

შპს „პრაიმ არქი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	7
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	8
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება.....	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	10

1	შპს „პრაიმ არქი“ და მისი საქმიანობა.....	11
2	შპს „პრაიმ არქის“ საოპერაციო გარემო	11
3	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	12
4	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას.....	19
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	20
6	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	22
7	ძირითადი საშუალებები	23
8	გაცემული სესხები	23
9	მარაგები	24
10	გადახდილი ავანსები.....	25
11	შეზღუდული ფული	26
12	ფული და ფულის ექვივალენტები.....	26
13	სესხები	26
14	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება	27
15	მიღებული ავანსები	28
16	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29
17	ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან.....	29
18	დისტრიბუციის დანახარჯები.....	29
19	საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	29
20	ფინანსური შემოსავალი.....	30
21	ფინანსური დანახარჯები	30
22	სხვა შემოსულობები(ზარალები).....	30
23	კაპიტალის მართვა.....	30
24	გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები.....	30
25	ფინანსური რისკის მართვა.....	31
24	რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები	34
25	ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით	35
26	საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	35

შპს „პრაიმ არქი“

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2023 წლის 31 დეკემბერს

წინამდებარე ანგარიშგება განიხილება დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნაში აღწერილ დამოუკიდებელ აუდიტორთა ვალდებულებებთან ერთად იმ მიზნით, რათა გაიმიჯნოს ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელ აუდიტორთა პასუხისმგებლობა შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ფინანსური აღრიცხვის პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ისინი ფინანსურ ანგარიშგებაში.
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებასა, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე.
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 11 იანვარს.

კომპანიის მენეჯმენტი:
თენგიზ წულაია
13 იანვარი 2025 წელი

კომპანიის ფინანსური დირექტორი
თორნიკე კოპალიანი



აუდიტსერვისი 2009
SARAS-F-449084

შპს „პრაიმ არქის“ მენეჯმენტს დამფუძნებელ პარტნიორებს

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ ანგარიშგების და კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისაგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისაგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით და შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს (ფასს).

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ასს-ების), ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ”აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე” ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ შპს „პრაიმ არქისგან“, ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიშგება

მმართველობით ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება კომპანია.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების 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 არა აქვს რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწაგან-ზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშების შესაბამის შენიშვნებზე, ან თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

იმ აუდიტის გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მომზადდა ეს დასკვნა, არის ელენე დოლიძე.

სერთიფიცირებული აუდიტორი: ელენე დოლიძე

აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-105441

შპს „აუდიტსერვისი 2009“

13 იანვარი 2025 წელი

საქართველო, ქ. თბილისი, გობრონიძის 1 ბ.

**შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	209	223	224
ბიოლოგიური აქტივი		42	42	35
სულ გრძელვადიანი აქტივები		251	265	259
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	9	17,718	42,558	73,532
გაცემული სესხები	8	108,368	83,848	58,852
გადახდილი ავანსები	10	2,518	876	3,362
საგადასახადო აქტივი		79	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		145	174	247
შეზღუდული ფული	11	-	114	872
ფული და ფულის ექვივალენტები	12	63	570	1,939
სულ მიმდინარე აქტივები		128,891	128,140	138,804
სულ აქტივები		129,142	128,405	139,063
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული მოგება/ზარალი		55,631	31,278	(13,508)
სულ საკუთარი კაპიტალი		55,631	31,278	(13,508)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	13	-	-	9,698
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	-	125	265
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	125	9,963
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	13	31,179	13,490	11,152
მიღებული ავანსები	15	39,922	79,212	120,331
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,410	3,974	10,728
საგადასახადო ვალდებულებები		-	326	397
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		73,511	97,002	142,608
სულ ვალდებულებები		73,511	97,127	152,571
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		129,142	128,405	139,063

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სხვა შემოსავალი	17	60,834 130	91,891 138
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	9	(29,443)	(44,954)
საერთო მოგება		31,521	47,075
დისტრიბუციის დანახარჯები	18	(2,168)	(4,927)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(401)	(273)
საოპერაციო მოგება		28,952	41,875
ფინანსური შემოსავალი	20	9,530	6,500
ფინანსური ხარჯები	21	(1,709)	(1,419)
სხვა შემოსულობები/ზარალები, წმინდა	22	554	201
შემოსავალი/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		489	(2,055)
მოგება გადასახადით დაბეგვრამდე		37,816	45,102
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/ზარალი		37,816	45,102
სხვა სრული შემოსავალი			-
სულ წლის სრული მოგება/ზარალი		37,816	45,102

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
კაპიტალის ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 01 იანვარს		(13,508)	(13,508)
წლის ზარალი		45,102	45,102
დივიდენდის გაცემა		(316)	(316)
			-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს		31,278	31,278
წლის მოგება		37,816	37,816
დივიდენდის გაცემა		(13,463)	(13,463)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს		55,631	55,631

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ფულადი სახრების მოძრაობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები		25,280	60,543
საფინანსო შემოსავალი		8	24
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები		(10,595)	(26,469)
გადახდილი/დაბრუნებული გადასახადი		(2,824)	(5,821)
საფინანსო ხარჯი		(615)	(1,038)
სხვა ხარჯი		(12)	(29)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		11,242	27,210
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სესხის გაცემა		(52,504)	(53,167)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება		37,485	30,738
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(15,019)	(22,429)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის მიღება		38,432	13,274
სესხის დაბრუნება		(21,816)	(19,125)
დივიდენდის გაცემა		(13,463)	(316)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		3,153	(6,167)
საკურსო სხვაობის გავლენა ფულად ნაკადებზე		117	17
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		570	1,939
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს		63	570

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

1 შპს „პრაიმ არქი“ და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის .

შპს „პრაიმ არქი“ („კომპანია“) კომპანია დაარსდა 2014 წლის 28 ნოემბერს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 406132929; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად საქართველოში. თავდაპირველად კომპანიის სახელწოდებას წარმოადგენდა „ლუქსორ“ , სახელწოდება „პრაიმ არქი“ კომპანიას ეწოდა 2015 წლის 10 ივნისიდან.

კომპანიის საბოლოო მაცონტროლებელ პირს წარმოადგენს შპს „არქი ინვესტმენტს“ ს.ნ 405178294, რომელიც ფლობს შპს „პრაიმ არქის“ წილს 80% ოდენობით.

კომპანიის ხელმძღვანელობაზე/ წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირს 2022 წლის 01 იანვრის , 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს თენგიზ წულაია ს.ნ 37001018394

მფლობელთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
თენგიზ წულაია, 37001018394	20%	20%	20%
შპს არქი ინვესტმენტს, 405178294	80%	80%	80%
	100%	100%	100%

2021, 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ახორციელებს ხუთი მაღალსართულიანი A, B,C,D და E კორპუსების დეველოპმენტს თბილისის ისნის რაიონში, რომელთა ჯამური საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 145 ათას კვადრატულ მეტრს, კომპლექსის მშენებლობა 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არსებითად დასრულებულია, დარჩენილია მხოლოდ E, რომლის დასრულებას კომპანია გეგმავს 2025 წელს.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია ვაკე-საბურთალოს რაიონი, თამარაშვილის ქუჩა N 13ი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 შპს „პრაიმ არქის“ საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური განვითარება ძირითადად დამოკიდებულია საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ვითარებაზე. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალისწინოს ყველა გარემოება რომელმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

ფასს-ების მიხედვით მომზადებული პირველი ფინანსური ანგარიშგება

მოცემული ფინანსური ანგარიშგება არის კომპანიის მიერ ფასს-ების მიხედვით მომზადებული პირველი ფინანსური ანგარიშგება და გამოყენებული იქნა ფასს-1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“. ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ებზე გადასვლის თარიღია 2022 წლის 1 იანვარი.

