–მოიჯარეს მიერ მოგების ან ზარალის რაიმე თანხის აღიარების განუხორციელებლობა მასთან დარჩენილ სარგებლობის უფლებასთან მიმართებით. შესწორებები ძალაშია 2024 წლის 1 იანვრიდან ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და უნდა იქნას გამოყენებული რეტროსპექტულად ფასს (IFRS) 16–ის თავდაპირველი გამოყენების თარიღის შემდეგ დადებული უკუიჯარით გაყიდვის ოპერაციებზე. დასაშვებია ვადამდელი გამოყენება და ეს ფაქტი უნდა იქნას გამჟღავნებული.

შესწორებები ბასს (IAS) 1–ში

მოკლევადიანების ან გრძელვადიანების სახით ვალდებულებების კლასიფიკაცია“

2020 წლის იანვარსა და 2022 წლის ოქტომბერში, ფასს–ის საბჭომ შეიტანა ცვლილებები ბასს (IAS) 1–ის 69–76 პუნქტებში, მოკლევადიანების ან გრძელვადიანების სახით ვალდებულებების კლასიფიკაციის მიმართ მოთხოვნების განმარტების მიზნით. შესწორებები აზუსტებს:

- რა იგულისხმება ვალდებულების დარეგულირების გადავადებაზე უფლებაში;
- რომ გადავადებაზე უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის;
- რომ ვალდებულების კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ვარაუდი, მოახდენს თუ არა ორგანიზაცია ვალდებულების დარეგულირების გადავადებაზე თავისი უფლების რეალიზებას;
- რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, ვალდებულების პირობები ზეგავლენას არ მოახდენს მის კლასიფიკაციაზე.

გარდა ამისა, შემოღებულ იქნა მოთხოვნა ინფორმაციის გამჟღავნების შესახებ, როდესაც სესხის ხელშეკრულებით შედეგად წარმოქმნილი ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, და კომპანიის უფლება, გადაავადოს დაფარვა დამოკიდებულია მომდევნო შეთანხმებების შესრულებაზე თორმეტი თვის განმავლობაში. ცვლილებები ძალაშია 2024 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და გამოყენებულ უნდა იქნას რეტროსპექტულად. კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების ზეგავლენას მიმდინარე საქმიანობაზე და არსებული სასესხო შეთანხმებების გადახედვის შესაძლებლობაზე. კომპანია ამჟამად აფასებს შესწორებების გავლენას, რათა დაადგინოს, რა ზეგავლენას იქონიებს ისინი კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებაზე. ქვემოთ ჩამოთვლილია სხვა გამოქვეყნებული სტანდარტები და განმარტებები, რომლებიც არ არის შესული ძალაში. მოსალოდნელია, რომ მოცემულ სტანდარტებს არ ექნებათ გავლენა კომპანიაზე:

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები

შესწორებები ფასს (IAS) 7–სა და ფასს (IFRS) 7–ში.

2023 წლის მაისში, ფასს–ის საბჭომ გამოსცა ცვლილებები ბასს (IAS) 7–ში „ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს (IFRS) 7–ში „ფინანსური ინსტრუმენტები: ინფორმაციის გამჟღავნება“, რათა განესაზღვრა მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების პარამეტრები და მოთხოვნილ ყოფილიყო ასეთი შეთანხმებების დამატებითი გამჟღავნება. ინფორმაციის გამჟღავნების შესახებ შესწორებებში წარმოდგენილი მოთხოვნები გამიზნულია ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლების დასახმარებლად კომპანიის ვალდებულებებსა და მისი ფულადი სახსრების ნაკადებზე, აგრეთვე ლიკვიდურობის რისკისადმი მის დაქვემდებარებაზე ამ შეთანხმებების ზეგავლენის შეფასებაში.

ცვლილებები ძალაში იქნება 2024 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. დასაშვებია ვადამდელი გამოყენება და ეს ფაქტი უნდა იქნას გამჟღავნებული.

