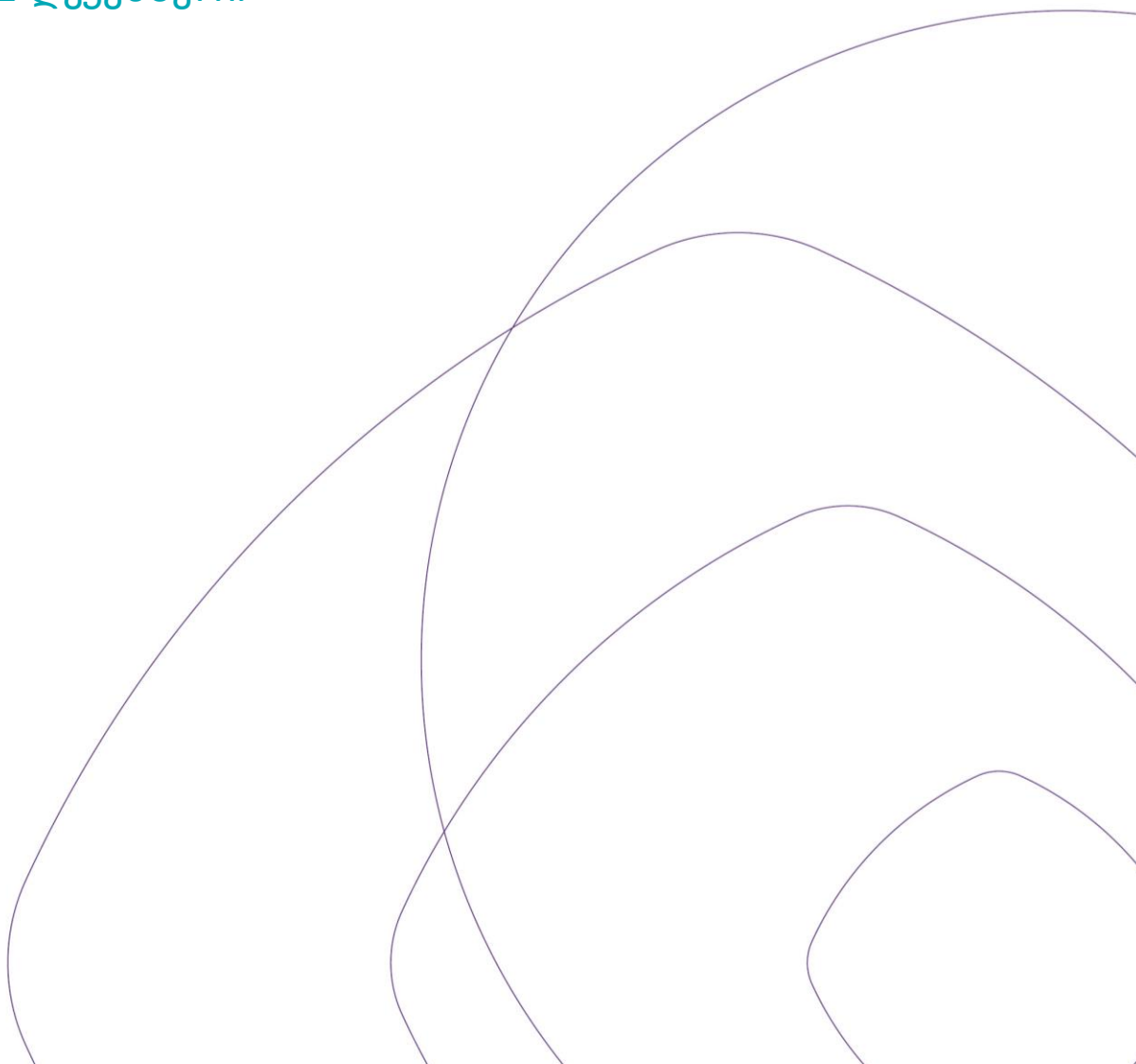


ფინანსური ანგარიშგება

მომზადებული მსს ფასს-ით,
მმართველობის ანგარიში და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ირბისი

2023 წლის 31 დეკემბერი



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	8
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	11
1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	11
2 შედგენის საფუძველი	11
2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე	11
2.2 მომზადების საფუძველი	11
2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა	11
2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება	12
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	12
3.1 უცხოური ვალუტა	12
3.2 ძირითადი საშუალებები	12
3.3 არამატერიალური აქტივები	13
3.4 მარაგები	13
3.5 იჯარა	13
3.6 ფინანსური ინსტრუმენტები	13
3.7 ფული და ფულის ეკვივალენტები	14
3.8 კაპიტალი	14
3.9 მოგების გადასახადი	14
3.10 ხარჯების აღიარება	15
3.11 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	15
3.12 ურთიერთგადაფარვა	15
3.13 შემოსავალი და შემოსავლის თვითღირებულება	15
4 ძირითადი საშუალებები	17
5 მარაგები	17
6 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18
7 ფული და ფულის ეკვივალენტები	18
8 მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები	19
9 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19
10 შემოსავალი და მისი თვითღირებულება	19
11 ადმინისტრაციული ხარჯები	20
12 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	20
13 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები	20

13.1	კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები	20
13.2	ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით	21
14	ფინანსური ინსტრუმენტები	21
14.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	21
14.2	ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	21
15	ფინანსური რისკის მართვა	22
16	კაპიტალის მართვა	23
17	პირობითი მუხლები და განუსაზღვრელობები	23
17.1	გადასახადები	23
17.2	სასამართლო დავები	23
18	დაკავშირებული მხარეები	24
19	საკონტროლო ურთიერთობები	24
20	ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	24

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს გრანტ თორნტონ

ს/ნ: 200136600

იურიდიული მისამართი:

საქართველო, თბილისი, ისნის

რაიონი, ქეთევან წამებულის

გამზირი, № 54

ტ.: + 995 322 604 406

Grant Thornton LLC

I/N: 200136600

Legal address:

Georgia, Tbilisi, Isani district,

Ketevan Tsamebuli avenue, № 54

T.: + 995 322 604 406

შპს ირბისის დამფუძნებელს და ხელმძღვანელობას,

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ირბისის (შემდგომში კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგების, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი შენიშვნებისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“-ს ნაწილში აღწერილი საკითხების შესაძლო გავლენის გარდა თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („მსს ფასს“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ ვერ მივიღეთ პასუხები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთების დასადასტურებლად მესამე მხარეებისთვის გაგზავნილ დასტურის წერილებზე, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასახულია ჯამური ღირებულებით 6,190,702 ლარი (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3,927,039 ლარი). ჩვენ ვერ შევძელით ვერც სხვა ალტერნატიული პროცედურით დაგვედასტურებინა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები. შედეგად, ვერ დავადგინეთ საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირებების შეტანა ფინანსურ ანგარიშგებაში სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან, ასევე, მათ გაუფასურების ანარიცხებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ იმ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით, რომლებიც სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთებს უკავშირდება.

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 დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; 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.

მმართველობის ანგარიშგება

მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. მმართველობის ანგარიშგება, რომელიც მომზადდა მენეჯმენტის მიერ, მოიცავს ინფორმაციას კომპანიის საქმიანობის შესახებ, რისკების ანალიზს, სამომავლო გეგმებს და სხვა ინფორმაციას ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით.

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

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 „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- „მმართველობის ანგარიშგებაში“ იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად;
- „მმართველობის ანგარიშგება“ მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაბამის მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის 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 არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება მასზე, რომ წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და წარვადგინოთ ანგარიში, რომელიც მოიცავს ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას (მოსაზრებას) აღნიშნულზე. დასაბუთებული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ ის არ არის გარანტია იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი აუცილებლად გამოავლენს არსებით უზუსტობებს მათი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობა შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად. უზუსტობები მიიჩნევა არსებითად, თუკი, გონივრულობის ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ მათ, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებზე ეკონომიკური გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას, როგორც აუდიტის პროცესის შემადგენელი ნაწილი, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ განსჯას და ვიცავთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ვსაზღვრავთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობების არსებობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვასრულებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამგვარი რისკების საპასუხოდ და მოვიპოვებთ ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად საჭირო და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი შეცდომების შეუმჩნეველობის რისკი შეცდომით გამოწვეული უზუსტობების შეუმჩნეველობის რისკზე მაღალია, რადგან თაღლითობა მოიცავს ისეთ ქმედებებს, როგორიცაა შეთქმულება, გაყალბება, განზრახ რაიმე ინფორმაციის გამოტოვება და არასრული სახით წარდგენა, ან შიდა კონტროლის არასწორი წარმართვა.
- ვერკვევით კონტროლის სისტემის იმ ნაწილში, რომელიც მნიშვნელოვანია ჩვენი აუდიტის მიზნებისათვის, რათა დავგეგმოთ არსებული სიტუაციისათვის შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, მაგრამ არა იმ მიზნით, რომ გამოვხატოთ ჩვენი მოსაზრება შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების, ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული სააღრიცხვო შეფასებების და ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებების შესაბამისობას.
- განვიხილავთ რამდენად შესაფერისი იყო ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საწარმოს საქმიანობის უწყვეტობის დაშვებაზე დაყრდნობით და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, ვაფასებთ, ხომ არ არის მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა დაკავშირებული იმ მოვლენებთან და პირობებთან, რომლებსაც შეუძლიათ მნიშვნელოვანი ეჭვი გააჩინონ მომავალში კომპანიის მიერ საქმიანობის უწყვეტად გაგრძელების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა არსებობს, მაშინ ჩვენგან მოითხოვება აუდიტორულ დასკვნაში მიუთითოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა, სადაც განხილულია აღნიშნული მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა, ხოლო თუკი ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული განუსაზღვრელობის არსებობა არ არის ადეკვატურად აღწერილი, მაშინ მოგვეთხოვება აუდიტორული დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი მოსაზრებები დაფუძნებულია ჩვენ მიერ აუდიტორული დასკვნის ხელმოწერის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე. თუმცა მომავალში შესაძლოა მოხდეს ისეთი მოვლენები, რომლებსაც გავლენა ექნებათ კომპანიის ფუნქციონირების გაგრძელების შესაძლებლობაზე.
- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.