ფასს-ზე გადასვლის თარიღისთვის - 2019 წლის 1 იანვრისთვის, კომპანიას არ გამოუყენებია ფასს-1-ის "ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება" მიხედვით მოცემული შეღავათები (კონკრეტულ მუხლებზე გამოსაყენებელი გათავისუფლებები).

2019 წლის 1 იანვრამდე კომპანია ბუღალტრულ აღრიცხვას აწარმოებდა ადგილობრივ პრაქტიკაში მიღებული სააღრიცხვო პრინციპების შესაბამისად, ფასს-ებზე გადასვლას არ გამოუწვევია საწყისი ნაშთების კორექტირება.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL"). ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაკონვერტირებულია ლარში შესაბამისი თარიღის კურსით. უცხოური ვალუტით ოპერაციები აღირიცხება ოპერაციის თარიღის შესაბამისი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობების/(ზარალების), წმინდა“ მუხლში. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული კურსები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.6894 ლარი, ევრო ("EURO") 1 = 2.9753 (31 დეკემბერი 2022: USD 1 = 2.7020 ლარი. ევრო ("EURO") 1 = 2.8844, 31 დეკემბერი 2021: USD 1 = 3.0976 ლარი. ევრო ("EURO") 1 = 3.5040).

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

მოწყობილობები და აღჭურვილობა	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
შენობა-ნაგებობები	3-10 წელი
	50 წელი

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

მარაგები. მარაგები შედგება ქონებისგან რომელიც შექმნილია ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პირობებში გასაყიდად, რომელიც ფლობილია როგორც მიმდინარე მარაგი და შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულებაში შედის მიწის, მშენებლობის, კაპიტალიზირებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის

სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება კომპანიისათვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და შემდგომ შესაბამისად იურიდიული უფლების მომხმარებელზე გადაცემამდე. მარაგის თვითღირებულება რომელიც მისი გასვლისას აღიარდება მოგება ან ზარალში განსაზღვრულია გაყიდული ქონების პროპორციულად და თვითღირებულება განაწილებულია გაყიდული ქონების შესაბამის ზომაზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან. კომპანიაში შექმნილი აქტივების თვითღირებულებაში შედის მასალების და პირდაპირი შრომის დანახარჯი, ყველა სხვა დანახარჯი რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის გამოსაყენებლად მომზადებას დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის, დემონტაჟის და აქტივის განთავსების ადგილის აღდგენის ხარჯები და კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანის შემთხვევაში, თვითღირებულება განისაზღვრება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით მისი თავდაპირველი აღიარებისას.

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს დაუმთავრებელ მშენებლობას და არ ცვდება. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას (გამოითვლება როგორც სხვაობა გასვლისას წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის ნარჩენ ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგება ან ზარალში.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები.

რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება,

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვისც გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების

იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით

(არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადგენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს).

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება ("AC") არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან ("POCI") თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის, შედეგად მაშინვე აღიარდება სააღრიცხვო ზარალი.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, კომპანია მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც

სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც კომპანია ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც კომპანია ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედეგნილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, კომპანია განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას („SPPI“). SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. კომპანიას არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და წინა პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. კომპანია აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალო ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის. კომპანია ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს სავაჭრო

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით. (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც კომპანია ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) კომპანიას გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგაქვითვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობას ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) კომპანია გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

კომპანია ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლება თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება კომპანიის

დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. 2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამოუმუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა. გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში, საოპერაციო ხარჯებში.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა კომპანიის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება

საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახადელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება

გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშგაქტურის მიღებისას. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანიის ამონაგების ერთერთი მთავარი წყარო, კერძოდ საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია განთავისუფლებულია გადასახდელი დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით. გაყიდვებთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე და განცალკევებით მოცემულია აქტივად და ვალდებულებად. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შემენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

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

საწესდებო კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება. ნებისმიერი დივიდენდები რომელიც გამოცხადდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ხელმოწერამდე, განმარტებულია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგი მოვლენების შენიშვნაში 26.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი.

ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას კომპანია მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი კომპანიის მიერ მიწოდებული საქონლის ღირებულება აღემატება

გადახდილ თანხას, ხდება სავაჭრო მოთხოვნის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბინების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბინებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია კომპანიისათვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღებია კონტროლის გადაცემამდე.

თუ საწარმო რაიმე დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს ქონებაზე კონტროლის გადაცემის შემდეგაც, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან ითვლება განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის გარკვეული დროის განმავლობაში.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანიას არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, კომპანია არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის და ბონუსების დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

აქტივების გაუფასურება და ანაზღაურების აღრიცხვა. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე ინდიკატორი რომ საწარმოს აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება შემცირებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებ თანხამდე. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ყველა შესაბამისი შიდა და გარე ფაქტორი და დაადგინა რომ გაუფასურების ასეთი ინდიკატორი არ არსებობს და შედეგად კომპანიაში არ ჩატარებულა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ტესტი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძველად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

2023 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული სტანდარტები და შესწორებები:

ფასს 17 სადაზღვევო კონტრაქტები. ფასს 17 ნერგავს საერთაშორისო თანმიმდევრულ მიდგომას სადაზღვევო ხელშეკრულების აღრიცხვის მიმართ. ფასს 17-მდე, მთელ მსოფლიოში არსებობდა მნიშვნელოვანი სხვადასხვაობა სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვასა და წარდგენასთან დაკავშირებით, ფასს 4 ნებას რთავდა მრავალ (არაფასს) სააღრიცხვო მიდგომას. ფასს 17-ის ძალაში შესვლა გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებებს ბევრი მზღვეველისთვის, რაც გულისხმობს არსებული სისტემებსა და პროცესებში ცვლილების შეტანას.

ახალი სტანდარტის ხედვით, სადაზღვევო ხელშეკრულება მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის და მომსახურების ხელშეკრულების ელემენტებს, ამასთან გამომუშავებული ფულადი ნაკადების დიდი ნაწილი არსებითად ცვალებადია დროთა განმავლობაში. შედეგად, სტანდარტი აყალიბებს შემდეგ მიდგომებს:

- მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების აღიარება მოგებასა და ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა ხელშეკრულების თანახმად;
- სადაზღვევო მომსახურების შედეგების (მათ შორის სადაზღვევო შემოსავლის) წარდგენა სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯებისგან განცალკევებით;
- სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი ცალკეული პორტფელის მიმართ სადაზღვევო ფინანსური შემოსავლის ან ხარჯის მთლიანად მოგებასა და ზარალში წარდგენასთან ან ნაწილობრივ სრულ შემოსავალში წარდგენასთან დაკავშირებით.

სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენა (შესწორება- ბასს 1 და ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2) – 2021 წლის თებერვალში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 1-ის შესწორება, რომელიც ცვლის სააღრიცხვო პოლიტიკის წარდგენის მოთხოვნებს „მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის“ „არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციით“. მოცემული შესწორება იძლევა მითითებას იმის შესახებ, როდის არის მოსალოდნელი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია იქნას არსებითად მიჩნეული. აღნიშნული შესწორება ძალაშია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2023 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული გადასვლა ნებადართულია. რადგან ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2 არ წარმოადგენს სავალდებულო სახელმძღვანელოს, არ მომხდარა სავალდებულო ძალაში შესვლის თარიღის განსაზღვრა ფასს პრაქტიკული ანგარიშგება 2-ის შესწორებასთან მიმართებაში.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორება) - 2021 წლის თებერვალში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 8-ის შესწორება, რომელმაც დაამატა სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება ბასს 8-ში. შესწორებაში ასევე

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

დაზუსტდა, რომ სააღრიცხვო შეფასებაზე ამოსავალი მონაცემების ან შეფასების მეთოდის ცვლილების გავლენით გამოწვეული შედეგი წარმოადგენს სააღრიცხვო შეფასების ცვლილებას, თუკი მონაცემების ან შეფასების მეთოდის ცვლილება გამოწვეული არ არის წინა პერიოდის შეცდომების გასწორებით გადავადებული გადასახადი, რომელიც უკავშირდება ერთი ოპერაციიდან წარმოქმნილ აქტივებს და ვალდებულებებს (ბასს 12-ის შესწორება). 2021 წლის მაისში, IASB-იმ გამოსცა ბასს 12-ის შესწორება, რომელიც აკონკრეტებს, ვრცელდება თუ არა თავდაპირველი აღიარების გამონაკლისი გარკვეულ ოპერაციებზე, რომლებიც იწვევს როგორც აქტივის, ასევე ვალდებულების სიმულაციურად აღიარებას (მაგ: იჯარა ფასს 16-ის შესაბამისად). შესწორების შედეგად, ბასს 12.15-ს დამატა კრიტერიუმი თავდაპირველი აღიარების გამონაკლისთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც გამონაკლისი არ ვრცელდება აქტივების ან ვალდებულების თავდაპირველ აღიარებაზე, რომლებიც წარმოშობს თანაბარი ოდენობის დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

ბ) სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვრიდან

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (შესწორება ბასს 7-ში და ფასს 7-ში). 2023 წლის მაისში, IASB-იმ გამოუშვა მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები, რომელიც წარმოადგენს ბასს 7-ის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებების და ფასს 7-ის ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნების შესწორებას. აღნიშნული შესწორებები წარმოიშვა IFRS-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხებოდა ვალდებულებებს და მასთან დაკავშირებულ, მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებს და მათ განმარტებით შენიშვნებს. 2020 წლის დეკემბერში, კომიტეტმა გამოაქვეყნა აგენდა გადაწყვეტილება მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შეთანხმებებთან დაკავშირებით - რევერსული ფაქტორინგი, რომელიც შეეხებოდა აღნიშნულ წარდგენას დაფუძნებულს ფინანსური აღრიცხვის სტანდარტების მოთხოვნებზე, მოცემული პერიოდისთვის. აღნიშნული პროცესის განმავლობაში, დაინტერესებული მხარეების უკუკავშირმა აჩვენა ამ დროისთვის არსებული მოთხოვნების შეზღუდვები, რომელიც უკავშირდება მომხმარებელთა მნიშვნელოვანი ინფორმაციის საჭიროებების დაკმაყოფილებას, რათა გასაგები იყოს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებები საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებებში და შესაძლებელი გახდეს საწარმოების ერთმანეთთან შედარება. ამ უკუკავშირის საპასუხოდ, IASB-იმ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია შესწორება. შესწორებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიწოდების ფინანსურ შეთანხმებებს. შესწორებები ასევე იძლევა მითითებებს მიწოდების ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (ფასს 16-ის შესწორება). 2020 წლის ივნისში ფასს ინტერპრეტაციების საბჭომ გამოსცა დღის წესრიგის გადაწყვეტილება ცვლადი საიჯარო გადახდებიანი უკუიჯარის პირობით გაყიდვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული საკითხი გადაეცა IASB-ს ზოგიერთი ასპექტის სტანდარტში გათვალისწინების მიზნით. 2022 წლის სექტემბერში IASB-იმ გამოსცა საბოლოო შესწორება. შესწორების თანახმად გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადახდები“ ან „გადასინჯული საიჯარო გადახდები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (ბასს 1-ში შესწორება) 2020 წლის იანვარში IASB-იმ გამოსცა ბასს 1-ის შესწორება ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით. ხოლო 2022 წლის ოქტომბერში შემდგომი შესწორება განხორციელდა კოვენანტებიან გრძელვადიან ვალდებულებებთან მიმართებაში. შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვით გადავადებასთან დაკავშირებით. COVID-19 პანდემიის შედეგად შესწორების ძალაში შესვლის თარიღი გადაიწია ერთი წლით და ეფექტურია იმ ფინანსური ანგარიშგებისთვის, რომელთა საანგარიშგებო პერიოდი იწყება 2024 წლის 1 იანვრიდან.

კოვენანტებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (ბასს 1-ში შესწორება) ბასს 1-ში ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად შესწორების გამოცემის შემდგომ, 2022 წლის ოქტომბერში IASB-იმ კვლავ შეასწორა ბასს 1. თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს მაშინ, როცა უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საწარმომ შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, როცა საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება, ასევე, განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით

გ) სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან გასაცემელი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში) 2023 წლის 15 აგვისტოს, IASB-იმ გამოსცა გასაცემელი კურსის არ არსებობა, რომელიც წარმოადგენს ბასს 21-ის, უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული შედეგების, შესწორებას (შესწორებები). შესწორება წარმოიშვა IFRS-ის ინტერპრეტაციის კომიტეტისგან მიღებული წარდგენის შედეგად, რომელიც შეეხება ვალუტის კურსის განსაზღვრას, როდესაც გასაცემელი კურსის არ არსებობს გრძელ ვადიან პერიოდში. შესწორებამდე, ბასს 21-ი არ მოიცავდა აშკარა მოთხოვნებს გასაცემელი კურსის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, როდესაც ვალუტა არ იცვლება სხვა ვალუტაში, რაც წარმოშობდა პრაქტიკაში აღრიცხვის მრავალფეროვნებას. კომიტეტმა გასცა რეკომენდაცია, რომ IASB-ს შეემუშავებინა ბასს 21-ში ვიწრო მასშტაბის შესწორება აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად. შემდგომი განხილვების შედეგად, 2021 წლის აპრილში IASB-იმ გამოსცა განმარტებითი დრაფტი ბასს 21-თან დაკავშირებულ შესწორებებზე და საბოლოო შესწორება გამოიცა 2023 წლის აგვისტოში. შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

კომპანიის შეფასებით ცვლილებებს არ აქვს გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

ხელმძღვანელობაში შედიან კომპანიის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ კომპანიის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	19,577	3,977	6,265
სესხი დაკავშირებულ მხარეებზე	99,711	73,584	49,521
გადახდილი ავანსი	-	35	10,415
ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	2,094	1,848	4,874
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	38	94	104

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი	7,889	5,944
ფინანსური დანახარჯები	650	286
შემოსავალი მიწოდებიდან	111	101
საქონლის და მომსახურების შეძენა	3,569	10,661

კომპანიის ხელმძღვანელობას 2023 და 2022 წლების განმავლობაში ანაზღაურება არ მიუღია

7 ძირითადი საშუალებები

კომპანიას ბალანსზე აქვს ძირითადი საშუალებები უძრავი ქონების, ოფისის აღჭურვილობის და სხვადასხვა ინვენტარის სახით.