მოსალოდნელია, რომ მოცემული შესწორებები მნიშვნელოვან ზეგავლენას არ მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6. ძირითადი საშუალებები

	შენიშნა- ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
ღირებულება						
ბალანსი 1 იანვარი 2022	115,601	426,888	43,313	17,093	-	602,895
მატება	-	75,844	12,708	-	21,792	110,343
ჩამოწერა	(115,601)	(225,242)	-	-	-	(340,842)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	-	277,490	56,021	17,093	21,792	372,396
მატება	-	616,428	1,030	6,894	-	624,352
ჩამოწერა	-	(40,286)	(5,202)	(9,749)	(21,792)	(77,029)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	-	853,631	51,849	14,239	-	919,720
დაგროვილი ცვეთა						
ბალანსი 1 იანვარი 2022	(193)	(138,243)	(23,741)	(12,888)	-	(175,066)
ცვეთის ხარჯი	(1,734)	(22,630)	(5,145)	(984)	-	(30,494)
ჩამოწერილი ძირითადი საშუალებების ცვეთა	1,927	23,024	-	-	-	24,951
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	-	(137,850)	(28,886)	(13,873)	-	(180,609)
ცვეთის ხარჯი	-	(93,718)	(7,148)	(3,567)	-	(104,433)
ჩამოწერილი ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	40,286	5,202	9,749	-	55,237
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	-	(191,282)	(30,833)	(7,690)	-	(229,805)
საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი 2022	115,408	288,644	19,572	4,205	-	427,829
31 დეკემბერი 2022	-	139,640	27,134	3,221	21,792	191,787
31 დეკემბერი 2023	-	662,349	21,016	6,549	-	689,915

კომპანიას არ გააჩნია ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადებული ძირითადი საშუალებები

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
მასალები	596,628	429,714	114,352
დაუმთავრებელი მშენებლობა	12,104,526	7,884,981	6,750,968
სხვა მარაგები	232	473	136
ანარიცხი	(67,947)	(67,947)	(18,025)
სულ	12,633,439	8,247,221	6,847,431

დაუმთავრებელი მშენებლობასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
მოსკოვის გამზირი-საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	-	391,992	368,563
მოსკოვის გამზირი-საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	-	269,849	382,720
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარე	12,104,526	4,632,107	127,771
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარე	-	332,431	2,605,702
მარაგად კლასიფიცირებული მიწა	-	2,258,602	3,266,213
სულ	12,104,526	7,884,981	6,750,969

2023 წელს გაუფასურების ზარალი არ წარმოშობილა. ხოლო 2022 წელს კი 49,922 ლარი.

კომპანიას გააჩნია ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადებული მშენებარე კორპუსი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 5,532,575 ლარის სახელმწიფო ვალდებულება (2022 წ.: 563,068 ლარი), რომელიც ზემოთ ხსენებული სამშენებლო პროექტების დასრულებას უკავშირდებოდა.

8. გაცემული ავანსები

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
სამშენებლო მასალების მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1,116,380	410,463	645,354
სულ	1,116,380	410,463	645,354

9. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	285,633	153,256	17,740
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	5,942	56,282	3,443
ნაღდი ფული ლარში	-	-	40,642
სულ	291,575	209,538	61,825

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 291,575 ლარი (2022 წ.: 209,538 ლარი) ადგილობრივ კომერციულ ბანკებშია განთავსებული. შესაბამის საბანკო ანგარიშებზე პროცენტი არ ირიცხება. ფულად სახსრებზე და ბანკებში განთავსებულ თანხებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

10. მიღებული სესხი

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	6,910,530	4,181,234	568,563
გადასახდელი პროცენტი	18,388	-	-
სულ	6,928,919	4,181,234	568,563

სესხებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

სესხის გამცემი	ხელშეკრულებ ის ნომერი	ხელშეკრულები ს თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულები ს თარიღი	საპროცენტ ო განაკვეთი	ვალუტ ა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში	გადასახდე ლი პროცენტი
სს თიბისი ბანკი	#3768940- 11998162	6,230,000	7/22/2022	7/22/2027	9.50%	USD	2,652,396	6,910,530	18,388
31.12.2023								6,910,530	18,388

სესხის გამცემი	ხელშეკრულების ნომერი	ხელშეკრულების თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში
სს თიბისი ბანკი	#3768940- 11998162	6,230,000	7/22/2022	7/22/2027	9.50%	USD	1,610,896	4,181,234
31.12.2022								4,181,234

სესხის გამცემი	ხელშეკრულების ნომერი	ხელშეკრულების თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში
სს საქართველ ოს ბანკი	#6744410	870,000	7/21/2020	7/21/2022	10.30%	USD	183,550	568,563
01.01.2022								568,563