მმართველობით უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებთან აუდიტის პროცესში გვქონდა კომუნიკაცია აუდიტის მასშტაბის, აუდიტის გეგმის და აუდიტის სხვა მნიშვნელოვან საკითხებზე, მათ შორის შიდა კონტროლის სისტემაში აუდიტის პროცესში გამოვლენილ მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებზე.

ვახტანგ ცაბაძე

სერტიფიცირებული აუდიტორი / მმართველი პარტნიორი

აუდიტორის რეგისტრაციის ნომერი: SARAS-A-774309

შპს გრანთ თორნთონ

თბილისი, საქართველო

4 იანვარი 2025



- ვსაზღვრავთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობების არსებობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვასრულებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამგვარი რისკების საპასუხოდ და მოვიპოვებთ ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად საჭირო და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი შეცდომების შეუმჩნეველობის რისკი შეცდომით გამოწვეული უზუსტობების შეუმჩნეველობის რისკზე მაღალია, რადგან თაღლითობა მოიცავს ისეთ ქმედებებს, როგორიცაა შეთქმულება, გაყალბება, განზრახ რაიმე ინფორმაციის გამოტოვება და არასრული სახით წარდგენა, ან შიდა კონტროლის არასწორი წარმართვა.
- ვერკვევით კონტროლის სისტემის იმ ნაწილში, რომელიც მნიშვნელოვანია ჩვენი აუდიტის მიზნებისათვის, რათა დავგეგმოთ არსებული სიტუაციისათვის შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, მაგრამ არა იმ მიზნით, რომ გამოვხატოთ ჩვენი მოსაზრება შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების, ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული სააღრიცხვო შეფასებების და ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებების შესაბამისობას.
- განვიხილავთ რამდენად შესაფერისი იყო ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საწარმოს საქმიანობის უწყვეტობის დაშვებაზე დაყრდნობით და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, ვაფასებთ, ხომ არ არის მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა დაკავშირებული იმ მოვლენებთან და პირობებთან, რომლებსაც შეუძლიათ მნიშვნელოვანი ეჭვი გააჩინონ მომავალში კომპანიის მიერ საქმიანობის უწყვეტად გაგრძელების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა არსებობს, მაშინ ჩვენგან მოითხოვება აუდიტორულ დასკვნაში მიუთითოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა, სადაც განხილულია აღნიშნული მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა, ხოლო თუკი ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული განუსაზღვრელობის არსებობა არ არის ადეკვატურად აღწერილი, მაშინ მოგვეთხოვება აუდიტორული დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი მოსაზრებები დაფუძნებულია ჩვენ მიერ აუდიტორული დასკვნის ხელმოწერის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე. თუმცა მომავალში შესაძლოა მოხდეს ისეთი მოვლენები, რომლებსაც გავლენა ექნებათ კომპანიის ფუნქციონირების გაგრძელების შესაძლებლობაზე.
- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.

მმართველობით უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებთან აუდიტის პროცესში გვქონდა კომუნიკაცია აუდიტის მასშტაბის, აუდიტის გეგმის და აუდიტის სხვა მნიშვნელოვან საკითხებზე, მათ შორის შიდა კონტროლის სისტემაში აუდიტის პროცესში გამოვლენილ მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებზე.

ვახტანგ ცაბაძე

სერტიფიცირებული აუდიტორი / მმართველი პარტნიორი

აუდიტორის რეგისტრაციის ნომერი: SARAS-A-774309

შპს გრანთ თორნთონ

თბილისი, საქართველო

4 იანვარი 2025

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი		2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი (შესწორებული)
	შენიშვნა		
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	570,255	531,535
არამატერიალური აქტივები		723	879
		570,978	532,414
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	5	20,638,040	18,025,570
გაცემული სესხები		-	974
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	6,190,702	3,927,039
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	7	5,957	1,363,770
		26,834,699	23,317,353
სულ აქტივები		27,405,677	23,849,767
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები			
საწესდებო კაპიტალი		12,232,614	12,259,577
აკუმულირებული მოგება		2,270,483	145,010
		14,503,097	12,404,587
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები მომხმარებლებისაგან	8	11,912,090	9,511,886
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9	982,132	1,924,897
მოკლევადიანი სესხები		8,358	8,397
		12,902,580	11,445,180
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		27,405,677	23,849,767

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 5 იანვარს:

საფტარ ჯაფაროვ

დირექტორი

საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, გორგასლის ქუჩა N 105

ს.ნ.: 205133461



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-25 გვერდებზე) ერთობლიობაში, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი		2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი (შესწორებული)
	შენიშვნა		
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	570,255	531,535
არამატერიალური აქტივები		723	879
		570,978	532,414
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	5	20,638,040	18,025,570
გაცემული სესხები		-	974
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	6,190,702	3,927,039
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	7	5,957	1,363,770
		26,834,699	23,317,353
სულ აქტივები		27,405,677	23,849,767
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები			
საწესდებო კაპიტალი		12,232,614	12,259,577
აკუმულირებული მოგება		2,270,483	145,010
		14,503,097	12,404,587
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები მომხმარებლებისაგან	8	11,912,090	9,511,886
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9	982,132	1,924,897
მოკლევადიანი სესხები		8,358	8,397
		12,902,580	11,445,180
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		27,405,677	23,849,767

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 5 იანვარს:

საფტარ ჯაფაროვ

დირექტორი

საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, გორგასლის ქუჩა N 105

ს.ნ.: 205133461

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-25 გვერდებზე) ერთობლიობაში, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023 წელი	2022 წელი (შესწორებული)
შემოსავალი მყდიველებთან დადებული ხელშეკრულებებიდან	10	7,463,672	4,614,159
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	10	(4,669,016)	(3,005,364)
საერთო მოგება		2,794,656	1,608,795
სხვა შემოსავალი		165,898	1,005
გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები		(168,565)	(189,068)
ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(458,847)	(381,383)
სხვა ხარჯები		(163,894)	(6,000)
საოპერაციო მოგება		2,169,248	1,033,349
ფინანსური შემოსავალი		5,534	-
ფინანსური ხარჯები		-	(3,977)
საკურსო ზარალი		(49,309)	(271,531)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		2,125,473	757,841
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		2,125,473	757,841
წლის სხვა სრული შემოსავალი		2,125,473	757,841

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 4 იანვარს:

საფტარ ჯაფაროვ

დირექტორი

საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, გორგასლის ქუჩა N 105

ს.ნ.: 205133461



მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-25 გვერდებზე) ერთობლიობაში, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ლარი	2022 წელი		
	შენიშვნა	2023 წელი	(შესწორებული)
შემოსავალი მყდიველებთან დადებული ხელშეკრულებებიდან	10	7,463,672	4,614,159
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	10	(4,669,016)	(3,005,364)
საერთო მოგება		2,794,656	1,608,795
სხვა შემოსავალი		165,898	1,005
გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები		(168,565)	(189,068)
ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(458,847)	(381,383)
სხვა ხარჯები		(163,894)	(6,000)
საოპერაციო მოგება		2,169,248	1,033,349
ფინანსური შემოსავალი		5,534	-
ფინანსური ხარჯები		-	(3,977)
საკურსო ზარალი		(49,309)	(271,531)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		2,125,473	757,841
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		2,125,473	757,841
წლის სხვა სრული შემოსავალი		2,125,473	757,841

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 4 იანვარს:

საფტარ ჯაფაროვ

დირექტორი

საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, გორგასლის ქუჩა N 105

ს.ნ.: 205133461

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-25 გვერდებზე) ერთობლიობაში, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული მოგება/(ზარალი)	სულ კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)	11,866,059	(612,831)	11,253,228
კაპიტალის ზრდა	393,518	-	393,518
წლის წმინდა მოგება	-	757,841	757,841
2022 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)	12,259,577	145,010	12,404,587
კაპიტალის შემცირება	(26,963)	-	(26,963)
წლის წმინდა მოგება	-	2,125,473	2,125,473
2023 წლის 31 დეკემბერი	12,232,614	2,270,483	14,503,097

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-25 გვერდებზე) ერთობლიობაში, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი	2023 წელი	2022 წელი
<i>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</i>		
ბიზნესის გაყიდვიდან მიღებული თანხები	11,091,083	11,527,995
დაბრუნებული გადასახადები, წმინდა	31,502	64,331
ნედლეულის შეძენა	(4,403,317)	(5,614,787)
გადახდილი მშენებლობის ხარჯები	(4,246,488)	(1,979,533)
ტრანსპორტირების ხარჯები	(16,916)	(3,138)
დაცვის მომსახურება	(2,475)	(2,925)
გადახდილი ჯარიმები	(5,000)	-
საკონსულტაციო ხარჯები	(26,909)	-
იჯარის ხარჯები	(15,948)	(7,970)
კომუნალური ხარჯები	(86,184)	(38,245)
კომუნიკაციის ხარჯები	(8,597)	(2,715)
მარკეტინგის ხარჯები	(66,665)	(101,938)
დაზღვევის ხარჯები	(15,399)	(10,512)
საკანცელარიო ხარჯები	(25,713)	(14,835)
გადახდილი საბანკო მომსახურება	(6,501)	(10,754)
გადახდილი ხელფასები	(1,324,528)	(1,342,195)
გადასახადების გადახდა	(2,002,291)	(1,031,719)
სხვა გადახდები	(42,210)	(121,600)
<i>ფულადი სახსრების წმინდა შემოდინება/(გაღონება)</i>	<i>(1,172,556)</i>	<i>1,309,460</i>
<i>საოპერაციო საქმიანობიდან</i>		
<i>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</i>		
ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი სახსრები	(116,923)	(14,379)
გაცემული სესხები	-	(97,655)
<i>ფულადი ნაკადების წმინდა გაღონება საინვესტიციო საქმიანობიდან</i>	<i>(116,923)</i>	<i>(112,034)</i>
<i>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</i>		
საწესდებო კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)	(26,963)	393,520
მიღებული სესხის დაფარვა	-	(181,301)
<i>წმინდა ფულადი ნაკადების შემოდინება/(გაღონება) საფინანსო საქმიანობიდან</i>	<i>(26,963)</i>	<i>212,219</i>
<i>ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება</i>	<i>(1,316,442)</i>	<i>1,409,645</i>
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე	(41,371)	(64,991)
ფულადი სახსრები და ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	1,363,770	19,116
ფულადი სახსრები და ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	5,957	1,363,770

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-25) გვერდებზე) ერთობლიობაში, რომლებიც წარმოადგენენ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს ირბისი (შემდგომში - კომპანია) საიდენტიფიკაციო კოდით 205133461 დაფუძნდა 2006 წლის 15 მარტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა, განვითარება და გაყიდვა. ამჟამად შპს „ირბისი“ აშენებს პროექტს სახელწოდებით „პარკ ორთაჭალა“, რომლის მშენებლობა დაიწყო 2020 წლის თებერვალში. კომპანია დაარსდა აზერბაიჯანელი ინვესტორების მიერ და წარმატებით ოპერირებს ქართულ ბაზარზე.

კომპანიის მფლობელი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის:

	31.12.2023 წლის ფლობა	31.12.2022 წლის ფლობა
შპს „მეჯაღ“ საქართველო, თბილისი, ჩუღურეთის რაიონი, დავით კლდიაშვილის ქ., №15, ბ. 56	100%	100%

კომპანიის საბოლოო ბენეფიციარის შესახებ ინფორმაცია იხ. შენიშვნა 19-ში.

ბიზნეს გარემო

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ გარემოში მიმდინარე ცვლილებებს და საქართველოში იურიდიული, საგადასახადო და საკანონმდებლო სისტემების ცვლილებებს განგრძობითი ხასიათი აქვს. საქართველოს ეკონომიკის სტაბილურობა და განვითარება დიდწილად დამოკიდებულია ამ ცვლილებებზე. მთავრობამ განაახლა ქმედებები უკეთესი მართვისთვის, მათ შორის გაზარდა ანტიკორუფციული ძალისხმევა, გამჭვირვალობა და ანგარიშვალდებულების პასუხისმგებლობა.

კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მისი ამჟამინდელი ლიკვიდურობის მდგომარეობა საკმარისია მდგრადი ფუნქციონირებისთვის. კომპანია რეგულარულად აკონტროლებს ლიკვიდურობის მდგომარეობას და საჭიროების შემთხვევაში აპირებს გამოიყენოს შესაბამისი ლიკვიდურობის ინსტრუმენტები.

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად („მსს ფასს“) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ („ბასს“). ანგარიშგება მომზადებულია იმ ვარაუდით, რომ კომპანია მუშაობს მოქმედი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე.

2.2 მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე და ისტორიული ღირებულების კონვენციის შესაბამისად.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში (გარდა განსაზღვრული ნახსენები შემთხვევებისა).

ლარში გამოსახული ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ლარამდე.

2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე ანგარიშგების მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა კრიტიკული შეფასებები და ვარაუდები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებზე და ხარჯებზე.

მე-13 შენიშვნაში განხილულია ფინანსური ანგარიშგების ის მუხლები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც გამოყენებული დაშვებები და საადრიცხო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3 მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა

3.1 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული კურსით, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.6894 ლარს ხოლო ერთი ევროსთვის 2.9753 ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.7020 ლარი და ერთი ევრო 2.8844 ლარი).

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლოს კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ტრანზაქციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა სამართლიანი ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ასახულია პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

3.2 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მცირდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხებით. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებითა და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

მოგება, ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით, მიღებულ სარგებელსა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან აღირიცხება 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.

ცვეთის ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ან ემატება სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებას წრფივი მეთოდით, თითოეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის ღირებულება იწყება მას მერე, რაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება. ძირითადი საშუალებების ჯგუფებისთვის განსაზღვრული შესაბამისი სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

მანქანები და აღჭურვილობა	- 12 წელი
ავეჯი და საოფისე ტექნიკა	- 5 წელი

3.3 არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი არამატერიალური აქტივები, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა, წარმოდგენილია თვითღირებულებით, რომელსაც გამოკლებული აქვს დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ზარალი.

ამორტიზაცია ირიცხება მოგება/ზარალში ან დაემატება სხვა აქტივის ღირებულება წრფივი მეთოდით არამატერიალური აქტივების სავარაუდო სასარგებლო სასიცოცხლის ვადის მიხედვით, რომელიც 7 წლით არის შეფასებული პროგრამული უზრუნველყოფისთვის.

3.4 მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები არის აქტივები რომლებიც განკუთვნილია მომხმარებელზე გასაყიდად. ძირითადად კომპანიისათვის მარაგები წარმოადგენს სასაქონლო მატერიალურ მარაგებს გზაში. კომპანია აღიარებს ინვოლტერმის პირობების შესაბამისად მარაგს მაშინ როდესაც ყველა რისკი და ბენეფიტი გადმოდის კომპანიაზე. ხოლო ჩამოწერს მაშინ როდესაც ყველა რისკი და ბენეფიტი გადასცემს მყიდველს შესაბამისი სასაქონლო მატერიალური მარაგისთვის.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარმოდგენილია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში პროდუქციის დასრულებისა და რეალიზაციისათვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებული სავარაუდო გასაყიდი ფასია. სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით და შეიცავს დანახარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და მის ადგილზე მიტანასთან.

დაუსრულებელი მშენებლობა წარმოადგენს პროექტს, რომელსაც კომპანია ახორციელებს სახელწოდებით პარკ ორთაჭალა და რომლის მშენებლობაც დაიწყო 2020 წლის თებერვალში. ამ ეტაპზე მშენებლობა დასკვნით ფაზაზეა და 2025 წლის ზაფხულში დასრულდება. შესაბამისად, დაუსრულებელი მშენებლობის ნაწილიჩამოიწერება გაყიდვის თვითღირებულებაში, ხოლო ნაწილი კლასიფიცირდება გასაყიდი ბინებად.

3.5 იჯარა

იჯარა, რომელშიც მესაკუთრის მიერ დაცულია საკუთრების ყველა რისკი და სარგებელი, კლასიფიცირდება, როგორც საოპერაციო იჯარა. საოპერაციო იჯარით განხორციელებული გადახდები გადადის მოგება/ზარალში ღარიცხვის მეთოდით.

ქონების და აღჭურვილობის იჯარა, სადაც დამქირავებელს გააჩნია საკუთრების ყველა რისკი და სარგებელი, კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური იჯარა. ფინანსური იჯარა კაპიტალიზდება იჯარის დაწყებისთანავე, იჯარით გაცემული ქონების სამართლიანი ღირებულებისა და იჯარის მინიმალური გადახდების დღევანდელი ღირებულებით.

3.6 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება აღიარდება, მას შემდეგ, რაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მონაწილე.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მას შემდეგ, რაც ამოიწურება ფინანსური სარგებლის მიღების სახელშეკრულებო უფლება, ან როდესაც ფინანსური აქტივი და მასთან დაკავშირებული რისკის მნიშვნელოვანი წილი გადადის სხვა მხარეზე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარება წყდება, როდესაც ის შესრულდება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

მიმდინარე მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და ტრანზაქციის ფასით, შემდგომ კი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. ყველა გაყიდვა ხდება ნორმალური საკრედიტო პირობების საფუძველზე და დებიტორები პროცენტს არ

შეიცავენ. ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, ვაჭრობისა და სხვა დებიტორების ნაშთები გადამოწმებულია, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება, რომ თანხები არ არის აღდგენილი. თუ ასეთი მტკიცებულება არსებობს, დაუყოვნებლივ აღირიცხება გაუფასურების ზარალი მოგება-ზარალში.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ვაჭრობის კრედიტორები არის ვალდებულებები, რომლებიც დაკავშირებულია საქონლის ან მომსახურების საფასურის გადახდასთან, რაც შეძენილია ბიზნესის ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში მომწოდებლებისგან. კრედიტორები კლასიფიცირდება როგორც მოკლევადიანი ვალდებულებები, თუ გადახდა განსაზღვრულია ერთი წლის ან ნაკლები ვადით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი წარმოდგენილია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

ამჟამად, სუბიექტის ყველა ვაჭრობის კრედიტორი მოსალოდნელია, რომ გასტანს ერთი წლის ვადაში ბალანსის თარიღიდან და კლასიფიცირებულია როგორც მოკლევადიანი.

ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით და ტრანზაქციის ფასით (მათ შორის ტრანზაქციის ხარჯები). ვაჭრობის კრედიტორები არის ვალდებულებები ნორმალური საკრედიტო პირობებით და პროცენტს არ შეიცავენ. საპროცენტო ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ვალდებულებები გაუქმებულია, როდესაც ისინი იხსნება, ხურება, უქმდება ან იწურება.

3.7 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან (90 დღემდე) ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ეკვივალენტები საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდეგ ამორტიზებადი ღირებულებით.

3.8 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში (მათ შორის საწესდებო კაპიტალის, დამფუძნებლების და ა.შ.) შესაძლოა განხორციელდეს მხოლოდ დამფუძნებელთა გადაწყვეტილებით. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია კომპანიის კაპიტალში მისი დამფუძნებლების ფაქტობრივი შენატანების მიხედვით. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით. დაგროვილი მოგება/ზარალი შეიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების გაუნაწილებელ მოგებას ან აკუმულირებულ ზარალს. დივიდენდები ვალდებულადაა აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდება.

3.9 მოგების გადასახადი

საქართველოში მოქმედი დაბეგრის მოდელი, რომელიც მოქმედებს 2017 წლის 1 იანვრიდან ("მოგების გადასახადის ესტონური მოდელი") გულისხმობს კორპორატიული გადასახადის ნულოვან განაკვეთს გაუნაწილებელ მოგებაზე და 15%-იან კორპორატიულ გადასახადის განაკვეთს განაწილებულ მოგებაზე. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები მოგების გადასახადს იხდიან მოგების განაწილებისას (მოგება, რომელიც ნაწილდება აქციონერებზე დივიდენდების სახით) და ცალკეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების არაპირდაპირ განაწილებად (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან და ა.შ.).

მოგების გადასახადი, რომელიც წარმოიშობა მოგების დივიდენდების სახით განაწილებისას ხარჯად აღიარდება დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად დივიდენდების ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იხდებოდა 15/85 პროპორციით. აღნიშნული მოდელის გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის აქტივებსა და ვალდებულებებში ფინანსური და საგადასახადო ბაზის განსხვავების საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით კომპანიას არ წარმოექმნება.

3.10 ხარჯების აღიარება

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება.

ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, თუ აღარ მოითმნა მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან თუ ეკონომიკური სარგებელი არ აკმაყოფილებს ან შეწყვიტა დაკმაყოფილება აქტივის აღიარების მოთხოვნისა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

3.11 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას, მოიცავს:

- (a) ხელფასებს, ანაზღაურებებსა და პრემიებს;
- (b) წლიურ ფასიან შვებულებებსა და ბიულეტენის ანაზღაურებებს;

თუ დაქირავებულმა პირმა რომელიმე სააღრიცხვო პერიოდში საწარმოს გაუწია მომსახურება, დაქირავებული პირის მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული ოდენობა, რომელიც გადასახდელია ამ მომსახურებისთვის, საწარმომ უნდა აღიაროს:

- (a) როგორც ვალდებულება (დარიცხული ხარჯი) ნებისმიერი, უკვე გადახდილი თანხის გამოკლების შემდეგ. თუ უკვე გადახდილი თანხა აღემატება გასამრჯელოს არადისკონტირებულ ღირებულებას, ნამეტი თანხა უნდა აღიარდეს აქტივად (წინასწარ გაწეულ ხარჯად) იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც წინასწარ გადახდა უზრუნველყოფს მომავალში გადასახდელების შემცირებას ან ფულადი სახსრების უკან დაბრუნებას.
- (b) როგორც ხარჯი, თუკი მისი ოდენობა არ არის ჩართული აქტივის თვითღირებულებაში.

გადასახდელი პრემიების მოსალოდნელი ხარჯი აღიარდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ წარსული მოვლენის შედეგად კომპანიას აქვს ზემოაღნიშნული გასამრჯელოების გადახდის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. მიმდინარე ვალდებულება მხოლოდ მაშინ არსებობს, როდესაც საწარმოს არა აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა იმისა, რომ გადაიხადოს ეს გასამრჯელოები.

3.12 ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ურთიერთგადაფარება და აისახება ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში წმინდა თანხით მხოლოდ მაშინ, როცა არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის კანონიერი უფლება და არსებობს განზრახვა იმისა, რომ აღნიშნული თანხები ანაზღაურდეს წმინდა ღირებულებით ან მოხდეს აქტივების და ვალდებულებების ანაზღაურება ერთდროულად.

შემოსავლების და ხარჯების ურთიერთგადაფარვა არ ხდება, თუ ის არ მოითხოვება და ნებადართული არ არის ფასს მსს-ის მიხედვით და არ არის თანდართული კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაში.

3.13 შემოსავალი და შემოსავლის თვითღირებულება

კომპანია ამონაგებს აღირებს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებიდან გამოიქვითება კომპანიის მიერ გაცემული ყველანაირი სავაჭრო ფასდათმობა, ასევე ვადაზე ადრე გადახდასა და პარტიის მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობები.

შემოსავლად აღიარდება მხოლოდ კომპანიის საკუთარი სახელით მიღებული ან მისაღები ეკონომიკური სარგებლის მთლიანი თანხა. ამონაგებში არ გაითვალისწინება მესამე მხარის სახელით/სასარგებლოდ მიღებული თანხები, როგორიცაა, მაგალითად დამატებითი ღირებულების გადასახადი. სააგენტო ურთიერთობებში, როდესაც კომპანია რწმუნებულის როლში გამოდის, კომპანია ამონაგებში რთავს მხოლოდ

საკომისიოს სახით მიღებულ თანხებს. მარწმუნებლის სახელით ამოღებული თანხები კომპანიის ამონაგები არ არის.

შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა

კომპანია სამშენებლო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ამონაგებს და დანახარჯებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის მიხედვით აღიარებს, თუკი შესაძლებელია სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება (ე.წ. "პროცენტული შესრულების მეთოდით"). სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შესაფასებლად, შესაძლებელი უნდა იყოს სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის, მომავალი დანახარჯებისა და თანხების ამოღების შესაძლებლობის საიმედოდ შეფასება.

კომპანია შემოსავალს აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელზე "კონტროლი" მომხმარებელს გადაეცემა.

შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება

კომპანია სამშენებლო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ამონაგებს და დანახარჯებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის მიხედვით აღიარებს, თუკი შესაძლებელია სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება (ე.წ. "პროცენტული შესრულების მეთოდით"). სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შესაფასებლად, შესაძლებელი უნდა იყოს სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის, მომავალი დანახარჯებისა და თანხების ამოღების შესაძლებლობის საიმედოდ შეფასება.

სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგების აღიარებისას პროცენტული შესრულების მეთოდის გამოყენების დროს კომპანია ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, პერიოდულად გადახედავს და, თუ აუცილებელია, ცვლის ამონაგებისა და დანახარჯების შეფასებებს, მომსახურების გაწევის ოპერაციების, ან სამშენებლო ხელშეკრულების სამუშაოების შესრულების მიმდინარე მდგომარეობის გათვალისწინებით.

კომპანია სამშენებლო ხელშეკრულების შესრულების სტადიას განსაზღვრავს ე.წ. პროპორციულობის მეთოდით, რომელიც გულისხმობს მოცემული თარიღისათვის შესრულებულ სამუშაოებზე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობის დადგენას მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯების შეფასებულ თანხასთან მიმართებით. მოცემული თარიღისათვის შესრულებულ სამუშაოებზე გაწეული დანახარჯები არ მოიცავს მომავალ საქმიანობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, როგორიცაა, დანახარჯები მასალებზე ან წინასწარგადახდილი თანხები (ავანსები).

კომპანია აქტივად აღიარებს მომავალში ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, როგორიცაა, მაგალითად მასალებზე დანახარჯი, ან გადახდილი ავანსი, თუ მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული დანახარჯი მთლიანად ანაზღაურდება. ნებისმიერი დანახარჯი, რომლის ანაზღაურებაც მოსალოდნელი არ არის, აღიარდება პერიოდის ხარჯად.

თუ შეუძლებელია ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება, მაშინ:

(ა) კომპანია აღიარებს მხოლოდ ამონაგების იმ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია იმ სახელშეკრულებო დანახარჯებთან, რომლის ანაზღაურებაც მოსალოდნელია; და

(ბ) სახელშეკრულებო დანახარჯებს აღიარებს ხარჯად იმ პერიოდში, როდესაც მოხდება მათი გაწევა.

თუ მოსალოდნელია, რომ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯები გადააჭარბებს მთლიან სახელშეკრულებო ამონაგებს, მოსალოდნელი ზარალის თანხა დაუყოვნებლივ აღიარდება ხარჯის სახით და, ამავე დროს, იქმნება შესაბამისი ანარიცხი წაგებიან ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით.

თუ მოსალოდნელი აღარ არის იმ თანხის ამოღება, რომელიც კომპანიას უკვე აღიარებული აქვს როგორც სახელშეკრულებო ამონაგები, კომპანია ამგვარ თანხას აღიარებს მიმდინარე პერიოდის ხარჯად და არა როგორც სახელშეკრულებო ამონაგების კორექტირებას.

შემოსავლების თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება აღირიცხება გაყიდული სამშენებლო ფართობის პროპორციულად. ყველა გაწეული სამშენებლო ხარჯი, როგორიცაა ხელფასები, სხვადასხვა მომსახურებები,

მასალები და სხვა ზედნადები ხარჯები, აკუმულირდება დაუსმთავრებელი მშენებლობის ანგარიშზე მარაგებში და შემდგომში ნაწილ-ნაწილ კლასიფიცირდება პერიოდის რპთ-ში.

კომპანია რპთ-ს ითვლის შემდეგი ფორმულით:

რპთ=(გაყიდული ფართობის საერთო რაოდენობა (მ²)/გეგმით დაგეგმილი საერთო ფართობი (მ²))×დღემდე გაწეული ხარჯები-აღრე აღიარებული ხარჯები.

აღნიშნული მეთოდი უზრუნველყოფს, რომ რპთ-ის აღრიცხვა შეესაბამებოდეს სამშენებლო პროგრესს და ხარჯები თანხვედრაში იყოს გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებთან.

4 ძირითადი საშუალებები

ლარი	მანქა- დანადგარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და საოფისე ტექნიკა	სულ
<i>თვითღირებულება</i>			
2021 წლის 31 დეკემბერი	582,392	43,290	625,682
შემოსვლა	48,253	7,617	55,870
2022 წლის 31 დეკემბერი	630,646	50,907	681,553
შემოსვლა	104,039	5,335	109,374
2023 წლის 31 დეკემბერი	734,686	56,242	790,928
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>			
2021 წლის 31 დეკემბერი	76,617	12,508	89,125
წლის ცვეთა	51,665	9,228	60,893
2022 წლის 31 დეკემბერი	128,282	21,736	150,018
წლის ცვეთა	65,755	4,900	70,655
2023 წლის 31 დეკემბერი	194,037	26,636	220,673
<i>საბალანსო ღირებულება</i>			
2022 წლის 31 დეკემბერი	502,364	29,171	531,535
2023 წლის 31 დეკემბერი	540,649	29,606	570,255

კომპანიის არცერთი ქონება და აღჭურვილობა არ არის ჩადებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად ანგარიშგების თარიღისათვის.

მანქანა-დანადგარების ცვეთის ხარჯი სრულად დაკაპიტალიზირდა დაუსმთავრებელ მშენებლობაზე (იხ. შენიშვნა 5).

5 მარაგები

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სამშენებლო მასალები	3,292,169	1,862,675
დაუსმთავრებელი წარმოება	17,345,871	16,162,895
	<u>20,638,040</u>	<u>18,025,570</u>

ნედლეული და მასალები წარმოადგენს საშენ მასალებს, რომლებიც არის სამშენებლო ობიექტზე მიტანილი და უახლოეს 3-6 თვეში გაიხარჯება მშენებლობაზე.

დაუსრულებელი მშენებლობა წარმოადგენს პროექტს, რომელსაც კომპანია ახორციელებს სახელწოდებით პარკ ორთაჭალა და რომლის მშენებლობაც დაიწყო 2020 წლის თებერვალში. ამ ეტაპზე მშენებლობა

დასკვნით ფაზაზე და 2025 წლის ზაფხულში დასრულდება. შესაბამისად, დაუსრულებელი მშენებლობის ნაწილიჩამოიწერება გაყიდვის თვითღირებულებაში, ხოლო ნაწილი კლასიფიცირდება გასაყიდ ბინებად.

2023 წლის განმავლობაში მანქანა-დანადგარების ცვეთის კაპიტალიზაციამ შეადგინა 65,755 ლარი (2022 წლისათვის 51,665 ლარი).

6 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები		
სამშენებლო კონტრაქტზე შესრულებული სამუშაოებისთვის მისაღები თანხები	1,419,226	1,779,965
საექვო ვალების რეზერვი	-	-
	<u>1,419,226</u>	<u>1,779,965</u>
არაფინანსური აქტივები		
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები	3,085,556	1,301,035
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	1,684,950	846,039
სხვა	970	-
	<u>4,771,476</u>	<u>2,147,074</u>
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	<u>6,190,702</u>	<u>3,927,039</u>

სამშენებლო კონტრაქტზე შესრულებული სამუშაოებისთვის მისაღები თანხები წარმოადგენს კომპანიის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების სარეალიზაციო ღირებულებას, რაც შემცირებულია დროის ამ მომენტისათვის კლიენტებისგან უკვე მიღებული თანხებით.

ყველა თანხა არის მოკლევადიანი.

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ წინასწარ გადახდილი გადასახადები სრულად ანაზღაურებადია.

მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები, წარმოადგენს სხვადასხვა სამშენებლო, სარემონტო, კომუნიკაციების დაქსელვის, მოპირკეთებისათვის გადახდილ თანხებს.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის განხილულია შესაძლო გაუფასურების მაჩვენებლები და მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ყველა აღიარებული მოთხოვნა და ავანსი სრულად ამოღებადია.

კომპანიის უცხოური ვალუტის რისკთან დაკავშირებული ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნა 15 (ა)-ში.

7 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	669	33,987
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში	5,288	1,329,783
	<u>5,957</u>	<u>1,363,770</u>

ფულადი სახსრებისა და მისი ეკვივალენტების საკრედიტო ხარისხი, ნაღდი ფულის ნაშთების გარდა, Fitch- ის საკრედიტო სააგენტოს თანახმად B კატეგორიითაა შეფასებული და არც ვადაგადაცილება და არც გაუფასურება არ ფიქსირდება.

კომპანიის უცხოური ვალუტის რისკთან დაკავშირებული ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნა 15 (ა)-ში.

8 მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები

მყიდველებისაგან წინასწარ მიღებული თანხები (ავანსები) არის კლიენტების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხები, რომლებიც დაკავშირებულია მომავალში შესასრულებელ ვალდებულებებთან. ეს თანხები აღირიცხება როგორც ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში და შემოსავალში აისახება ვალდებულებების შესრულების შემდეგ.

აღნიშნული თანხები კომპანიის მიერ მიღებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც მყიდველს უფლებას აძლევს მომავალში დაარეგისტრიროს საკუთრება. შესაბამისად, ავანსებში ხვდება ისეთი მყიდველის თანხები, რომელთაც გადახდილი აქვს თანხის ნაწილი, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდის შემდგომ მყიდველი შეძლებს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას და საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციას.

9 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო ვალდებულებები	204,316	67,934
არაფინანსური ვალდებულებები		
გადავადებული შემოსავალი	690,833	1,826,107
გადასახდელი გადასახადები და ჯარიმები	32,411	30,856
სხვა	54,572	-
	<u>982,132</u>	<u>1,924,897</u>

გადავადებული შემოსავალი წარმოადგენს კლიენტების მიერ წინასწარ გადახდილ თანხებს, რომლებიც დაკავშირებულია კონტრაქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებასთან. აღნიშნული თანხები აღირიცხება როგორც ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში და შემოსავალში აისახება მაშინ, როდესაც შესრულდება კონტრაქტით გათვალისწინებული ვალდებულებები. დამატებითი ინფორმაციისათვის იხ. შენიშვნა 3.13 .

სავაჭრო ვალდებულებებს პროცენტი არ ერიცხება. კომპანიის უცხოური ვალუტის რისკთან დაკავშირებული ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნა 15 (ა)-ში.

10 შემოსავალი და მისი თვითღირებულება

შემოსავლები

კომპანია სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან მიღებულ ამონაგებს და დანახარჯებს აღიარებს შესრულების სტადიის მიხედვით ("პროცენტული შესრულების მეთოდი"), თუ შესაძლებელია ხელშეკრულების შედეგების საიმედოდ შეფასება. შესრულების სტადიის განსაზღვრა ხდება შესრულებულ სამუშაოებზე გაწეულ დანახარჯთა და მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯების თანაფარდობის მიხედვით.

2023 წლისათვის შესრულების სტადიის პროცენტულობა განისაზღვრა 95 %-ით (2022 წლის 31 დეკემბრისათვის 73%). შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის ფაქტიურად გაყიდული უძრავი ქონების 95% აღიარებულია შემოსავლად.

შემოსავლების თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება აღირიცხება გაყიდული სამშენებლო ფართობის პროპორციულად. ყველა გაწეული სამშენებლო ხარჯი, როგორიცაა ხელფასები, სხვადასხვა მომსახურებები, მასალები და სხვა ზედნადები ხარჯები, აკუმულირდება დაუსმთავრებელი მშენებლობის ანგარიშზე მარაგებში და შემდგომში ნაწილ-ნაწილ კლასიფიცირდება პერიოდის რპთ-ში.

კომპანია რპთ-ს ითვლის შემდეგი ფორმულით:

$რპთ = (გაყიდული ფართობის საერთო რაოდენობა (მ^2) / გეგმით დაგეგმილი საერთო ფართობი (მ^2)) \times დღემდე გაწეული ხარჯები - ადრე აღიარებული ხარჯები$

აღნიშნული მეთოდი უზრუნველყოფს, რომ რპთ-ის აღრიცხვა შეესაბამებოდეს სამშენებლო პროგრესს და ხარჯები თანხვედრაში იყოს გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებთან. 2023 დეკემბრამდე, ჯამურად გაყიდულია სრული გასაყიდი ფართობის 31%. 2023 წელს მოხდა 15% -ის გაყიდვა (2022 წელს 14%). გროს მერჩინი 2023 წლისათვის იყო 35 % (2022 წლისათვის 37%).