2022 წლის 01 იანვრის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია სს თიბისი ბანკის იპოთეკა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განხორციელებულია იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაციამდრავი, შესაბამისად ქონება არ არის იპოთეკის დატვირთული.

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა-ნაგებობა	ინვენტარი და სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
თვითღირებულება 01.01.2022	195	54	249
დაგროვილი ცვეთა	(4)	(22)	(25)
საბალანსო ღირებულება 01.01.2022	192	32	224
დამატებები		12	12
ცვეთა	(5)	(8)	(13)
გასული ძირითადი საშუალება	-	-	-
საბალანსო ღირებულება 31.12.2022	187	36	223
თვითღირებულება 31.12.2022	195	66	261
დაგროვილი ცვეთა	(9)	(30)	(38)
საბალანსო ღირებულება 31.12.2022	187	36	223
დამატებები	-	-	-
ცვეთა	(4)	(10)	(14)
გასული ძირითადი საშუალება	-	-	-
საბალანსო ღირებულება 31.12.2023	182	26	209
თვითღირებულება 31.12.2023	195	66	261
დაგროვილი ცვეთა	(13)	(40)	(53)
საბალანსო ღირებულება 31.12.2023	181	26	209

8 გაცემული სესხები

კომპანიის მიერ გაცემული სესხები არის არაუზრუნველყოფილი, და ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, რომელიც არის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ოფიციალურ ვებ-გვერდზე გამოცხადებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის იდენტური

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხი	108,368	83,848	58,852
სულ სესხები	108,368	83,848	58,852

კომპანიის მიერ უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხები დენომინირებულია ლარში.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხი	31,006	29,482	28,449
სულ სესხები	31,006	29,482	28,449

8 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

მოდრაობები არაუზრუნველყოფილ გაცემულ სესხებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გაცემული სესხი	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები 2022 წლის 01 იანვარს	58,852	58,852
დამატებები წლის განმავლობაში	53,167	53,167
საპროცენტო შემოსავალი	6,500	6,500
ძირი თანხის მიღება	(30,738)	(30,738)
საპროცენტო შემოსავლის მიღება	(24)	(24)
კურსის კორექტირება	(3,909)	(3,909)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს	83,848	83,848
დამატებები წლის განმავლობაში	52,504	52,504
საპროცენტო შემოსავალი	9,530	9,530
ძირი თანხის მიღება	(37,485)	(37,485)
საპროცენტო შემოსავლის მიღება	(8)	(8)
კურსის კორექტირება	(21)	(21)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები 2023 წლის 31 დეკემბერს	108,368	108,368

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ შეაფასა პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) თითოეული გაცემული სესხისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. შეფასებაზე დაყრდნობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) უმნიშვნელოა და მისი აღიარება არ მომხდარა.

9 მარაგები

ათას ქართულ ლარში	მშენებარე უძრავი ქონება	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 01 იანვრისთვის	73,532	73,532
დამატებები	13,980	13,980
გაყიდული მარაგების თვითღირებულება	(44,954)	(44,954)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	42,558	42,558
დამატებები	4,603	4,603
გაყიდული მარაგების თვითღირებულება	(29,443)	(29,443)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	17,718	17,718

9 მარაგები (გაგრძელება)

კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს უძრავი ქონება ნამალადევის რაიონის პროექტში 2023 წლის 31 დეკემბრის 548 უძრავი ქონების სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 39,922 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები კომპანიის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად, რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან (31.12. 2022 წ 995 უძრავი ქონება 79,212 ათასი .ლარი, 01.01.2022 1483 უძრავი ქონება 120,331 ათასი ლარი).

2023 წლის 31 დეკემბერს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 17,718 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 42,558 ათასი ლარი, 2022 წლის 01 იანვარს 73,532 ათასი ლარი).

2023 წლის განმავლობაში 587 უძრავი ქონება დარეგისტრირდა მფლობელებზე (2022 წელს 703 უძრავი ქონება.) და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 29,443 ათასი ლარი (2022 წელს 44,954 ათასი ლარი). ზემოთ აღწერილი გაყიდული ბინების თვითღირებულება შედგება ხარჯად აღიარებული მარაგებისგან.

2022 წლის 01 იანვრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივები გამოყენებულია უზრუნველყოფის საშუალებად და იპოთეკით დატვირთულია ბანკის სასარგებლოდ სასაქონლო მატერიალური მარაგები სრული ღირებულებით, იპოთეკით დატვირთულია უძრავი ქონება დამაგრებული მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია 01.17.12.023.055 და 01.17.12.023.061, 2022 წლის 01 იანვრისთვის 73, 532 ათასი ლარის და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის 42, 558 ლარის საბალანსო ღირებულებებით

2023 წელს 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს თიბისი ბანკის იპოთეკით დატვირთულია 1872 კვ მ ბინა და 2137 კვ მ კომერციული ფართი. ჯამურად 3.633 ათასი ლარის ოდენობის

10 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
გადახდილი ავანსები მოკლევადიანი აქტივებისთვის	2,518	876	3,362
სულ გადახდილი ავანსები	2,518	876	3,362

მომრაობები გადახდილ ავანსებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გადახდილი ავანსები	სულ
სულ გადახდილი ავანსები 2022 წლის 01 იანვარს	3,362	3,362
დამატებები	674	674
მარაგებში გადატანილი ავანსები	(3,160)	(3,160)
სულ გადახდილი ავანსები 2022 წლის 31 დეკემბერს	876	876
დამატებები	2,341	2,341
მარაგებში გადატანილი/ჩამოწერილი ავანსები	(699)	(699)
სულ გადახდილი ავანსები 2023 წლის 31 დეკემბერს	2,518	2,518

ავანსების ნაშთი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო სერვისის მომწოდებელი კომპანიებისთვის გადახდილ ავანსებს.

11 შეზღუდული ფული

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
შეზღუდული ფული	-	114	872
სულ შეზღუდული ფული	-	114	872

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
ფული და ფულის ეკვივალენტი	63	570	1,939
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	63	570	1,939

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვს A საკრედიტო რეიტინგზე დაბალი რეიტინგი, Fitch - ის რეიტინგის სისტემით.

13 სესხები

კომპანიას აქვს მიღებული როგორც არაუზრუნველყოფილი სესხები კომპანიებიდან, ასევე საბანკო ინსტიტუტიდან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხი,

კომპანიებიდან მიღებულ სესხებს ერიცხება პროცენტი, რომელიც არის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ოფიციალურ ვებ-გვერდზე გამოცხადებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის იდენტური. უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები აშშ დოლარში აღებულია 10 % წლიური ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით, ასევე 9.77% და 12.58 %.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გრძელვადიანი		-	9,698
სულ გრძელვადიანი მიღებული სესხები	-	-	9,698
უზრუნველყოფილი მოკლევადიანი საბანკო სესხები	1,152	8,459	4,242
არაუზრუნველყოფილი სესხი კომპანიებიდან	30,027	5,031	6,910
სულ მოკლევადიანი მიღებული სესხები	31,179	13,490	11,152
სულ მიღებული სესხები	31,179	13,490	20,850

კომპანიის სესხები დენომინირებულია ქართულ ლარსა და აშშ დოლარში. კომპანია არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით. მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი.

13 სესხები(გაგრძელება)

კომპანიის მიერ უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხები დენომინირებულია ლარში.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
მიღებული სესხი	17,745	11,237	14,432
სულ სესხები	17,745	11,237	14,432

მოძრაობები მიღებულ სესხებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მიღებული სესხი	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 01 იანვარს	20,850	20,850
დამატებები წლის განმავლობაში	13,274	13,274
საპროცენტო ხარჯი	1,419	1,419
ძირი თანხის გადახდები	(19,125)	(19,125)
პროცენტის გადახდები	(1,038)	(1,038)
კურსის კორექტირება	(1,890)	(1,890)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბერს	13,490	13,490
დამატებები წლის განმავლობაში	38,432	38,432
საპროცენტო ხარჯი	1,709	1,709
ძირი თანხის გადახდები	(21,816)	(21,816)
პროცენტის გადახდები	(615)	
კურსის კორექტირება	(21)	(21)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერს	31,179	31,179

14 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები კომპანიის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

14 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	მიღებული სესხი	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 01 იანვარს	20,850	20,850
დამატებები წლის განმავლობაში	13,274	13,274
საპროცენტო ხარჯი	1,419	1,419
ძირითადი თანხის გადახდები	(19,125)	(19,125)
პროცენტის გადახდები	(1,038)	(1,038)
კურსის კორექტირება	(1,890)	(1,890)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბერს	13,490	13,490
დამატებები წლის განმავლობაში	38,432	38,432
საპროცენტო ხარჯი	1,709	1,709
ძირითადი თანხის გადახდები	(21,816)	(21,816)
პროცენტის გადახდები	(615)	(615)
კურსის კორექტირება	(21)	(21)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერს	31,179	31,179

15 მიღებული ავანსები

საწარმოს აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	39,922	79,212	120,331
სულ ბინების გაყიდვიდან მიღებული ავანსები	39,922	79,212	120,331

დაუკმაყოფილებელი მომხმარებლებთან დადებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები.

წინამდებარე ცხრილში წარდგენილია ინფორმაცია დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ რომლებიც წარმოშობილია მომხმარებლებთან გრძელვადიანი ხელშეკრულებებიდან.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და მთლიანად დაუკმაყოფილებელია- პერიოდი 1 იანვარი - 31 დეკემბერი	17,653	47,480
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებელია- პერიოდი 1 იანვარი - 31 დეკემბერი	10,917	15,878

15 მიღებული ავანსები (გაგრძელება)

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ 2023 წელს შეადგინა 60,834 ათასი ლარი, ხოლო 2022 წელს 91, 891 ათასი ლარი ხელმძღვანელობა მოელის, რომ გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები		125	265
მოკლევადიანი სავაჭრო ვალდებულებები	2,410	3,974	10,728
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	2,410	4,099	10,993

17 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს ბინების მიწოდებით, უძრავი ქონების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების შემდეგი ძირითადი წყაროებიდან:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	60,834	91,891
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	60,834	91,891

ამონაგების აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში- მყიდველებზე ყველა სარგებლისა და რისკის გადაცემის შემდეგ.

18 დისტრიბუციის დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
გაყიდვის ხარჯები	2,168	4,927
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	2168	4927

19 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
მენეჯმენტის მომსახურება და სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	401	273
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	401	273

20 ფინანსური შემოსავალი

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი	9,530	6,500
სულ ფინანსური შემოსავალი	9,530	6500

21 ფინანსური დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი	1,709	1,419
სულ ფინანსური დანახარჯები	1,709	1,419

22 სხვა შემოსულობები(ზარალები)

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
შემოსავალი ჯარიმებიდან და სხვა შემოსავალი	584	259
არასაოპერაციო ხარჯი	(30)	(58)
სულ სხვა არასაოპერაციო შემოსულობები/ზარალები წმინდა	554	201

23 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის მიზანია დაიცვას კომპანიის უნარი, განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება მფლობელებისათვის, სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს მფლობელებისათვის დივიდენდების გადახდის ოდენობა ან დაუბრუნოს კაპიტალი. 2023 წელს განაწილებულმა დივიდენდმა შეადგინა 13,463 ათასი ლარი, ხოლო 2022 წელს 316 ათასი ლარი. კაპიტალის ოდენობა არ შეცვლილა მითითებულ წლებში.

24 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო ისეთი არსებითი ზარალი არ დადგება, რაც გადააჭარბებს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში გაკეთებულ ანარიცხებს.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

24 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხის პირობების გადახედვასა ან დარჩენილი თანხის ვადაზე ადრე გადახდაზე. 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ ჰქონია დარღვეული სესხის პირობები შესაბამისად.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას აქვს უზრუნველყოფაში ჩადებული თავისი აქტივები სასაქონლო-მატერიალური მარაგების სახით,

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხდება მუდმივად. კომპანია პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშობა რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

25 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშობა კომპანიის საკრედიტო პირობებით გაყიდვებიდან და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს. **საკრედიტო რისკის მართვა.** კომპანია შეიმუშავებს პროცედურათა ერთობლიობას საკრედიტო რისკის მართვის მიზნით კომპანიის საკრედიტო რისკების შემცირების ძირითადი მექანიზმი არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება ავტორიტეტულ საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობებით და გადახდების განრიგის შესრულების კონტროლი. კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მფ მდგომარეობის ანგარიშგებაში. **31 დეკემბრისთვის შემდეგი ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარდგენილი:**

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	108,368	83,848	58,852
საგადასადო აქტივი	79	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან	145	174	247
შეზღუდული ფული	-	114	872
ფული და ფულის ეკვივალენტები	63	570	1,939
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები	108,655	84,706	61,910
ფინანსური ვალდებულებები			
სესხები	(31,179)	(13,490)	(20,850)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(2,410)	(4,099)	(10,993)
საგადასახადო ვალდებულება	-	(326)	(397)
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	(33,589)	(17,915)	(32,240)

7-35 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს კონტრაგენტებისა თუ კონტრაგენტთა კომპანიებთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და შეფასება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული

საკრედიტო უნარიანობის მქონე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანია არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა ახორციელებს საკრედიტო რისკის რეგულარულ მონიტორინგს და წარადგენს მის კონცენტრაციას.

კომპანიის საბანკო ანგარიშები განთავსებულია მხოლოდ სამ ბანკში და შედეგად კომპანიის განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ შეზღუდულია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ქვედა ცხრილი აჯამებს კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

კომპანიის ყველა სავალო ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი“ ხდება თვიურ საფუძველზე.

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო კომპანიის საქმიანობისათვის.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკის მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში. პრაქტიკაში ნაკლებსავარაუდოა მათი მოხდენა და ზოგი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა კორელაციაში იყოს - მაგალითად საპროცენტო განაკვეთის და ვალუტების გაცვლითი კურსების ცვლილებები.