31.12.2022	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სავალუტო კურსის ეფექტი	31.12.2023
4,181,234	2,767,745	(487,280)	452,900	14,319	6,928,919
01.01.2022	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	სავალუტო კურსის ეფექტი	31.12.2022
-	4,440,752	-	(171,408)	(88,110)	4,181,234

11. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
მოკლევადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	4,874,117	134,997	2,109,141
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	658,458	428,071	-
სულ	5,532,575	563,068	2,109,141

კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების შესყიდვისთვის მყიდველებიდან მიღებული ავანსებისგან.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარედ	5,532,575	428,070	-
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	-	134,998	1,560,286
მოსკოვის გამზირი საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	-	-	6,542
მოსკოვის გამზირი საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	-	-	542,313
სულ	5,532,575	563,068	2,109,141

12. შემოსავალი

	2023	2022
შემოსავალი რეალიზაციიდან	274,786	4,190,294
სულ	274,786	4,190,294

შემოსავლი წყაროები დაყოფილია შემდეგნაირად: შემოსავალი ბინისა და საპარკინგე ფართის რეალიზაციიდან. ძირითად ნაწილს მოიცავს შემოსავალი ბინის რეალიზაციიდან.

შემოსავლები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
მოსკოვის გამზირი-საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	-	52,964
მოსკოვის გამზირი-საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	-	577,831
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	274,786	3,559,498
სულ	274,786	4,190,294

13. თვითღირებულება

	2023	2022
ბინისა და საპარკინგე ფართის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები	417,648	3,494,715
ცვეთის ხარჯი	93,718	-
სხვა პირდაპირი ხარჯები	3,258	35,137
სულ	514,624	3,529,852

ბინის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
მოსკოვის გამზირი-საცხოვრებელი კორპუსი ა ბლოკი	-	54,405
მოსკოვის გამზირი-საცხოვრებელი კორპუსი ბ ბლოკი	-	244,982
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	417,648	3,195,329
სულ	417,648	3,494,715

14. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023	2022
ხელფასის ხარჯი	536,050	519,657
ცვთის ხარჯი	10,715	30,494
საგადასახადო ხარჯი	7,105	2,953
საკონსულტაციო ხარჯი	19,352	6,971
საჯარო რეესტრის ხარჯი	2,666	63,756
საპენსიო ხარჯი	32,225	17,429
რეკლამის ხარჯი	33,739	32,199
ჯარიმის ხარჯი	15,000	20,000
საბანკო ხარჯი	2,904	12,481
სხვა ხარჯი	34,849	20,371
სულ	788,323	726,310

15. სხვა ხარჯი

სხვა ხარჯი დაკავშირებულია კომპანიის მიერ მოსკოვის გამზირზე არსებული ა და ბ ბლოკების სახურავის ფართის ჩამოწერასთან. კომპანია გეგმავდა, რომ აქტივს გამოიყენებდა კომერციული მიზნებისთვის, თუმცა ვერ განხორციელდა ბიზნეს იდეა და შესაბამისად, კომპანია ამ ფართისგან ეკონომიკურ სარგებელს აღარ მოეღოს. 2023 წელს სხვა ხარჯმა შეადგინა 559,712 ლარი.

16. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბერსა და 2022 წლის 31 დეკემბერს კომპანიას არ გააჩნია რაიმე საოპერაციო იჯარის ვალდებულება

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობებით არ იდენტიფიცირებულა დაგირავებული ქონება და შეზღუდული აქტივები

17. ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური რისკების მართვა

რისკების მართვის ფინქცია კომპანიაში დაკავშირებული ძირითადად ფინანსური რისკების მართვასთან. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო განაკვეთის რისკი), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ აღნიშნული ლიმიტების შეზღუდვების უზრუნველყოფა.

საკრედიტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისადმი გამოწვეული ფინანსური ზარალის გარკვეულ საფრთხეს, რაც გამოწვეული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საკრედიტო პირობებით პროდუქციის რეალიზაციიდან და მეორე მხარესთან დადებული ტრანზაქციებიდან, რომლებიც იწვევს კომპანიის ფინანსური აქტივების ზრდას.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აქტივების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური აქტივები	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	209,538	61,825
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,428	4,070	12,245
	298,004	213,608	74,070

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე ვალდებულებების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური ვალდებულებები	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	01-იან-2022
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	62,059	16,514	8,937
მიღებული სესხი	6,928,919	4,181,234	568,563
	6,990,978	4,197,748	577,500

კომპანია აფასებს საკრედიტო რისკის დონეს, აწესებს რა ლიმიტს კონტრაგენტებთან დაკავშირებულ რისკებზე. საკრედიტო რისკის ლიმიტები რეგულარულად დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. მსგავსი რისკები კონტროლდება და ექვემდებარება წლიურ ან უფრო ხშირ მიმოხილვას. კომპანიის მენეჯმენტი ახდენს დარჩენილი სავაჭრო მოთხოვნების დაფარვის ვადების ანალიზს და იღებს ზომებს ვადაგასულ ნაშთებთან დაკავშირებით.

საბაზრო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) იმ აქტივებისა და ვალდებულებების მიმართ რომლებსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი და (გ) წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით, რაც მთლიანობაში ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ საბაზრო მოძრაობას. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკზე, რაც კონტროლდება ყოველდღიურ ბაზაზე. თუმცა აღნიშნული მიდგომის გამოყენება არ გამოიწვევს ზარალს აღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების დროს.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკების სენსიტიურობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას, ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივი შენარჩუნებით. პრაქტიკაში, ეს ნაკლებად სავარაუდოა, და ზოგიერთი ფაქტორების ცვლილება შეიძლება ჩაითვალოს კორელაციად – მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთებში ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი ადგენს სავალუტო და სრული რისკების ლიმიტებს. პოზიციები კონტროლდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია სავალუტო რისკის მგრძნობელობა საანგარიშო თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე:

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	285,633	6,428	-	62,059
დოლარი	5,942	-	6,928,919	-
31-დეკ-2023	291,575	6,428	6,928,919	62,059

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	153,256	4,070	-	16,514
დოლარი	56,282	-	4,181,234	-
31-დეკ-2022	209,538	4,070	4,181,234	16,514

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	58,382	12,245	-	8,937
დოლარი	3,443	-	568,563	-
01-იან-2022	61,825	12,245	568,563	8,937

საპროცენტო რისკი. არ შეინიშნება საპროცენტო რისკის მნიშვნელოვანი კონცენტრაცია

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. კომპანია ყოველდღიურად იღებს ინფორმაციას ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ყოველთვიური მოძრავი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

ქვემოთ წარმოდგენილია სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2023 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,428	-	6,428
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	-	291,575
სულ	298,004	-	298,004
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	6,928,919	6,928,919	6,928,919
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	62,059	-	62,059
სულ	62,059	6,928,919	6,990,978
ლიკვიდურობის პოზიცია	235,944	(6,928,919)	(6,692,974)

2022 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,070	-	4,070
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	-	209,538
სულ	213,608	-	213,608
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	-	4,181,234	4,181,234
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,514	-	16,514
სულ	16,514	4,181,234	4,197,748

ლიკვიდურობის პოზიცია	197,094	(4,181,234)	(3,984,140)
2022 წლის 1 იანვარი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,245	-	12,245
ფული და ფულის ექვივალენტები	61,825	-	61,825
სულ	74,070	-	74,070
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	568,563	568,563
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,937	-	8,937
სულ	8,937	568,563	577,500
ლიკვიდურობის პოზიცია	65,133	(568,563)	(503,430)

კომპანიას აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, თუმცა კომპანია ადვილად მართავს მას, რადგან კლიენტებთან აქვს გაფორმებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები, რომლის მიხედვითაც კომპანია იღებს სტაბილურ ყოველთვიურ შემოსავალს.

18. კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის დაიცვას კომპანიის უნარი განაგრძოს საქმიანობა, უზრუნველყოს აქციონერების და სხვა დაინტერესებული პირების სარგებელი და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა, კაპიტალის ღირებულების შემცირების გზით. კაპიტალი განსაზღვრულია როგორც მთლიანი კაპიტალი, აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის შესახებ უწყისში.

19. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია. ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც დაჯგუფებულია 1-3 დონეებად.