11 ადმინისტრაციული ხარჯები

ლარი	2023 წელი	2022 წელი
შრომის ანაზღაურება	259,650	193,231
კომუნალური ხარჯები	58,628	38,375
საკონსულტაციო და სხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯები	33,497	5,991
იჯარის ხარჯი	15,948	7,970
სხვადასხვა საბანკო ხარჯები	6,018	4,754
ცვთის ხარჯი	4,956	9,362
სხვა ხარჯები	80,150	121,700
	458,847	381,383

12 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ანგარიშგების თარიღის ბოლოდან მისი ხელმოწერის თარიღამდე არ დაფიქსირებულა ისეთი მოვლენები, რომლებიც საჭიროებენ ფინანსური ანგარიშგების კორექტირებას ან გამჟღავნებას, რაც გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე საანგარიშგებო წლის მდგომარეობით.

13 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები

დაშვებები და მსჯელობები ეფუძნება ისტორიულ გამოცდილებას, ამასთან გაითვალისწინება სხვა ფაქტორებიც, როგორებიც არის მომავალი მოვლენების განვითარებასთან დაკავშირებული მოლოდინები, რომლებიც კონკრეტულ სიტუაციაში გონივრულად მიიჩნევა.

13.1 კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები

კომპანია აფასებს და ვარაუდებს გამოთქვამს მომავალთან დაკავშირებით. მიღებული სააღრიცხვო შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი შედეგებისგან. შეფასებებსა და დაშვებებს რომლებსაც გააჩნიათ მნიშვნელოვანი რისკი, ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, განხილულია ქვემოთ.

ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადები

ხელმძღვანელობამ პერიოდულად გადახედავს ხოლმე კომპანიის ძირითადი საშუალებების დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადებს და თუ საჭიროა, ცვლის მათ. თუ რეალური სასარგებლო მომსახურების ვადა განსხვავებული აღმოჩნდება ამ შეფასებებისგან, მაშინ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაცია შესაძლოა არსებითად შესაცვლელი იყოს. თუმცა, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ მათი შეფასებები არსებითად სწორია და აქტივები იმ ვადით იქნება გამოყენებული, როგორცაა ეს აშკარადაა შეფასებული.

შემოსავლების აღიარების დროულობა

სამშენებლო კონტრაქტებიდან შემოსავლის აღიარება მოიცავს მნიშვნელოვან შეფასებებს და დაშვებებს მის ფასს სტანდარტის სექცია 23-ის საფუძველზე, რაც გულისხმობს შესრულების სტადიის მეთოდის გამოყენებას. შესრულების სტადია განისაზღვრება დღემდე გაწეული ხარჯების წილის მიხედვით, შედარებით პროექტის

საერთო სავარაუდო ხარჯებთან. ამ პროცესში, მენეჯმენტი აფასებს პროექტის დასასრულებლად საჭირო ხარჯებს, ანაწილებს ხარჯებს დასრულებულ და მიმდინარე ბინებს შორის და განსაზღვრავს შესრულების ფაქტობრივ ეტაპს.

ეს შეფასებები მნიშვნელოვანია შემოსავლის სწორი აღიარებისთვის და ბუნებრივად შეიცავს გაურკვევლობის ელემენტებს. ისინი მოიცავს სამშენებლო პროგრესის და ხარჯების შეფასებას, რაც შეიძლება გავლენას განიცდიდეს, მაგალითად, დაგვიანებებისგან, ხარჯების ცვლილებებისგან ან პროექტის მასშტაბის ცვლილებებისგან. ზარალიან პროექტებში, მენეჯმენტის მხრიდან მიკერძოების რისკი იზრდება, რაც შეიძლება შემოსავლების გადაჭარბებით აღიარებას უწყობდეს ხელს.

მენეჯმენტი ახორციელებს შიდა კონტროლს და პროცესებს, რათა უზრუნველყოს, რომ ეს შეფასებები იყოს დასაბუთებული და იყოს შესაბამისობაში სამშენებლო პროგრესთან. დაშვებები და შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ახალი ინფორმაციის საფუძველზე.

13.2 ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით

კომპანიის ხელმძღვანელობა მომავალი ზრდის ტემპების განსაზღვრისთვის დაეყრდნო მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებს. უცხოური ვალუტის კურსის მომავალი ცვლილებების შეფასებისას ხელმძღვანელობამ გამოიყენა ეროვნული ბანკის და საერთაშორისო ინსტიტუტების პროგნოზები.

კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია ფუნქციონირებადი და შეუძლია საქმიანობის გაგრძელება განჭვრეტად მომავალში. ამრიგად, კომპანიის ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, რაც გულისხმობს აქტივებისა და ვალდებულებების ანგარიშსწორებას საქმიანობის ნორმალურ მიმდინარეობაში.

14 ფინანსური ინსტრუმენტები

14.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სააღრიცხვო პოლიტიკები და მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები, რომლის საფუძველზეც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება ფინანსური აქტივის და ვალდებულების კლასების შესაბამისად, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.6-ში.

14.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია შემდეგი კატეგორიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები:

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გაცემული სესხები	-	974
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,419,226	1,779,965
ფული და ფულის ეკვივალენტები	5,957	1,363,770
მთლიანი ფინანსური აქტივები	1,425,183	3,144,709
ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სასესხო ვალდებულებები	8,358	8,397
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	204,316	67,934
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	212,674	76,331

15 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი. კომპანია არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში და არ უშვებს ოფციონებს. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

ფინანსური რისკის ფაქტორები

ა) საბაზრო რისკი

კომპანიას აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

უცხოური ვალუტის რისკი

კომპანიას ზოგიერთი ოპერაცია აქვს უცხოურ ვალუტაში. აქედან გამომდინარე, აქვს საკუროს სხვაობების რისკი. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც კომპანიას საკუროს რისკს უქმნიან, განხილულია ქვემოთ (თანხები გადაყვანილია ლარებში წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური კურსით):

2023 წლის 31 დეკემბერი	დოლარი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,398,426
ფული და ფულის ეკვივალენტები	669
სულ ფინანსური აქტივები	2,399,095
წმინდა სავალუტო პოზიცია	2,399,095
2022 წლის 31 დეკემბერი	დოლარი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,693,784
ფული და ფულის ეკვივალენტები	33,987
სულ ფინანსური აქტივები	2,727,771
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	206
სულ ფინანსური ვალდებულებები	206
წმინდა სავალუტო პოზიცია	2,727,565

ცხრილი ასახავს დოლარის მიმართ ლარის 15% (2022: 15%) გამყარების გავლენას კომპანიაზე. აღნიშნული 15% (2022: 15%) არის მმართველობის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება ლარისა და დოლარის გაცვლით კურსებში. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ლომინანტ ვალუტას და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 15%-იანი (2022: 15%) განაკვეთით.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლარისა და ევროსთან მიმართებაში 15% ით (2022: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

ლარი	აშშ დოლარის გავლენა	
	2023	2022
ზარალი	(359,864)	(409,135)

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც კომპანია მიიღებს ფინანსურ ზარალს. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს საკრედიტო რისკის ქვეშ ფინანსური აქტივების გავლენით, მათ შორის საბანკო ანგარიშებზე არსებული ფულისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩათვლით.

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას.

საკრედიტო რისკის მართვა საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ფულთან მიმართებაში ხდება საბანკო დეპოზიტების დივერსიფიკაციის გზით, მხოლოდ მნიშვნელოვანი რეპუტაციის მქონე ფინანსურ ინსტიტუტებში. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საკრედიტო ზარალი არ ყოფილა.

ც) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვადადამდგარი ვალდებულებები. კომპანიის ხელმძღვანელობა მონიტორინგს ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ პროგნოზებზე. კომპანია ისწრაფვის შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უმთავრესად შედგება საოპერაციო ფულადი ნაკადებისა და მომხმარებელთა წინასწარი გადახდებისაგან.

16 კაპიტალის მართვა

კომპანია თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოო დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია. კომპანიამ შეიმუშავა კაპიტალის მართვის შემდეგი მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები იმისთვის, რათა მართოს ის რისკები, რომლებიც კაპიტალის პოზიციაზე ახდენს გავლენას. კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- კომპანიამ შეინარჩუნოს სტაბილურობის მოთხოვნილი დონე, შედეგად, უზრუნველყოს მომხმარებლების დაცულობა;
- გაანაწილოს კაპიტალი ეფექტურად და დაეხმაროს ბიზნესს განვითარებაში, რათა უკუგებათ კაპიტალზე დააკმაყოფილოს მფლობელთა მოთხოვნები;
- შეინარჩუნოს ფინანსური მოქნილობა ლიკვიდურობის შენარჩუნებისა და კაპიტალის სხვადასხვა ბაზარზე წვდომისთვის;

17 პირობითი მუხლები და განუსაზღვრელობები

17.1 გადასახადები

გადასახადები საგადასახადო ორგანოების მხრიდან ექვემდებარება განხილვას და შემოწმებას, რომელიც წარმოშობს კანონით გათვალისწინებულ მკაცრ ჯარიმებსა და საურავებს. ეს თავის მხრივ დაკავშირებულია განსხვავებულ ინტერპრეტაციებთან. ამ ფაქტორებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკი.

მენეჯმენტს სჯერა, რომ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციის საფუძველზე საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურად არის განსაზღვრული. თუმცა, შესაბამის ორგანოებს შესაძლოა ჰქონდეთ განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ეფექტი შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

17.2 სასამართლო დავები

კომპანიასა და OTI ESTATE-ს შორის არსებული სასამართლო დავის ფარგლებში, სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ კომპანიას უნდა გადაეცა 14 ბინა ფულადი ანაზღაურების ნაცვლად. ვალდებულების ნაწილობრივი შესრულება უკვე მოხდა (გადაცემულია 7 ბინა), ხოლო დარჩენილი ვალდებულება ჯერ კიდევ შესრულებულია. ასევე, მოხდა ანაზღაურების ნაწილობრივი შესრულება (7 ბინის ღირებულება დაფარული აქვს OTI ESTATE-ს), ხოლო დანარჩენი ბინების ღირებულება ჯერ არ მიუღია კომპანიას.

ამ პირობების შესრულების ვადა სრულდებოდა 2023 წლის განმავლობაში და რადგანაც ჯერ კიდევ არ შესრულებულა ორივე მხარისაგან სასამართლოს მიერ დაწესებული ვალდებულებები, შესაძლოა ამან გამოიწვიოს ახალი სასამართლოს ჩანიშვნა.

მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ აღნიშნული დავა უახლოეს მომავალში მოგვარდება და საიმედოდ განისაზღვროს მომავალში გასამართლი სასამართლოს მიერ დაკისრებული ვალდებულებების ოდენობა შეუძლებელია და შესაბამისად, ეს მოვლენა არ საჭიროებს აღრიცხვას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში. თუმცა, სიტუაციის გასაგრძელებლად და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე შემცირების მიზნით, მენეჯმენტი აქტიურად თანამშრომლობს ყველა მხარესთან.

18 დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ კომპანიის დამფუძნებლები, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიები და კომპანიის ხელმძღვანელობა.

19 საკონტროლო ურთიერთობები

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ფიზიკური პირი ანარ ბაბაიევი OYUNVX7, C00066607 /აზერბაიჯანი/.

20 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ტრანზაქციები და ნაშთები:

ლარი ოპერაციები	2023 წელი	2022 წელი
ოპერაციები დამფუძნებლებთან		
უმაღლესი ხელმძღვანელობის მოკლევადიანი შრომის ანაზღაურება	24,308	16,875

21 ცვლილებები წინა პერიოდში წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაში

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობამ გამოავლინა შეცდომები, რაც რეტროსპექტულ გასწორებას მოითხოვდა და შესაბამისად გასწორდა ამ ანგარიშგებაში წარდგენილი შესადარისი ინფორმაციები 2022 წლისათვის. შეცდომები შეეხოდა შემოსავლების აღიარების კალკულაციებსა და შესაბამის თვითღირებულებების დათვლებს. ამ შესწორებებმა გავლენა მოახდინა საბალანსო მუხლებზეც.

შემდეგი ცხრილები აჩვენებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და 2022 წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში განხორციელებულ შესწორებებს:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი (აღრე წარდგენილი)	შესწორებები	2022 წლის 31 დეკემბერი (შესწორებული)
მარაგები	10,567,704	7,457,866	18,025,570
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,831,033	(3,903,994)	3,927,039
ეფექტი მთლიან აქტივებზე	18,398,737	3,553,872	21,952,609
სავაჭრო ვალდებულებები	105,242	1,819,655	1,924,897
მიღებული ავანსები	-	9,511,886	9,511,886
ეფექტი მთლიან ვალდებულებებზე	105,242	1,819,655	1,924,897

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

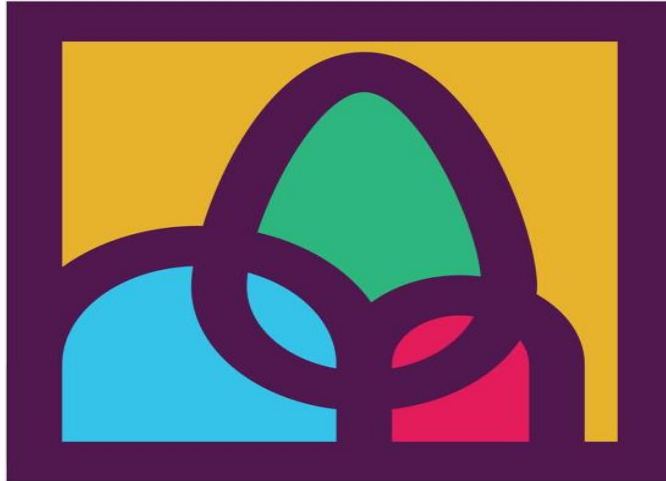
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ქართულ ლარებში)

დაგროვილი მოგება	7,931,179	(7,786,169)	145,010
ეფექტი კაპიტალზე	7,931,179	(7,786,169)	145,010

სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	2022 წელი (ადრე წარდგენილი)	შესწორებები	2022 წელი (შესწორებული)
შემოსავლები	10,039,531	(5,425,372)	4,614,159
რპთ	(4,717,884)	1,712,520	(3,005,364)
სხვა შემოსავალი	15,978	(14,973)	1,005
ადმინისტრაციული ხარჯები	(454,084)	72,701	(381,383)
ეფექტი პერიოდის შედეგზე	5,337,625	(3,727,825)	1,609,800

შპს ირბის
მმართველობითი ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა
2023



ანგარიში მომზადებულია „ბუღალტრული
აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის
შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7
მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების
შესაბამისად.

შპს ირბისი (ს.ნ. 205133461)
Georgia, Tbilisi, Krtsanisi District, Gorgasali Street, N 105
2023 წლის 31 დეკემბერი

შესავალი

ქვემოთ წარმოდგენილია შპს „ირბისის“ მმართველობითი ანგარიშგება, რომელშიც აღწერილია კომპანიის საოპერაციო გარემო, ბიზნეს მოდელი, ძირითადი საქმიანობა, ფინანსური შედეგები, მასთან დაკავშირებული რისკები და სამომავლო გეგმები.

აღმასრულებელი დირექტორის განცხადება

მოხარული ვარ წარმოგიდგინოთ კომპანიის მმართველობითი ანგარიშგება. ანგარიშგების მიზანია შპს ირბისის ძირითადი საოპერაციო და ფინანსური შედეგების გამოყოფა 2023 წლისათვის.

კომპანიის ძირითადი პროექტია: „პარკი ორთაჭალა“, რომლის მშენებლობა დაიწყო 2020 წლის თებერვალში და ამჟამად დასკვნით ფაზაშია.

პროექტი აზერბაიჯანული ინვესტიციით ხორციელდება. გუნდი, რომელსაც აქვს მრავალწლიანი სამშენებლო გამოცდილება, ერთმა დიდმა მისიამ - თბილისის სიყვარულმა და ხარისხიანი კომპლექსის აშენების სურვილმა გააერთიანა. მშენებლობის ადგილად სწორედ ისტორიული თბილისური ადგილი შეირჩა და გადაწყდა ყველაზე თანამედროვე და კეთილმოწყობილი კომპლექსის - პარკ ორთაჭალას დაწყება.

მენეჯმენტი იზიარებს მისიას, რომ თუკი აშენებ, უნდა ააშენო ისე, რომ თავად სიცოცხლის ბოლომდე სიამოვნებით იცხოვრო. სწორედ ამიტომ, თითოეული დეტალი ნაფიქრია, პარტნიორი სწორად შერჩეული და მომხმარებელთან გუნდი გარანტიებით, დიდი გამოცდილებითა და ხმამაღალი დანაპირებით გადის.

1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „ირბისი“ (კომპანია) არის საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2006 წელს საიდენტიფიკაციო ნომრით 205133461. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობას, განვითარებას და გაყიდვას.

კომპანიის თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობა 2023 წლის განმავლობაში იყო 106 თანამშრომელი (2022: 96 თანამშრომელი). კომპანიის იურიდიული მისამართია თბილისი, გორგასლის 105

კომპანიის მფლობელები და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეები:

	წილი (%)	
	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მექაელ (402068944)	100%	100%

საანგარიშგებო თარიღისათვის საქართველოში მოქმედი ბუღალტრული აღრიცხვისა და ანგარიშგების რეგულაციების მიხედვით კომპანია წარმოადგენს მეორე ზომითი კატეგორიის საწარმოს. ამავე რეგულაციების შესაბამისად, კომპანია არ წარმოადგენს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირს.

2. მომავლის გეგმები

სამომავლოდ შპს ირბისი გეგმავს მასშტაბური და ინოვაციური პროექტების განხორციელებას უძრავი ქონების განვითარების მიმართულებით, ეკოლოგიურად მდგრადი და თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით. კომპანია ორიენტირებულია მაღალი ხარისხის სერვისებზე, რეგიონულ და საერთაშორისო ბაზრებზე გაფართოებაზე, რათა უზრუნველყოს მდგრადი განვითარება და დაინტერესებული მხარეების ნდობის გამყარება.

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2023 წელს კომპანიას კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩაუტარებია

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

	2023	2022
შემოსავალი	7,463,672	4,614,159
საოპერაციო მოგება	2,169,248	1,033,349

6. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმის მიმოხილვა

კომპანიის პოლიტიკაა ითანამშრომლოს მხოლოდ გადახდისუნარიან კლიენტებთან. კომპანია გამუდმებით აფასებს კონტრაგენტების ფინანსურ მდგომარეობას, რათა მინიმუმამდე დაიყვანოს ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკი. ამისთვის გამოიყენება კონტრაქტების გაფორმების მკაცრი პოლიტიკა, საკრედიტო ლიმიტების დაწესება და დროული მონიტორინგი.

უძრავი ქონების ბაზრის ცვლილებები და ეკონომიკური მაჩვენებლები კომპანიის შემოსავალზე ახდენს გავლენას. რისკის შესამცირებლად კომპანია რეგულარულად ატარებს ბაზრის ანალიზს და ახორციელებს დივერსიფიცირებული პროექტების დაგეგმვას.

კომპანიას აქვს ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში, რაც სავალუტო რისკების გამომწვევია. ძირითადი ტრანზაქციები აშშ დოლარსა და ევროში ხორციელდება, თუმცა კომპანიის უმეტესი ოპერაცია ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) მიმდინარეობს. სავალუტო რისკების შესამცირებლად კომპანია გეგმავს კონსერვატიულ მიდგომას და ცდილობს მინიმუმამდე დაიყვანოს უცხოურ ვალუტაზე დამოკიდებულება.

შპს ირბისი იყენებს ლიკვიდობის მართვის ფრთხილ პოლიტიკას, რომელიც ითვალისწინებს საკმარისი ნაღდი ფულისა და ლიკვიდური აქტივების შენარჩუნებას, რათა უზრუნველყოს ვადადამდგარი ვალდებულებების დროული დაფარვა. კომპანიის ფინანსური გუნდი მუდმივად ახორციელებს ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას და მონიტორინგს, რაც ხელს უწყობს ფინანსური სტაბილურობის შენარჩუნებას.

შპს ირბისის რისკების მართვის გონივრული და სტრატეგიული მიდგომები კომპანიას საშუალებას აძლევს შეინარჩუნოს ოპერაციული და ფინანსური სტაბილურობა.

7. მოკლე ფინანსური მიმოხილვა

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	570,255	531,535
არამატერიალური აქტივები	723	879
	570,978	532,414
მოკლევადიანი აქტივები		
მარაგები	20,638,040	18,025,570
გაცემული სესხები	-	974
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,190,702	3,927,039
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	5,957	1,363,770
	26,834,699	23,317,353
სულ აქტივები	27,405,677	23,849,767

კაპიტალი და ვალდებულებები

კაპიტალი და რეზერვები

საწესდებო კაპიტალი

აკუმულირებული მოგება

12,232,614

12,259,577

2,270,483

145,010

14,503,097

12,404,587

მიმდინარე ვალდებულებები

მიღებული ავანსები მომხმარებლებისაგან

11,912,090

9,511,886

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

982,132

1,924,897

მოკლევადიანი სესხები

8,358

8,397

12,902,580

11,445,180

სულ კაპიტალი და ვალდებულებები

27,405,677

23,849,767

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ლარი

2023 წელი

2022 წელი
(გადაანგარიშებული)

შემოსავალი მყდიველებთან დადებული
ხელშეკრულებებიდან

7,463,672

4,614,159

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

(4,669,016)

(3,005,364)

საერთო მოგება

2,794,656

1,608,795

სხვა შემოსავალი

165,898

1,005

გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები

(168,565)

(189,068)

ადმინისტრაციული ხარჯები

(458,847)

(381,383)

სხვა ხარჯები

(163,894)

(6,000)

საოპერაციო მოგება

2,169,248

1,033,349

ფინანსური შემოსავალი

5,534

-

ფინანსური ხარჯები

-

(3,977)

საკურსო ზარალი

(49,309)

(271,531)

მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე

2,125,473

757,841

მოგების გადასახადის ხარჯი

-

-

წლის წმინდა მოგება

2,125,473

757,841

წლის სხვა სრული შემოსავალი

2,125,473

757,841

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი

	2023 წელი	2022 წელი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
ბინების გაყიდვიდან მიღებული თანხები	11,091,083	11,527,995
დაბრუნებული გადასახადები, წმინდა	31,502	64,331
ნედლეულის შეძენა	(4,403,317)	(5,614,787)
გადახდილი მშენებლობის ხარჯები	(4,246,488)	(1,979,533)
ტრანსპორტირების ხარჯები	(16,916)	(3,138)
დაცვის მომსახურება	(2,475)	(2,925)
გადახდილი ჯარიმები	(5,000)	-
საკონსულტაციო ხარჯები	(26,909)	-
იჯარის ხარჯები	(15,948)	(7,970)
კომუნალური ხარჯები	(86,184)	(38,245)
კომუნიკაციის ხარჯები	(8,597)	(2,715)
მარკეტინგის ხარჯები	(66,665)	(101,938)
დაზღვევის ხარჯები	(15,399)	(10,512)
საკანცელარიო ხარჯები	(25,713)	(14,835)
გადახდილი საბანკო მომსახურება	(6,501)	(10,754)
გადახდილი ხელფასები	(1,324,528)	(1,342,195)
გადასახადების გადახდა	(2,002,291)	(1,031,719)
სხვა გადახდები	(42,210)	(121,600)
ფულადი სახსრების წმინდა შემოდიდება/(გაღილება)	(1,172,556)	1,309,460
საოპერაციო საქმიანობიდან		
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი სახსრები	(116,923)	(14,379)
გაცემული სესხები	-	(97,655)
ფულადი ნაკადების წმინდა გაღილება საინვესტიციო საქმიანობიდან	(116,923)	(112,034)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
საწესდებო კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)	(26,963)	393,520
მიღებული სესხის დაფარვა	-	(181,301)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოდიდება/(გაღილება) საფინანსო საქმიანობიდან	(26,963)	212,219
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება	(1,316,442)	1,409,645
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე	(41,371)	(64,991)
ფულადი სახსრები და ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	1,363,770	19,116
ფულადი სახსრები და ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	5,957	1,363,770

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული მოგება/(ზარალი)	სულ კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)	11,866,059	(612,831)	11,253,228
კაპიტალის ზრდა	393,518	-	393,518
წლის წმინდა მოგება	-	757,841	757,841
2022 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)	12,259,577	145,010	12,404,587
კაპიტალის შემცირება	(26,963)	-	(26,963)
წლის წმინდა მოგება	-	2,125,473	2,125,473
2023 წლის 31 დეკემბერი	12,232,614	2,270,483	14,503,097

8. რისკების შეფასება

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი.

კომპანია არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში და არ უშვებს ოფციონებს. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

ფინანსური რისკის ფაქტორები

a) საბაზრო რისკი

კომპანიისთვის საბაზრო რისკი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რადგან მასზე გავლენას ახდენს როგორც უძრავი ქონების ბაზრის, ასევე ეკონომიკური გარემოს ცვლილებები. უძრავი ქონების ფასების ცვლილება მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის შემოსავალსა და აქტივებზე.

უცხოური ვალუტის რისკი

კომპანიას ზოგიერთი ოპერაცია აქვს უცხოურ ვალუტაში. აქედან გამომდინარე, აქვს საკუროს სხვაობების რისკი. კომპანიის ოპერაციების უმეტესობა არის ეროვნულ ვალუტაში. კომპანია ახორციელებს ტრანზაქციებს უცხოურ ვალუტაში (აშშ დოლარი , ევრო), გაცვლითი კურსის რყევები გავლენას ახდენს ტრანზაქციების ღირებულებასა და კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე.

b) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება მაშინ, როდესაც კომპანიის კონტრაგენტები ან კლიენტები ვერ ასრულებენ თავიანთი ვალდებულებებს, ანუ არ ახორციელებენ გადახდებს კომპანიასთან შეთანხმებული პირობებით. ეს რისკი პირდაპირ გავლენას ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

შპს ირბისი მუდმივად აფასებს თავისი კონტრაგენტების ფინანსურ მდგომარეობას და მუშაობს მხოლოდ იმ კლიენტებთან, რომლებიც გადახდისუნარიანია. კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის მინიმუმამდე დაყვანა

საკრედიტო რისკი იმართება კომპანიის საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების საფუძველზე. საკრედიტო რისკი ფულად ნაშთებთან და დეპოზიტებთან მიმართებაში ხორციელდება საბანკო დეპოზიტების დივერსიფიკაციით, და ეს მხოლოდ მთავარ რეპუტაციულ ფინანსურ ინსტიტუტებთან არის დაკავშირებული.

კომპანია მუდმივად აკონტროლებს მომხმარებელთა კრედიტისუნარიანობის ხარისხს.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება შედგება როგორც ფიზიკური პირებისგან, ისე შპს-ებისგან.

c) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ისეთი რისკია, რომლის წინაშეც იურიდიული პირი დგება მაშინ, როდესაც მას გააჩნია სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით.

შპს ირბისი ახორციელებს ლიკვიდურობის მართვის ფართილ პოლიტიკას. კომპანიის ხელმძღვანელობა მონიტორინგს ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ პროგნოზებზე. კომპანია ისწრაფვის შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უმთავრესად შედგება საოპერაციო ფულადი ნაკადებისა და მომხმარებელთა წინასწარი გადახდებისაგან. კომპანია ითვალისწინებს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს ფინანსური აქტივებიდან ლიკვიდურობის რისკის, კერძოდ ფულადი და დებიტორული დავალიანებების, შესაფასებლად და სამართავად.

საფტარ ჯაფაროვ

აღმასრულებელი დირექტორი

2025 წლის 4 იანვარს:



ანგარიში მომზადებულია „ბუღალტრული
აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის
შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7
მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების
შესაბამისად.

შპს ირბისი (ს.ნ. 205133461)

Georgia, Tbilisi, Krtsanisi District, Gorgasali Street, N 105

2023 წლის 31 დეკემბერი

საფტარ ჯაფაროვ

აღმასრულებელი დირექტორი

2025 წლის 4 იანვარს:

ანგარიში მომზადებულია „ბუღალტრული
აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის
შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7
მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების
შესაბამისად.

შპს ირბისი (ს.ნ. 205133461)
Georgia, Tbilisi, Krtsanisi District, Gorgasali Street, N 105
2023 წლის 31 დეკემბერი