ათას ქართულ ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერს			2022 წლის 31 დეკემბერს			2022 წლის 01 იანვარი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	24,157	(16,943)	7,214	27,758	(11,550)	16,208	29,597	(14,977)	14,620
ევრო	7,019	(1,036)	5,983	1,984	(27)	1,957	1,526	(51)	1,475
სულ	31,176	(17,979)	13,197	29,742	(11,577)	18,165	31,123	(15,028)	16,095

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა 31.12 2023	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა 31.12 2023	მოგება ან ზარალზე გავლენა 31.12 2022	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა 31.12 2022	მოგება ან ზარალზე გავლენა 01.01 2022	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა 01.01 2022
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(1,442)	(1,442)	(3,241)	(3,241)	(2,923)	(2,923)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	1,442	1,442	3,241	3,241	2,923	2,923
ევროს გამყარება 20%-ით	(1,196)	(1,196)	(391)	(391)	(295)	(295)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	1,196	1,196	391	391	295	295

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულასა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერს, 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები				
სესხები	(30,711)	(468)	-	(31,179)
სავაჭრო ვალდებულებები	(2,410)	-	-	(2,410)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	(33,121)	(468)	-	(33,589)

25 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები				
სესხები	(11,270)	(2,220)	-	(13,490)
სავაჭრო ვალდებულებები	(3,974)	-	(125)	(4,099)
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულება	(326)	-	-	(326)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი	(15,570)	(2,220)	(125)	(17,915)
თანხისა და პროცენტის გადახდები				

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 01 იანვრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები				
სესხები	-	(11,152)	(9,698)	(20,850)
სავაჭრო ვალდებულებები	(10,728)	-	(265)	(10,993)
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულება	(397)	-	-	(397)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი	(11,125)	(11,152)	(9,963)	(32,240)
თანხისა და პროცენტის გადახდები				

სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხელმძღვანელობის შეფასებით ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების, სავაჭრო მოთხოვნების, გაცემული სესხების, მიღებული სესხების, სავაჭრო ვალდებულებების, საგადასახადო ვალდებულებების და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს მათ საბალანსო ღირებულებას

24 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

24 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება რომლებიც არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით ედრება მათს საბალანსო ღირებულებას. იერარქიის მიხედვით ფული და ფულის ეკვივალენტები ხვდება პირველ დონეში, სხვა ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები მეორე დონეში, ხოლო საინვესტიციო ქონება – მესამე დონეში.

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

25 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

26 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის 07 ივნისს კომპანიის ბალანსზე აღრიცხული სასაქოლო-მატერიალური მარაგი, რომლის საკადასტრო კოდია 01.17.12.023.055.02.03.004ა , კომერციული ფართი 4 გ ფართობი 436.30 დაიტვირთა იპოთეკით შემოსავლების სამსახურის სასარგებლოდ.

არ ყოფილა სხვა შემდგომი მოვლენები, რომლებიც საჭიროებენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემავალი ციფრების გამჟღავნებას ან გადახედვას.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

შპს „პრაიმ არქის“
მმართველობითი ანგარიშგება

მმართველობითი ანგარიშგება - 2023 საქმიანობის მიმოხილვა
საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის აღწერა
კომპანიის საქმიანობა და სამოქმედო ბაზარი

შპს „პრაიმ არქი“, 2014 წლიდან ფუნქციონირებს, რომლის ძირითად საქმიანობასაც წარმოადგენს ნაძალადევის რაიონში საცხოვრებელი კორპუსების დეველოპერული საქმიანობა. კომპანიას გააჩნია დეველოპერული საქმიანობის განხორციელებისათვის საჭირო როგორც მატერიალური (ფულადი სახსრები და დაქირავებული სანდო სამშენებლო კომპანია.) ისე არამატერიალური რესურსი (გამოცდილი მენეჯმენტი, შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლები და ა.შ.). კომპანიის მომხმარებლებს წარმოადგენენ, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხო ქვეყნის წარმომადგენლები, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან საქართველოში მაღალი ხარისხის ბინის შეძენით. კომპანიის საქმიანობა მოიცავს მშენებელი კომპანიის დეტალური კონტროლს და ბინის მესაკუთრეებისათვის პრემიუმ ხარისხის პროდუქტის მიწოდებას. სუბიექტის საქმიანობის შედეგები და განვითარების გეგმები კომპანიის გაყიდვები სტაბილური ხასიათისაა - 2023 წელს გაყიდვების მაჩვენებელი 61 მილიონ ლარს შეადგენდა, ხოლო 2022 წელს 92 მილიონ ლარს 2023 წელს კომპანიამ უკვე გადასცა საკუთრებაში ბინის მფლობელებს დასრულებულია A ,B, C და D კორპუსი, E კორპუსის გადაცემას კომპანია გეგმავს 2025 წელ . გამომდინარე აღნიშნული ეფექტური საქმიანობიდან, კომპანიის მოგება 2023 წელს შეადგინა 37,816 ათასი ლარი, 2022 წელს - 45,102 მილიონ ლარი. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია სულ რამოდენიმე წელია რაც ბაზარზეა და ჯერ კიდევ სტარტაპად ითვლება, კომპანიის მენეჯმენტისთვის არსებული შედეგები მისაღებია. მენეჯმენტს გააჩნია მკაფიოდ ჩამოყალიბებული გეგმა, თუ როგორ უნდა გააუმჯობესოს კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები. დაგეგმილია ბიზნეს პროცესების ეფექტიანობის ასამაღლებელი ღონისძიებები, რაც გამოიწვევს შემოსავლის და ხარჯის პირდაპირპროპორციულობას. დანერგვის პროცესშია ახალი კონტროლის პროდუქტები, რაც გამოიწვევს კომპანიაში არსებული საკითხების დროულად და ხარისხიანად მოგვარებას. ასევე კომპანიაში დამატებით ხორციელდება სტრეს ტესტ ანალიზი, რაც თავისთავად გულისხმობს მისი სამომავლო გეგმებისთვის მზადებას. ეფექტურობის მისაღწევად 2021 წელს განახლდა კლიენტებისათვის შეთავაზებული პირობები და მიწოდების ფასები, რაც დამატებით აძლევს კომპანიას ზრდადი შემოსავლის მიღების ამბიციას. კომპანიის ოპერაციების მნიშვნელოვანი ნაწილი უცხოურ ვალუტაში ხორციელდება, შესაბამისად კომპანიის საქმიანობაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მსოფლიოში მიმდინარე პროცესები. ამის მაგალითია არმატურისა და ზოგადად სამშენებლო მომსახურება/პროდუქციის ფასების მკვეთრი ზრდა, რამაც საანგარიშგებო წლის განმავლობაში უარყოფითი გავლენა იქონია სამშენებლო ბიზნესზე.

ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალის შესახებ 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიის მიერ არ მომხდარა საწესდებო კაპიტალის ცვლილება. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი თანხები არ საჭიროებს დამატებით განმარტებებს. აღნიშნული ინფორმაცია განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორიცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკის ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები. 2020 წელს მსოფლიო ახალი გამოწვევის წინაშე აღმოჩნდა - COVID-19-ის (შემდგომში „კორონა ვირუსი“ სახით. კორონა ვირუსით გამოწვეულ ფორს-მაჟორულ სამუშაო რეჟიმს თან დაერთო მომხმარებლების მიერ წინა წელთან მიმართებაში ბაზარზე არსებულ ერთეულ მსგავსი სახის პროდუქციაში საშუალოდ განსაზღვრული ფასების შემცირება და სამშენებლო ხარჯის გაზრდა. კომპანიამ დროულად გააანალიზა აღნიშნული ეკონომიკური ძვრები და კონცენტრაცია მოახდინა კლიენტებისათვის მაქსიმალური კომფორტის შექმნაზე, თუმცა ბიზნესის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საოპერაციო რისკ-ფაქტორი შეიძლება იყოს ინფლაციის მაჩვენებელი, სახელმწიფო რეგულაციები და მოთხოვნები - სამშენებლო ბიზნესზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს დამატებითმა რეგულაციებმა, მაგალითად, 2021 წელს ვალუტის კურსის მნიშვნელოვანი ზრდა არ მომხდარა, თუმცა ინფლაციის მაღალმა მაჩვენებელმა გვაიძულა სამშენებლო მომსახურება (ხელფასი) ბევრად გაგვეზარდა მშენებელი კომპანიისათვის. ამ შემთხვევაში კომპანია გადახედავს თავის ბიზნეს მოდელს და განიხილავს არსებობს თუ არა სამშენებლო მოდელის გაუმჯობესების შესაძლებლობა, შესაძლოა მოხდეს ასევე მომსახურების ღირებულების ზრდაც. საოპერაციო რისკების გარდა, კომპანია საქმიანობის პროცესში დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთებისა და სავალუტო რისკები. საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. კომპანიას მრავალრიცხოვანი მომხმარებელი ყავს, რომლებიც სხვადასხვა განვითარების საფეხურზე არიან, კომპანიის ზომის და

მომგებიანობის მიხედვით. ბაზარზე არსებულმა სირთულეებმა შესაძლოა პრობლემა შეუქმნას კლიენტებს გადახდისუნარიანობას. კომპანიას გააჩნია კარგად ჩამოყალიბებული საკრედიტო რისკი მართვის პროცესები და რეგულარულად ახდენს ვადაგადაცილებებზე სათანადო რეაგირებას. ბაზარზე კომპანიის მომხმარებლებისთვის შექმნილი სირთულეები სხვადასხვა მიზეზით შეიძლება იყოს გამოწვეული: გარე ეკონომიკური ფაქტორები - ქვეყანაში არსებული უარყოფითი სავაჭრო ბალანსის გამო სავაჭრო ობიექტების ძირითად გასაყიდ პროდუქციას წარმოადგენს იმპორტული საქონელი. შედეგად, გარე ბაზრებზე ცვლილებები, როგორცაა, ფასების ზრდა, შეზღუდვები საგარეო ვაჭრობაზე, შესაძლოა უარყოფითად აისახოს ჩვენს კლიენტებზე.

კომპანიის ფილიალების საქმიანობა

თავის საქმიანობას ახორციელებს ფილიალების გარეშე.

კვლევისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებები

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის მიერ არ მომხდარა ინოვაციური ღონისძიებების დანერგვა, რომელიც ახალი ან უკვე არსებული პროდუქტების განვითარებას ან გაუმჯობესებას უკავშირდება. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები ფინანსური მაჩვენებლები კომპანია აფასებს საკუთარ შედეგებს შემდეგი ძირითადი მაჩვენებლებით:

1. გაყიდვების სტაბილურობა - 2023 წელს გაყიდვები მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2022 წელთან შედარებით.
2. მომგებიანობა - კომპანიას 2023 წელს ჰქონდა საოპერაციო მოგება 37,816 ათასი ლარის ოდენობით. 2022 წელს 45,102 ათასი ლარი
3. კომპანიის ცნობადობა - 2023 წელთან მიმართებით 2022 წელს მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის ცნობადობა საქართველოს ბაზარზე.

მნიშვნელოვან ფინანსურ მაჩვენებლებში არსებული მომხდარი ცვლილებების ახსნა-განმარტებები იხილეთ „სუბიექტის საქმიანობის შედეგები და განვითარების გეგმები“-ს ნაწილში.

არაფინანსური მაჩვენებლები საკადრო პოლიტიკა და პერსონალის მართვა

ადამიანური რესურსების მართვის სფეროში კომპანიის პრიორიტეტს წარმოადგენს ორგანიზაციული სტრუქტურის სრულყოფა/დახვეწა, თანამშრომელთა შრომის და სოციალური დაცვის გაუმჯობესება და შრომის ეფექტურობის ზრდა. კომპანიის საკადრო პოლიტიკა ორიენტირებულია არსებული კადრების კვალიფიკაციის ამაღლებაზე და მათთვის შესაფერისი სოციალური და უსაფრთხო შრომითი პირობების შექმნაზე.

ურთიერთობები მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან

კომპანიამ ჩამოაყალიბა მყარი პროფესიონალური ურთიერთობები მომხმარებლებთან, რაც გამოიხატა ერთჯერადი მომხმარებლის მუდმივ მომხმარებლად გადაქცევაში და გაუქმებული შესყიდვების და უკმაყოფილო მომხმარებლების შემცირებულ რაოდენობაში. კომპანიის ერთ-ერთ მთავარ პრიორიტეტს წარმოადგენს როგორც საგადასახადო ასევე საკანონმდებლო რეგულაციების პირნათლად შესრულება. შესაბამისად, კომპანიის ბუღალტრული დეპარტამენტი ჩამოყალიბებულია მაღალკვალიფიციური თანამშრომლებისგან, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან შესაბამის ტრენინგებს და განიხილავენ საკანონმდებლო ცვლილებებს. ასევე, მონიტორინგის მიზნებისათვის მოწვეული ჰყავს გარე საგადასახადო კონსულტანტი.

საკანონმდებლო ცვლილებები - სამშენებლო საქმიანობის რეგულირებაზე გავლენა შეიძლება მოახდინოს საკანონმდებლო ცვლილებებმა.

მომხმარებლების შემოსავლებში ცვლილება - დღეისათვის მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ) სტაბილურად მზარდი ტემპით ხასიათდება, ამიტომაც მომხმარებლების შემოსავლების შემცირების რისკი დაბალია. პირიქით, კვლავაც იგეგმება მშპ-ს ზრდა, რაც წარმოადგენს ბაზრის შესაძლებლობას კომპანიის შემდგომი განვითარებისთვის.

ფინანსური რისკების გაუთვალისწინებლობა - ბინის მომავალ მესაკუთრეებს სხვადასხვა დონის ცოდნა და გამოცდილება აქვთ ბიზნესის და ფინანსების წარმართვასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ზოგიერთ

შემთხვევაში, შესაძლოა პირმა ვერ გაითვალისწინონ ფინანსური რისკები და აღმოჩნდნენ ფინანსური პრობლემების წინაშე. ამ მიმართულებით რისკების მინიმიზაციას გარკვეულწილად ახდენს სახელმწიფო პროგრამები, რაც ტრენინგების საშუალებით ეხმარება ფიზიკურ პირებს განახორციელონ სწორი ფინანსური მენეჯმენტი. ამასთანავე, კომპანიას გააჩნია შესაბამისი პროცედურები, რომ დროულად აღმოაჩინოს თავის კლიენტების კრიზისის ნიშნები და თავი დაიცვას ფინანსური ზარალისგან. (რისკი შესაძლოა შეფასდეს როგორც დაბალი.)

საკრედიტო რისკების მინიმიზაციისთვის კომპანია მუდმივად ახდენს რისკების მონიტორინგს, რათა შეინარჩუნოს სავაჭრო მოთხოვნების ჯანსაღი მდგომარეობა. კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძველიან ანალიზს, მომხმარებლებზე საკრედიტო ლიმიტების დაწესებას, კონტრაგენტის დიდი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში.

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში.

სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას ძირითად ოპერაციებს ახორციელებს უცხოური ვალუტის ექვივალენტ ლარში, თუმცა ფინანსური რისკის მენეჯმენტს კომპანია წარმატებით ახორციელებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის შედეგად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე მოსალოდნელ რისკებს. საპროცენტო განაკვეთის რისკი დაკავშირებულია კომპანიის ბალანსზე არსებულ გაცემულ სესხთან.

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 11 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

თ. წულაია

შპს „პრაიმ არქი“

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2023 წლის 31 დეკემბერს

წინამდებარე ანგარიშგება განიხილება დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნაში აღწერილ დამოუკიდებელ აუდიტორთა ვალდებულებებთან ერთად იმ მიზნით, რათა გაიმიჯნოს ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელ აუდიტორთა პასუხისმგებლობა შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ფინანსური აღრიცხვის პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ისინი ფინანსურ ანგარიშგებაში.
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებასა, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე.
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 11 იანვარს.

კომპანიის მენეჯმენტი:
თენგიზ წულაია
13 იანვარი 2025 წელი



კომპანიის ფინანსური დირექტორი
თორნიკე კოპალიანი



ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშების შესაბამის შენიშვნებზე, ან თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

იმ აუდიტის გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მომზადდა ეს დასკვნა, არის ელენე დოლიძე.

სერთიფიცირებული აუდიტორი: ელენე დოლიძე

აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-105441

შპს „აუდიტსერვისი 2009“

13 იანვარი 2025 წელი

საქართველო, ქ. თბილისი, გობრონიძის 1 ბ.



**შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	209	223	224
ბიოლოგიური აქტივი		42	42	35
სულ გრძელვადიანი აქტივები		251	265	259
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	9	17,718	42,558	73,532
გაცემული სესხები	8	108,368	83,848	58,852
გადახდილი ავანსები	10	2,518	876	3,362
საგადასახადო აქტივი		79	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		145	174	247
შეზღუდული ფული	11	-	114	872
ფული და ფულის ექვივალენტები	12	63	570	1,939
სულ მიმდინარე აქტივები		128,891	128,140	138,804
სულ აქტივები		129,142	128,405	139,063
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული მოგება/ზარალი		55,631	31,278	(13,508)
სულ საკუთარი კაპიტალი		55,631	31,278	(13,508)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	13	-	-	9,698
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	-	125	265
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	125	9,963
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	13	31,179	13,490	11,152
მიღებული ავანსები	15	39,922	79,212	120,331
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,410	3,974	10,728
საგადასახადო ვალდებულებები		-	326	397
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		73,511	97,002	142,608
სულ ვალდებულებები		73,511	97,127	152,571
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		129,142	128,405	139,063

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს



თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპლიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სხვა შემოსავალი	17	60,834 130	91,891 138
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	9	(29,443)	(44,954)
საერთო მოგება		31,521	47,075
დისტრიბუციის დანახარჯები	18	(2,168)	(4,927)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(401)	(273)
საოპერაციო მოგება		28,952	41,875
ფინანსური შემოსავალი	20	9,530	6,500
ფინანსური ხარჯები	21	(1,709)	(1,419)
სხვა შემოსულობები/ზარალები, წმინდა	22	554	201
შემოსავალი/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		489	(2,055)
მოგება გადასახადით დაბეგვრამდე		37,816	45,102
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/ზარალი		37,816	45,102
სხვა სრული შემოსავალი			-
სულ წლის სრული მოგება/ზარალი		37,816	45,102

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს



თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კობალიანი
ფინანსური დირექტორი

შპს „პრაიმ არქის“ ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
კაპიტალის ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 01 იანვარს		(13,508)	(13,508)
წლის ზარალი		45,102	45,102
დივიდენდის გაცემა		(316)	(316)
			-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს		31,278	31,278
წლის მოგება		37,816	37,816
დივიდენდის გაცემა		(13,463)	(13,463)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს		55,631	55,631

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი



ათას ქართულ ლარში

შენიშვნა 31 დეკემბერი 31 დეკემბერი
2023 2022

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან

მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	25,280	60,543
საფინანსო შემოსავალი	8	24
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები	(10,595)	(26,469)
გადახდილი/დაბრუნებული გადასახადი	(2,824)	(5,821)
საფინანსო ხარჯი	(615)	(1,038)
სხვა ხარჯი	(12)	(29)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	11,242	27,210

ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან

სესხის გაცემა	(52,504)	(53,167)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	37,485	30,738
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(15,019)	(22,429)

ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან

სესხის მიღება	38,432	13,274
სესხის დაბრუნება	(21,816)	(19,125)
დივიდენდის გაცემა	(13,463)	(316)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	3,153	(6,167)

საკურსო სხვაობის გავლენა ფულად ნაკადებზე	117	17
--	-----	----

ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	570	1,939
---	------------	--------------

ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	63	570
--	-----------	------------

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს



თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

24 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება რომლებიც არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით ედრება მათს საბალანსო ღირებულებას. იერარქიის მიხედვით ფული და ფულის ეკვივალენტები ხვდება პირველ დონეში, სხვა ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები მეორე დონეში, ხოლო საინვესტიციო ქონება – მესამე დონეში.

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

25 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

26 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის 07 ივნისს კომპანიის ბალანსზე აღრიცხული სასაქოლო-მატერიალური მარაგი, რომლის საკადასტრო კოდია 01.17.12.023.055.02.03.004ა , კომერციული ფართი 4 გ ფართობი 436.30 დაიტვირთა იპოთეკით შემოსავლების სამსახურის სასარგებლოდ.

არ ყოფილა სხვა შემდგომი მოვლენები, რომლებიც საჭიროებენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემავალი ციფრების გამჟღავნებას ან გადახედვას.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 11 იანვარს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი



შემთხვევაში, შესაძლოა პირმა ვერ გაითვალისწინონ ფინანსური რისკები და აღმოჩნდნენ ფინანსური პრობლემების წინაშე. ამ მიმართულებით რისკების მინიმიზაციას გარკვეულწილად ახდენს სახელმწიფო პროგრამები, რაც ტრენინგების საშუალებით ეხმარება ფიზიკურ პირებს განახორციელონ სწორი ფინანსური მენეჯმენტი. ამასთანავე, კომპანიას გააჩნია შესაბამისი პროცედურები, რომ დროულად აღმოაჩინოს თავის კლიენტების კრიზისის ნიშნები და თავი დაიცვას ფინანსური ზარალისგან. (რისკი შესაძლოა შეფასდეს როგორც დაბალი.)

საკრედიტო რისკების მინიმიზაციისთვის კომპანია მუდმივად ახდენს რისკების მონიტორინგს, რათა შეინარჩუნოს სავაჭრო მოთხოვნების ჯანსაღი მდგომარეობა. კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძველიან ანალიზს, მომხმარებლებზე საკრედიტო ლიმიტების დაწესებას, კონტრაგენტის დიდი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში.

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში.

სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას ძირითად ოპერაციებს ახორციელებს უცხოური ვალუტის ექვივალენტ ლარში, თუმცა ფინანსური რისკის მენეჯმენტს კომპანია წარმატებით ახორციელებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის შედეგად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე მოსალოდნელ რისკებს. საპროცენტო განაკვეთის რისკი დაკავშირებულია კომპანიის ბალანსზე არსებულ გაცემულ სესხთან.

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 11 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:



დირექტორი

თ. წულაია