აღნიშნული დონეები შემუშავებულია იმისთვის, რომ განისაზღვროს, რამდენად შეინიშნება სამართლიანი ღირებულება:

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებებისათვის, რომელზეც სუბიექტს შეუძლია წვდომა მოცემულ დღეს.
- დონე 2: ფასები, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შედის 1 დონეში, რომლებიც არის განსაზღვრებადი აქტივის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ ან არაპირდაპირ.
- დონე 3: აქტივების ან ვალდებულებების განუსაზღვრელი მონაცემები.

2023	დონე 1	დონე 2	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	-	291,575
სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,428	6,428
სულ	291,575	6,428	298,004

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	62,059	62,059
სესხები	-	6,928,919	6,928,919
სულ	-	6,990,978	6,990,978

2022	დონე 1	დონე 2	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	-	209,538
სავაჭრო მოთხოვნები	-	4,070	4,070
სულ	209,538	4,070	213,608

ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	16,514	16,514
სესხები	-	4,181,234	4,181,234
სულ	-	4,197,748	4,197,748

2021	დონე 1	დონე 2	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	61,825	-	61,825
სავაჭრო მოთხოვნები	-	12,245	12,245
სულ	61,825	12,245	74,070

ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	8,937	8,937
სესხები	-	568,563	568,563
სულ	-	577,500	577,500

20. დაკავშირებული მხარეები

მხარეები, როგორც წესი, დაკავშირებულად განიხილება, თუ მხარეები იმყოფებიან საერთო კონტროლის ქვეშ ან თუ ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია განახორციელოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო მონათესავე მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ეთმობა ურთიერთობის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას

დირექტორის ხელფასთან და სხვა სარგებელთან დაკავშირებული ხარჯი 2022 წლის მდგომარეობით შეადგენს 129,334 ლარს. 2023 წლის მდგომარეობით შეადგენდა 34,514 ლარს.

2022 წელს დამფუძნებლებზე გაცემულმა დივიდენდმა შეადგინა 751,767 ლარი. ხოლო, 2023 წელს 127,222 ლარი.

2022 წელს დაკავშირებული მხარის მიერ შესრულებულმა სამუშაოს, კერძოდ პროექტირების, ღირებულებამ შეადგინა 969,373 ლარი. ამავე პროექტირებაზე გადახდილმა ავანსმა 2022 წლის განმავლობაში შეადგინა 365,819 ლარი. ხოლო 2023 წელს დაკავშირებული მხარის მიერ შესრულებულმა სამუშაოს ღირებულებამ შეადგინა 25,536 ლარი.

21. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

არსებული ეკონომიკური მდგომარეობისა და ზემოაღნიშნული ღონისძიებების სამომავლო შედეგების პროგნოზირება რთულია, ხელმძღვანელობის ამჟამინდელი მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 28 ნოემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაცემამდე, გარდა ქვემოთ მოცემულისა, მნიშვნელოვანი მოვლენები არ დაფიქსირებულა.

ქვემოთ მოცემულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაცემამდე არამაკორექტირებელი მოვლენების შესახებ ინფორმაცია:

- 2024 წელს კომპანიამ დამფუძნებელზე გამოცხადებული დივიდენდი შეადგენს 174,443 ლარს.

შპს „ბალავარი პროპერტის“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

საქმიანობის მიმოხილვა	3
ინდუსტრიის მიმოხილვა	4
ფინანსური მაჩვენებლები.....	7
სამომავლო გეგმები.....	9

საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ბალავარი პროპერტის“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2015 წლის 21 ოქტომბერი(რეგისტრაციის #B20073489). კომპანია სამართლებრივად არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას და მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია 405121381, ხოლო იურიდიული და ფაქტიური მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4 .

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

- ბასემ რატებ ამინ ანშასი (9661027090, N448235, იორდანია) 37.5%
- ხალედ შოჰან (01017042023, საქართველო) 37.5%
- აბესალომ თავბერიძე (01008013683) 25%

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნული ოპერაციები წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

შპს „ბალავარი პროპერტის“ არის სრული მომსახურების საკონტრაქტო კომპანია, რომელიც სპეციალიზირებულია ყველა სახის სამშენებლო პროექტში: მათ შორის - საცხოვრებელი და კომერციული, დიდი და მცირე სამშენებლო პროექტები. კომპანიას გააჩნია მშენებლობის ყველა ფაზის მართვის მდიდარი გამოცდილება და ძირითადი ქვეკონტრაქტორებისა და კონსულტანტების ძლიერი გუნდი.

- პროექტის განვითარება
- შენობების სტრუქტურული ანგარიში
- სამშენებლო სამუშაოების შესრულება
- ინტერიერის და ექსტერიერის დიზაინი
- სარემონტო სამუშაოების შესრულება

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმოება, უძრავ-მომრავის ქონების გაქირავება, სამშენებლო მასალების რეალიზაცია. 2023 წლის მდგომარეობით კომპანიის წმინდა კაპიტალმა შეადგინა 1 721 464 ლარი. 2023 წელს კომპანიამ ძირითადი აქცენტი გააკეთა მშენებლობაზე, სარემონტო სამუშაოებსა და ტექნიკურ მომსახურებაზე, რომელსაც უწევს თავის კლიენტებს.

მაღალპროფესიონალი კადრებით დაკომპლექტებული და თანამედროვე მატერიალურ- ტექნიკური ბაზით აღჭურვილი კომპანია ბაზარზე საიმედო პარტნიორი და სანდო სამშენებლო კონტრაქტორია.

კომპანიის არსებობის მანძილზე შესრულებულ პროექტების რიცხვს მიეკუთვნება:

- სამგორის ა ბლოკი
- სამგორის ბ ბლოკი
- ვაჟისუბანი პროპერტი
- მიმდინარეობს ახალი პროექტი მტკვარზე ბ და ც ბლოკი.

კომპანიას შეუძლია მონაწილეობა ყველა საპროექტო ფაზასა და სამშენებლო ციკლში - დაგეგმვა/პროექტირებიდან დაწყებული, სამშენებლო სამუშაოებისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ჩათვლით.

კომპანიამ დაიმკვიდრა სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებელი საიმედო კომპანიის მყარ რეპუტაცია. პროექტის მართვაში კომპანიის წარმატება პროფესიულ მიდგომას ეფუძნება.

კომპანიის არსებობის მანძილზე გამოცდილება დააგროვა შემდეგი მიმართულებებში:

- მშენებლობის მართვის პაკეტი, რომელიც მოიცავს მოთხოვნის შემთხვევაში საზოგადოებრივი ნაგებობებისა და საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობას/სარემონტო სამუშაოებს;

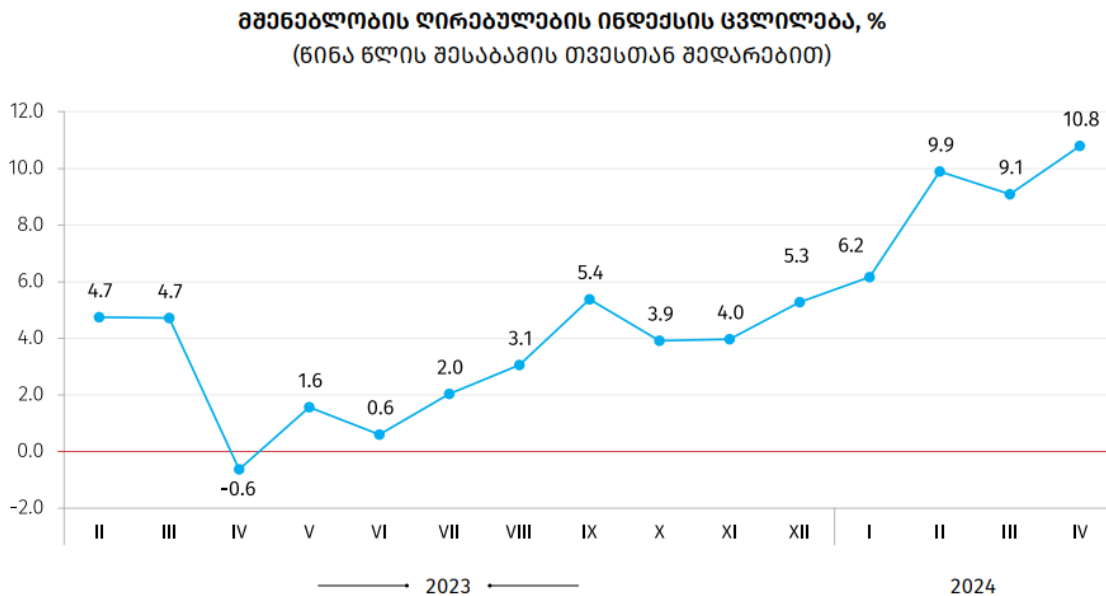
კომპანია ასევე აწარმოებს სპეც. სამუშაოებს, როგორიცაა:

- შენობა-ნაგებობების სრული აღჭურვილობა.
- წყალმომარაგება-კანალიზაცია;
- გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერება
- ელექტრო და სუსტი დენების სამონტაჟო სამუშაოები;
- ხანძარქრობის ავტომატური სისტემების მოწყობა;
- ვიდეომეთვალყურეობის სისტემების მონტაჟი.

ინფორმაცია კომპანიის ფილიალებზე

კომპანიას ფილიალები არ აქვს, ერთი ოფისი აქვს მტკვრის ობიექტზე.

ინდუსტრიის მიმოხილვა



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 /	2024 //
ბრუნვა, მილიარდი ლარი	7.2	8.3	8.2	8.3	10.9	12.1	2.6	3.2
გამოშვებული პროდუქცია, მილიარდი ლარი	7.8	8.9	9.1	9.1	11.9	13.5	3.0	3.7
დამატებული ღირებულება, მილიარდი ლარი	3.2	3.6	3.5	3.3	4.1	4.8	...	...
შუალედური მოხმარება, მილიარდი ლარი	4.6	5.3	5.6	5.9	7.8	8.7	...	...
ფიქსირებული აქტივები, მილიარდი ლარი	2.0	2.7	4.6	4.6	5.0	4.6	...	...
დასაქმებულთა რაოდენობა, ათასი კაცი	74.2	70.0	66.1	64.3	65.5	68.2	60.6	63.4
დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება, ლარი	1560.5	1641.8	1726.0	1807.0	2040.4	2312.9	2628.6	2951.0

*წინასწარი მონაცემები

კომპანიის მიერ განხორციელებული მსხვილი პროექტი:

ყველაზე ფართომასშტაბიანი პროექტი იყი სამგორის ორი ბლოკი (ა და ბ) რომელიც დაახლოებით 23,000 კვადრატ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებდა და მიმდინარე ბ და ც ბლოკი მტკვრის ობიექტზე, რომელიც 21,000 კვმ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებს.



ფინანსური მაჩვენებლები

2023 წელს კომპანიის დაგროვილმა ზარალმა საოპერაციო საქმიანობიდან საანგარიშგებო პერიოდში შეადგინა (1,948,542) ლარი, ამავდროულად საკონტრაქტო ვალდებულებები შეადგენს 5,532,575 ლარს, რაც თავის მხრივ მომავალში აისახება შემოსავლებში.

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობიდან გამომდინარე, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

1. საკრედიტო რისკი;
2. კაპიტალის რისკის მართვა;
3. საბაზრო რისკი;
4. სავალუტო რისკი;
5. ლიკვიდურობის რისკი

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ფინანსური დანაკარგების რიცხვს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. ზოგადად, კომპანიის საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია საკრედიტო რეალიზაციასთან (გადახდის გადავადება).

სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები - კლიენტის საკრედიტო რეიტინგი ფასდება საფუძვლიანი ანალიზით და ამ შეფასების საფუძველზე განისაზღვრება ინდივიდუალური საკრედიტო ლიმიტები.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები - საფინანსო საქმიანობის პროცესში წარმოშობილი საკრედიტო რისკის მართვა ძირითადად ხდება ანგარიშების გახსნით მხოლოდ საქართველოს შიდა რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობაა დაკავშირებული. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც გადაგადაცდილებული.

საკრედიტო კონტროლისა და მასთან დაკავშირებული რისკის შეფასების პროცედურების შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ კომპანია ბალანსის შედგენის თარიღისთვის არ ელოდება რაიმე სახის მნიშვნელოვან დანაკარგებს მეორე მხარეთა მიერ თავიანთი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით.

ფინანსური აქტივები	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022
ფული და ფულის ეკვივალენტები	291,575	209,538
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,428	4,070
	298,004	213,608

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე ვალდებულებების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური ვალდებულებები	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	62,059	16,514
მიღებული სესხი	6,928,919	4,181,234
	6,990,978	4,197,748

კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუმჯობესებს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს დამფუძნებლისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას.

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და მიხედვით თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.

კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის დამფუძნებლისათვის

გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივებისა და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი რომ ცვლილებები სავალუტო კურსებში უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას აქვს გარკვეული ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის სამართავად, ამავდროულად კომპანიის მენეჯმენტი ცდილობს რისკების შემცირებას უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კომპანიის დონეზე მართვით.

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	285,633	6,428	-	62,059
დოლარი	5,942	-	6,928,919	-
31-დეკ-2023	291,575	6,428	6,928,919	62,059

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	153,256	4,070	-	16,514
დოლარი	56,282	-	4,181,234	-
31-დეკ-2022	209,538	4,070	4,181,234	16,514

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიას საანგარიშო პერიოდში მნიშვნელოვანი სასესხო ვალდებულებები გააჩნდა. ამიტომაც კომპანიის მენეჯმენტმა განსაკუთრებული ყურადღება დაუთმო ლიკვიდურობის რისკის ანალიზსა და მის გავლენას საქმიანობის შედეგებზე.

2023 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,428	-	6,428
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	-	291,575
სულ	298,004	-	298,004

ვალდებულებები

მიღებული სესხი	6,928,919	6,928,919	6,928,919
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	62,059	-	62,059
სულ	62,059	6,928,919	6,990,978
ლიკვიდურობის პოზიცია	235,944	(6,928,919)	(6,692,974)

2022 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,070	-	4,070
ფული და ფულის ექვივალენტები	209,538	-	209,538
სულ	213,608	-	213,608
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	-	4,181,234	4,181,234
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,514	-	16,514
სულ	16,514	4,181,234	4,197,748
ლიკვიდურობის პოზიცია	197,094	(4,181,234)	(3,984,140)

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს. მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2023 წელს მოცემულია ქვემოთ:

1. შპს "ბალავარი პროპერტის" მომგებიანობის მაჩვენებელმა, გაანგარიშებული შემდეგი ფორმულის მიხედვით: (მოგების ნორმა = წმინდა შემოსავალი / შემოსავალი რეალიზაციიდან *100), შეადგინა -6%, რაც მიანიშნებს კომპანიის საქმიანობის წარმატებულად.

2. საწარმოს გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტი გვიჩვენებს აქვს თუ არა საწარმოს საკმარისი ფულადი თანხები ვალდებულებების დასაფარავად. ჩვენს შემთხვევაში მოცემული კოეფიციენტი შეადგენს 0.58 კომპანიას აქვს შესაძლებლობა დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები (მთლიანი ვალდებულებები/მთლიან აქტივებთან)

3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 2,3 შეადგენს (მიმდინარე აქტივები/ მიმდინარე ვალდებულებებთან)

სამომავლო გეგმები

კომპანიას არ არის მაღალრევერიჯიანი, შესაბამისად არ გააჩნია ლიკვიდურობის პრობლემა; კომპანიის არ აპირებს ფუნქციონირების შეჩერებას, დამფუძნებელი მზად არის კომპანიას მხარიდაუჭიროს ფინანსური თუ სხვა სირთულეების წარმოშობის შემთხვევაში.

შენიშვნებისა და ნაგებობების მშენებლობის ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად, სამშენებლო კომპანიამ აპირებს:

1. შეინარჩუნოს და განავითაროს აუცილებელი საწარმოო აქტივები და ფინანსური რესურსები.
2. მომუშავეების, ასევე გამოცდილი და პასუხისმგებელი მენეჯერების მომზადება, გადამზადება და კვალიფიკაციის ამაღლება.
3. მშენებლობაში დანერგოს თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიები, ახალი ინოვაციური მასალები.

4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNI, GOST და ENiR- ში მოცემული სამშენებლო კოდეზი და წესები.

საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

გამოშვებულია დასამტკიცებლად/თარიღი: 28.11.2024

დირექტორი:

მამია ჯაში

ხელმოწერა:

4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNiP, GOST და ENiR- ში მოცემული სამშენებლო კოდეზი და წესები.

საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

გამოშვებულია დასამტკიცებლად/თარიღი: 28.11.2024

დირექტორი:

მამია ჯაში

ხელმოწერა:

