



შ.პ.ს „აუდიტსერვისი 2009“

ს/ნ 200271632

SARAS-F-449084

**დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესახებ**

შპს „ვარკეთილი დიველოფმენტ“

ს/ნ 405323699

2023 წლის 31 დეკემბერი

TEL +995 322 72 98 10

TEL +995 574 477 488

www.audit-service.ge

info@audit-service.ge

სარჩევი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	9
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	10
ფულადი სახრების მოძრაობის ანგარიშგება	11
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	12
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	13

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	13
2. შედგენის საფუძველი	14
3. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები	14
4. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	21
5. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	22
6. გაცემული სესხები	22
7. გადახდილი ავანსები	22
8. შეზღუდული ფული	23
9. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	23
10. აკუმულირებული მოგება/ზარალი	23
11. მიღებული სესხები	24
12. მიღებული ავანსები	24
13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24
14. საგადასახადო ვალდებულება	24
15. ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	25
16. ბინების ამონაგების თვითღირებულება	25
17. შემოსავალი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებიდან	25
18. სახელშეკრულებო ვალდებულების თვითღირებულება	25
19. დისტრიბუციის ხარჯები	26
20. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	26
21. ფინანსური შემოსავალი	26
22. ფინანსური ხარჯები	26
23. სხვა შემოსულობები და ზარალები წმინდა	27
24. მნიშვნელოვანი ბუღალტრული მსჯელობები და დაშვებები	27
25. გარანტიები და პირობითი ვალდებულებები	28
26. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები	28
27. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29
28. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	29

შპს „ვარკეთილი დიველოფმენტ“

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 „ვარკეთილი დიველოფმენტის“ 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 მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("მსს 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;
- მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("მსს 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 მსს 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 20 იანვარს.

კომპანიის მენეჯმენტი:
დიმიტრი ადამია

კომპანიის ფინანსური დირექტორი
თორნიკე კოპალიანი

27 იანვარი 2025 წელი



აუდიტსერვისი 2009
SARAS-F-449084

შპს „ვარკეთილი დიველოფმენტის“ მენეჯმენტს დამფუძნებელ პარტნიორებს

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ვარკეთილი დიველოფმენტის“ 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 „ვარკეთილი დიველოფმენტის“ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით და შეესაბამება მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს (მსს 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 დამოუკიდებლობები ვართ შპს „ვარკეთილი დიველოფმენტისგან“ 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 მოითხოვება 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 ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს

თუ არა ფინანსური ანგარიშგების 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.

სერტიფიცირებული აუდიტორი: ელენე დოლიძე

აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-105441

შპს „აუდიტსერვისი 2009“

27 იანვარი 2025 წელი

საქართველო, ქ. თბილისი, გობრონიძის 1 ბ.

**შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტ“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		8	10	7
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	4	300	300	300
სულ გრძელვადიანი აქტივები		308	310	307
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	5	9,884	27,607	28,256
გაცემული სესხები	6	5,361	1,336	3,168
გადახდილი ავანსები	7	772	2,178	1,483
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		-	-	67
შეზღუდული ფული	8	97	259	969
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	270	83	452
სულ მიმდინარე აქტივები		16,384	31,463	34,395
სულ აქტივები		16,692	31,773	34,702
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული მოგება/ზარალი	10	337	(188)	(3,688)
სულ საკუთარი კაპიტალი		337	(188)	(3,688)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	-	-	6,987
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-	6,987
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	11	7,267	7,690	1,924
მიღებული ავანსები	12	7,853	13,862	26,095
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	1,165	9,899	3,356
საგადასახადო ვალდებულებები	14	70	510	28
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		16,355	31,961	31,403
სულ ვალდებულებები		16,355	31,961	38,390
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		16,692	31,773	34,702

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დიმიტრი ადამია
დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15	22,644	20,618
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	16	(17,433)	(13,417)
შემოსავალი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებიდან	17	6,987	-
სახელშეკრულები ვალდებულების თვითღირებულება	18	(8,651)	-
საქონლის მიწოდება		-	63
საქონლის თვითღირებულება		-	(58)
სხვა შემოსავალი		216	25
საერთო მოგება		3,763	7,231
დისტრიბუციის დანახარჯები	19	(2,045)	(1,070)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(258)	(1,322)
საოპერაციო მოგება		1,460	4,839
ფინანსური შემოსავალი	21	294	183
ფინანსური ხარჯები	22	(857)	(359)
სხვა შემოსულობები/ზარალები, წმინდა	23	(388)	(1,228)
შემოსავალი/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		16	65
მოგება გადასახადით დაბეგრამდე		525	3,500
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/ზარალი		525	3,500

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დიმიტრი ადამია
დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტ“
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები		20,105	10,835
საფინანსო შემოსავალი		10	10
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები		(13,209)	(18,814)
გადახდილი/დაბრუნებული გადასახადი წმინდა		(1,672)	208
საფინანსო ხარჯი		(14)	(29)
სხვა ხარჯი		(4)	(4)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		5,216	(7,794)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სესხის გაცემა		(5,605)	(845)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება		1,863	2,677
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(3,742)	1,832
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის მიღება		8,026	8,848
სესხის დაბრუნება		(9,270)	(3,252)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(1,244)	5,597
საკურსო სხვაობის გავლენა ფულად ნაკადებზე		(43)	(4)
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		83	452
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს		270	83

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დიმიტრი ადამია
დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

შპს „ვარკეთილი დიფლომენტ“
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 01 იანვარს		(3,688)	(3,688)
წლის მოგება		3,500	3,500
			-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს		(188)	(188)
წლის მოგება		525	525
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს		337	337

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დიმიტრი ადამია დირექტორი	თორნიკე კოპალიანი ფინანსური დირექტორი
-----------------------------	--

**შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტის“ (შემდგომში კომპანია), სახელმწიფო რეგისტრაცია განხორციელდა 2019 წელს, მარეგისტრირებული ორგანო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მინიჭებული აქვს სარეგისტრაციო ნომერი 405323699. კომპანია წარმოადგენს კერძო სამართლის სუბიექტს. კომპანიის რეგისტრირებული იურიდიული მისამართია ვაკის რაიონი, ყიფშიძის ქუჩა N 15, კომპანიის ფაქტობრივი საქმიანობის მისამართია ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, თამარაშვილის ქ N 13ი

კომპანიას ერთობლივად აკონტროლებენ პარტნიორები კომპანიაში ფლობილი წილების პროპორციულად.

კომპანიის ხელმძღვანელობაზე/ წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირს 2022 წლის 01 იანვრის , 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოადგენს დიმიტრი ადამია პ.5 01024028596

მფლობელთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
თენგიზ წულაია, 37001018394	50%	50%	50%
დიმიტრი ადამია, 01024028596	50%	50%	50%
	100%	100%	100%

კომპანია ფლობს წილს მეკავშირე საწარმოში - შპს „გორგასალი რეზიდენს“ სარეგისტრაციო ნომერი 405120738 30 % ოდენობით

2021, 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ახორციელებს ხუთი მაღალსართულიანი A, B, C, D და E კორპუსების დეველოპმენტს თბილისი ვარკეთილის რაიონში, რომელთა ჯამური საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 57 ათას კვადრატულ მეტრს, A, B და C კორპუსების მშენებლობა 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დასრულებულია, D და E კორპუსების მშენებლობის დასრულებას კომპანია გეგმავს 2025 წელს.

2019 წლის 28 ივნისს კომპანიასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შორის დაიდო იმპლემენტაციის ხელშეკრულება (შემდეგში - "იმპლემენტაციის ხელშეკრულება"), რომლის საგანს წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და მუნიციპალიტეტისთვის, ქალაქ თბილისში ვარკეთილის ტერიტორიაზე ავარიულ კორპუსებში მცხოვრები ოჯახების დაკმაყოფილების მიზნით 7545 მ2 ჯამური ფართის მქონე საცხოვრებელი ბინების გადაცემა იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ვალდებულების შესრულების მიზნით კომპანიას გადაეცა მიწის ნაკვეთი.

კომპანიის მიერ იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულება დადასტურდა 2023 წლის 26 აპრილის N 23.558.636 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულებით.

2. შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) საფუძველზე.

კომპანიას გასულ პერიოდებში არ წარუდგენია ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისად წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება არის კომპანიის მიერ წარდგენილი პირველი ფინანსური ანგარიშგება

2.2 საქმიანობის უწყვეტობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმის დაშვებით, რომ კომპანია წარმოადგენს მოქმედ საწარმოს და პროგნოზირებად მომავალში გააგრძელებს ფუნქციონირებას.

2.3 მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიულ ღირებულებებზე დაყრდნობით. თითოეული კატეგორიების აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მითითებულ შენიშვნებში.

2.4 საოპერაციო და საანგარიშგებო ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი. რომელიც ასევე წარმოადგენს კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია და წარმოდგენილია ქართულ ლარში.

უცხოურ ვალუტაში წარმოებული ოპერაციების ასახვა ბუღალტრულ ანგარიშგებაში ხორციელდება ოპერაციების განხორციელების დღეს არსებული კურსის გამოყენებით.

3. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისთვის უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

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, 01 იანვარი 2022: USD 1 = 3.0976 ლარი. ევრო ("EURO") 1 = 3.5040).

3.2 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ხარჯი, თუ ამის აუცილებლობა არსებობს.

ძირითადი საშუალების თვითღირებულება მოიცავს:

ა) მისი ნასყიდობის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადებისა და შესყიდვის დაუბრუნებადი გადასახადების ჩათვლით, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გამოკლების შემდეგ;

ბ) ნებისმიერ დანახარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია აქტივის გამოსაყენებლად ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნებისათვის;

გ) აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას, რის ვალდებულებასაც საწარმო იღებს შეძენის მომენტში ან, შემდეგში, როდესაც გარკვეული დროის განმავლობაში საწარმო აქტივს იყენებს სხვა საქმიანობისათვის, გარდა მარაგის წარმოებისა.

ზარალი, რომელიც წარმოშობილია ძირითადი საშუალების ჩამოწერიდან აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

დანახარჯები კაპიტალიზდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში, ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება აღიარდება ხარჯებში, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით და ცვეთის ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში თითოეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას შემდეგ, რაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება. ძირითადი საშუალებების ცვეთის აღსარიცხად განსაზღვრული დროითი პერიოდი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:.

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

- მანქანა-დანადგარები 4-10 წელი
- ინვენტარი, მოწყობილობა და სხვა აქტივები 2-5 წელი

აქტივის ნარჩენი ღირებულება წარმოადგენს შეფასებით თანხას, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღებდა აქტივის გაყიდვიდან, (გაყიდვისათვის საჭირო დანახარჯების გამოკლებით), თუ აქტივს უკვე ექნებოდა მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს მოსალოდნელი ასაკი და მდგომარეობა. აქტივის ნარჩენი ღირებულება ნულია, თუ კომპანია აპირებს მის გამოყენებას აქტივის მთელი ფიზიკური ვადის განმავლობაში. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადა გადაისინჯება და საჭიროების შემთხვევაში იცვლება ბალანსის მომზადების თარიღისთვის.

3.3 არამატერიალური აქტივი

ბალანსზე რიცხული არამატერიალური აქტივი თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით, ხოლო მომდევნო პერიოდებში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

3.4 ინვესტიციების აღრიცხვა

მეკავშირე საწარმოებში განხორციელებული ყველა ინვესტიცია აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით. ინვესტიციის შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებიდან გაუფასურების ზარალის გამოკლების შედეგად მიღებული თანხით. ინვესტიციიდან მიღებული დივიდენდები და სხვა სახის განაწილებები აღიარდება, როგორც შემოსავალი, იმის მიუხედავად საიდან იქნა მიღებული ეს განაწილებები. თუ არსებობს ინვესტიციის გამოქვეყნებული კოტირებული ფასი, ინვესტიცია ფასდება რეალური ღირებულებით.

3.5 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით, მომდევნო პერიოდებში იზომება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. მოკლევადიანი მოთხოვნები, რომელთაც პროცენტი არ ერიცხება აღირიცხება

მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით. ამოუღებელი თანხების სავარაუდო ოდენობის შესაბამისი ანარიცხები აღიარდება მოგება-ზარალში მაშინ, თუ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. აღიარებული ანარიცხები იზომება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და საწყისი აღიარებისას

მიღებული სავარაუდო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, როდესაც ეს უკანასკნელი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით არის დისკონტირებული.

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

3.6 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგების შეფასება ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის წმინდა თანხა, რომლის მიღებასაც საწარმო მოელის ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში მარაგის გაყიდვის შემდეგ.

3.7 იჯარა

იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას საწარმოსათვის. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება ჩვეულებრივ (საოპერაციო) იჯარად. ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით, შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში. ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში საწარმოს მიერ მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით, შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში.

3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც წარმოშობს როგორც ერთი საწარმოს ფინანსურ აქტივს, ასევე მეორე საწარმოს ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება, შეფასება და ჩამოწერა

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

ძირითადი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

- ფულადი სახსრები;
- სავაჭრო მოთხოვნები და ვალდებულებები
- დეპოზიტები და ვადიანი დეპოზიტები;
- სესხებთან და ანგარიშებთან დაკავშირებული მოთხოვნები და ვალდებულებები;

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

შეფასება

როდესაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება პირველად აღიარდება კომპანია მას აფასებს გარიგების ფასით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, (ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით) თუ შეთანხმება თავისი არსით არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას საწარმოსთვის ან მისი კონტრაგენტისთვის.

თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს საწარმომ ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება უნდა შეაფასოს მომავალი გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით. რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი სავალო ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

შემდგომი შეფასება

ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანია სავალო ინსტრუმენტებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ისეთი სავალო ინსტრუმენტები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულებები და მოკლევადიანი აქტივები ფასდება გადასახდელი ან მისაღები ფულადი სახსრების (სხვა სახის კომპენსაციის) არადისკონტირებული ღირებულებით. გარდა იმ შეთანხმებებისა, რომლებიც ფინანსურ ოპერაციებს წარმოადგენს

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

საწარმო ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა რაიმე ობიექტური მტკიცებულება იმ ფინანსური აქტივის გაუფასურების, რომელიც შეფასებულია თვითღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით და ობიექტური მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღიარებს მოგებაში ან ზარალში. მსგავსი მტკიცებულებებია, რომ დებიტორთან იწყება გაკოტრება, ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, ან გადახდის პირობების შეცვლის მოთხოვნა, ასევე რეგიონის არახელაყრელი ეკონომიკური პირობები.

გაუფასურების ზარალის აღდგენა

თუ შემდგომ პერიოდებში აქტივის გაუფასურების ზარალის თანხა მცირდება, რაც დაკავშირებული იქნება გაუფასურების აღიარების შემდგომ წარმოშობილ მოვლენასთან, კომპანია აღადგენს გაუფასურების ზარალს.

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ფულადი სახრები სრულად მიღებულია ან იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებულ რისკს და სარგებელს სხვა მხარეს.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

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

კომპანია მოგებაში ან ზარალში ასახავს დაფარული ან სხვა მხარისთვის გადაცემული ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ კომპენსაციის თანხას შორის სხვაობას.

3.9 კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი ფორმირებულია აკუმულირებული მოგებით. დივიდენდი აღიარდება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდა.

3.10 ანარიცხები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ანარიცხი აღიარდება მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს ვალდებულება იურიდიული ან კონსტრუქციული, რომელიც წარმოიქმნა წარსული მოვლენების შედეგად და სავარაუდოა, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა. როცა ფულის დროითი ღირებულების ეფექტი მნიშვნელოვანია ანარიცხების თანხა უნდა წარმოადგენდეს იმ დანახარჯების დღევანდელ ღირებულებას, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ საჭირო იქნება მოვალეობის შესასრულებად, დისკონტირების განაკვეთი უნდა წარმოადგენდეს დაბეგვრამდე არსებულ განაკვეთს, რომელშიც გათვალისწინებულია ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებისა და მოცემული ვალდებულებებისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური რისკი.

3.11 მოგების გადასახადი

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის საგადასახადო ვალდებულება პერიოდის დასაბეგრ მოგებაზე, რომელიც გაანგარიშებულია ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული საგადასახადო განაკვეთით და ითვალისწინებს წინა წლებთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულების ყველა შესაძლო შესწორებას.

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილება შეეხო მოგების გადასახადის წარდგენას.

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

2017 წლის ახალი მოდელის მიხედვით მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრავს ნულოვანი განაკვეთით, იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით, ხოლო 15%-ით დაიბეგრება დივიდენდად განაწილებული მოგება, მაშინ როცა ძველი მოდელის მიხედვით კომპანიების მოგება იბეგრებოდა 15%-ით, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენდად თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იბეგრებიან მოგების გადასახადით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (დივიდენდის გაცემა) და ასევე, მოგების გადასახადით იბეგრება ისეთი ტრანზაქციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (ბენეფიტი, საჩუქარი, გადასახადები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა) ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

აღნიშნული ცვლილების გამო არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები აქტივებსა და ვალდებულებებში ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება, მოგებიდან გადასახადები არ წარმოიქმნება კომპანიის რეგისტრაციის პერიოდში 2017 წლის 01 იანვრიდან.

3.12 ამონაგების აღიარება

ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. იგი არ მოიცავს გაცემულ ყველანაირ სავაჭრო ფასდათმობას, ასევე ვადაზე ადრე გადახდის ფასდათმობებს. ამონაგებში ჩართულია მხოლოდ საკუთარი სახელით მიღებული ან მისაღები ეკონომიკური სარგებლის მთლიანი თანხა.

მომსახურების გაწევის ამონაგები აღიარდება მომსახურების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ შესაძლებელი იქნება მომსახურების გაწევის შედეგის საიმედოდ შეფასება. სხვა შემთხვევაში ამონაგები აღიარდება მხოლოდ უკვე აღიარებული ანაზღაურებადი ხარჯების ოდენობის ფარგლებში.

მომსახურების გაწევის ოპერაციის შედეგის საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია, თუ დაკმაყოფილებულია შემდეგი პირობები:

- ამონაგების ოდენობის შეფასება შესაძლებელია საიმედოდ;
- მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა სალაროში;
- შესაძლებელია მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის საიმედოდ შეფასება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- შესაძლებელია მომსახურებაზე უკვე გაწეული და ხელშეკრულების მთლიანად შესასრულებლად საჭირო მომავალი დანახარჯების საიმედოდ შეფასება;
- საქონლის გაყიდვის შედეგად მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა პირობა:

შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები (გაგრძელება)

- საწარმო მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს;
- საწარმო არ ინარჩუნებს უწყვეტ მენეჯერულ მონაწილეობას იმ დონით, რომელიც, ჩვეულებრივ, საკუთრების უფლებასთან ასოცირდება და არც გაყიდულ საქონელზე ეფექტურ კონტროლს არ ახორციელებს;
- შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ შეფასება;
- მოსალოდნელია, რომ საწარმო მიიღებს მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებულ ეკონომიკურ სარგებელს;
- შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებით უკვე გაწეული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი დანახარჯების საიმედოდ შეფასება

3.13. ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები

ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შედგენის მიზნებისათვის, ფულადი სახსრების ექვივალენტები არის მოკლევადიანი, მაღალ ლიკვიდური ინვესტიციები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცვლება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფულადი სახსრების ექვივალენტები უფრო მეტად გამიზნულია მოკლევადიან ვალდებულებათა შესასრულებლად, ვიდრე ინვესტიციებისათვის ან სხვა მიზნით. კომპანიის მიერ ინვესტიცია კლასიფიცირდება

როგორც ფულადი სახსრების ექვივალენტი, თუ იგი ადვილად გაცვლადია წინასწარ ცნობილ ნაღდი ფულის ოდენობაზე და მისი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა.

4 ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

კომპანიას განხორციელებული აქვს ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში და ფლობს შპს „გორგასალი რეზიდენსის“ ს/ნ 405120738 წილს 30 % -ის ოდენობით

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	300	300	300
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	300	300	300

შპს "ვარკეთილი დიველოფმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

5 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებს წარმოადგენს გასაყიდად წარმოებული უძრავი ქონების ღირებულება.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	9,884	27,607	28,256
სულ სესხები	9,884	27,607	28,256

კომპანიის საკუთრებაში არსებული სასაქონლო მარაგი - მიწის ნაკვეთები, 2022 წლის 01 იანვრისთვის ჯამური ფართობით 30205 მ2 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯამური ფართობით 24 971 მ2 , 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის 7456 მ2 დატვირთულია იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებით შეფასებითი ღირებულებით 6,987 ათასი ლარით. ხოლო ჯამურად 3803 მ2 მიწი ნაკვეთზე რეგისტრირებულია შეზღუდული სარგებლობა, სერვიტუტის უფლების სახით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 26 აპრილის N 23.558.636 განკარგულებით დადასტურდა იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულება.

6 გაცემული სესხები

კომპანიას აქვს გაცემული მოკლევადიანი, არაუზრუნველყოფილი სესხები. გაცემულ სესხებს 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	5,361	1,336	3,168
სულ სესხები	5,361	1,336	3,168

7 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
გადახდილი ავანსები მოკლევადიანი აქტივებისთვის	772	2,178	1,483
სულ გადახდილი ავანსები	772	2,178	1,483

შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

8 შეზღუდული ფული

კომპანიას გაფორმებული აქვს გენერალური ხელშეკრულება TBC და VTB ბანკთან, რის მიხედვითაც ბანკები უზრუნველყოფენ სესხის გაცემას კომპანიის კლიენტებზე, იმ ღირებულებით, რაც საკმარისია ბინის ფასის სრულად დაფარვისათვის. აღნიშნული თანხა ირიცხება კომპანიის ანგარიშებზე ფინანსური ინსტიტუტების მიერ დაწესებული შეზღუდვით. თანხას აღნიშნული შეზღუდვა ეხსნება კლიენტების მიერ გარკვეული პირობების შესრულებისთანავე. 2022 წლის 01 იანვრისთვის შეზღუდული ფული წარმოადგენს კომპანიის საგარანტიო ვალდებულების უზრუნველყოფის საგანს.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
შეზღუდული ფული	97	259	969
სულ შეზღუდული ფული	97	259	969

9 ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

კომპანიას ფულადი სახსრები აქვს როგორც ეროვნულ, ასევე უცხოურ ვალუტაში.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
ფული და ფულის ექვივალენტი	270	83	452
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	270	83	452

10 აკუმულირებული მოგება/ზარალი

კომპანიის მიერ 2022- 2023 წლებში პარტნიორებზე დივიდენდის გაცემა
არ განხორციელებულა

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
მოგება-ზარალი	337	(188)	(3,688)
სულ აკუმულირებული მოგება ზარალი	337	(188)	(3,688)

**შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

11 მიღებული სესხები

კომპანიას აქვს მიღებული არაუზრუნველყოფილი სესხები კომპანიებიდან. მიღებულ სესხებს ერიცხება პროცენტი, 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
არაუზრუნველყოფილი სესხი კომპანიებიდან	7,267	7,690	1,924
სულ მოკლევადიანი მიღებული სესხები	7,267	7,690	1,924

12 მიღებული ავანსები

კომპანიას აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	7,853	13,862	26,095
სულ ბინების გაყიდვიდან მიღებული ავანსები	7,853	13,862	26,095

13 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის ვალდებულებებს მიწოდებიდან და მომსახურებიდან პროცენტი არ ერიცხება.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	6,987
მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,165	9,899	3,356
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	1,165	9,899	10,343

14 საგადასახადო ვალდებულება

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
საგადასახადო ვალდებულება	70	510	28
სულ გადახდილი ავანსები	70	510	28

**შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

15 ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს ბინების მიწოდებით, უძრავი ქონების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში- მყიდველებზე ყველა სარგებლისა და რისკის გადაცემის შემდეგ.

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	22,644	20,618
სულ ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	22,644	20,618

16 ბინების ამონაგების თვითღირებულება

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
რეალიზებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	17,433	13,417
სულ რეალიზებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	17,433	13,417

17 შემოსავალი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებიდან

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება	6,987	-
სულ შემოსავალი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებიდან	6,987	-

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 26 აპრილის N 23.558.636 განკარგულებით კომპანიამ სრულად შეასრულა იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და აღიარებულია შემოსავალში მიღებული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება.

18 სახელშეკრულებო ვალდებულების თვითღირებულება

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
გადაცემული უძრავი ქონების თვითღირებულება	8,651	-
სახელშეკრულები ვალდებულების შესრულების თვითღირებულება	8,651	-

**შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

18 სახელშეკრულებო ვალდებულების თვითღირებულება (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულების თვითღირებულება შეადგენს იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით გადაცემული 7545 მ2 საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულებას.

19 დისტრიბუციის ხარჯები

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
გაყიდვის ხარჯები	2,045	1,070
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	2,045	1,070

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
მენეჯმენტის მომსახურება და სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	258	48
საგადასახადო ხარჯი	-	1,274
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	258	1,322

21 ფინანსური შემოსავალი

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი	294	183
სულ ფინანსური შემოსავალი	294	183

22 ფინანსური ხარჯები

კომპანიის საფინანსო ხარჯი ფორმირებულია მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის სახით:

<i>ათას ქართულ ლარში</i>	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი	857	359
სულ ფინანსური დანახარჯები	857	359

შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

23 სხვა შემოსულობები და ზარალები წმინდა

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
შემოსავალი ჯარიმებიდან და სხვა შემოსავალი	165	84
უსასყიდლოდ გადაცემული მიწის ღირებულება	-	(1,211)
გადახდილი ავანსის ჩამოწერა	(387)	(54)
არასაოპერაციო ხარჯი	(166)	(47)
სულ სხვა არასაოპერაციო შემოსულობები/ზარალები წმინდა	(388)	(1,228)

24 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული მსჯელობები და დაშვებები

დაშვებები და მსჯელობები ეფუძნება კომპანიის ისტორიულ გამოცდილებას, ასევე გაითვალისწინება მომავალ მოვლენებთან დაკავშირებული მოლოდინები, ასეთი დაშვებები და მსჯელობები პერიოდულად გადაიხედება, არსებულ სიტუაციასთან შესაბამისობის მიზნით.

a. მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

ხელმძღვანელობა შეფასებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით, მიღებული სააღრიცხვო შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს რეალური შედეგისგან.

შეფასებები და შესაბამისი დაშვებები ფასდება რეგულარულად. ბუღალტრული შეფასებების შესწორება აღიარებას ექვემდებარება იმ პერიოდისათვის, როდესაც ხდება შესწორება, თუ შესწორება ეხება მხოლოდ ამ პერიოდს, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ იგი ეხება მიმდინარე და მომავალ პერიოდებს, შესაბამისად შესწორება მოხდება მიმდინარე და შემდგომ პერიოდებში.

შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან რისკს, განხილულია ქვემოთ:

ძირითადი საშუალებების საციცოცხლო ვადა

მენეჯმენტმა შეაფასა ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადა და დარწმუნებულია, რომ იგი არ განსხვავდება ამ აქტივების ეკონომიკური მომსახურების ვადის ხანგრძლივობისგან. თუ რეალური სასარგებლო მომსახურების ვადა განსხვავდება ამ შეფასებებისგან, ფინანსური ანგარიშგება განსხვავებული იქნება.

უიმედო ვალი

ხელმძღვანელობა აფასებს მისაღები დებიტორული დავალიანებების დონეს ისტორიულ გამოცდილებასა და სამომავლო მოლოდინებზე დაყრდნობით. დავალიანების ამოღების რეალური ვადა შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისგან.

საგადასახადო კანონმდებლობა

მოქმედი საკანონმდებლო ბაზა იძლევა კანონის ორაზროვანი ინტერპრეტაციის საშუალებას, შესაძლოა საგადასახადო ორგანოების მოსაზრება განსხვავდებოდეს

შპს "ვარკეთილი დიველოფმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

24 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული მსჯელობები და დაშვებები (გაგრძელება)

მენეჯმენტის მოსაზრებისგან, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ კომპანიის მიერ განხორციელებული საგადასახადო დაბეგვრა სრულ შესაბამისობაშია საგადასახადო კანონმდებლობასთან და კომპანიას არ გააჩნია რაიმე სახის საგადასახადო რისკი.

ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით

მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ კომპანიის საქმიანობის შედეგები წარსული გამოცდილების და მიმდინარე მოვლენებისა და გარემოებების გათვალისწინებით კვლავ ზრდას განაგრძობს და აღნიშნული ფინანსური მდგომარეობის ზრდა შენარჩუნდება კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ხარისხის ზრდასა და განვითარებასთან ერთად. შესაბამისად წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი საწარმოს საფუძველზე.

25 გარანტიები და პირობითი ვალდებულებები

2022 წლის 01 იანვრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის სს თიბისი ბანკის მიერ კომპანიაზე გაცემულია გარანტია 1.430 ათასი ლარის ოდენობით, რომლის საფუძველს წარმოადგენს იმპლემენტაციის ხელშეკრულება სამშენებლო სამუშაოების დასრულების და შესასრულებელი ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად დაკისრებულ პირგასამტეხლოს უზრუნველასყოფად, გარდა შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულების დარღვევისას დაკისრებული პირგასამტეხლოსი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 26 აპრილის N 23.558.636 განკარგულებით დადასტურდა იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულება. 2023 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით განხორციელდა გარანტიის დახურვა ხელშეკრულებით შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია თავისუფალია საგარანტიო ვალდებულებისგან.

კომპანიის საკუთრებაში არსებულ მარაგებზე მშენებლობისთვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე ჯამურად 3803 მ2 მიწი ნაკვეთზე რეგისტრირებულია შეზღუდული სარგებლობა, სერვიტუტის უფლების სახით.

მიმდინარე პერიოდში კომპანიის სახელზე არ მიმდინარეობს არანაირი სასამართლო ან სხვა სახის დავა.

26 დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

დაკავშირებული მხარე არის პირი ან საწარმო, რომელიც დაკავშირებულია იმ საწარმოსთან, რომელიც ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას (ანგარიშვალდებული საწარმო)

დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაცია არის რესურსების, მომსახურების ან ვალდებულებების გადაცემა ანგარიშვალდებულ საწარმოსა და დაკავშირებულ მხარეს შორის.

კომპანიამ განახორციელა სამეურნეო ოპერაციებული დაკავშირებულ მხარეებთან:

შპს "ვარკეთილი დიველოფმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

26 დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ბალანსებია:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	6,510	6,985	1,167
სესხი დაკავშირებულ მხარეებზე	5,157	1,125	2,974
ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	510	1,606	1,915
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	66

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციებია:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი	279	149
ფინანსური დანახარჯები	788	282
შემოსავალი მიწოდებიდან	-	63
საქონლის და მომსახურების შეძენა	2,869	2,382

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

28 ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 20 იანვარს

დირექტორი: დიმიტრი ადამია

ფინანსური დირექტორი: თორნიკე კოპალიანი

20 იანვარი 2025 წელი

შპს “ვარკეთილი დიველოპმენტ“
მმართველობითი ანგარიშგება

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

შპს „შპს ვარკეთილი დიველოპმენტ“, 2019 წლიდან ფუნქციონირებს, რომლის ძირითად საქმიანობასაც წარმოადგენს სამგორის 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 22 მილიონ ლარს შეადგენდა. 2021, 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ახორციელებს ხუთი მაღალსართულიანი A,B,C,D,E კორპუსების დეველოპმენტს თბილისის სამგორის რაიონში, რომელთა ჯამური საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 58 ათას კვადრატულ მეტრს, ვარკეთილი A,B და C ბლოკების მშენებლობა დასრულდა 2022 წელს. კომპანია ვარკეთილი D და E ბლოკების დაასრულებას გეგმავს შესაბამისად 2024 და 2025 წლებში. გამომდინარე აღნიშნული ეფექტური საქმიანობიდან, კომპანიის მოგებამ 2023 წელს შეადგინა 525 ათასი ლარი, ხოლო 2022 წლის მოგება შეადგენდა 3,5 მილიონ ლარს. 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 პროდეცურები, 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.

2019 წლის 28 ივნისს კომპანიასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შორის დაიდო იმპლემენტაციის ხელშეკრულება (შემდეგში -"იმპლემენტაციის ხელშეკრულება") , რომლის საგანს წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და მუნიციპალიტეტისთვის, ქალაქ თბილისში ვარკეთილის ტერიტორიაზე ავარიულ კორპუსებში მცხოვრები ოჯახების დაკმაყოფილების მიზნით 7545 მ2 ჯამური ფართის მქონე საცხოვრებელი ბინების გადაცემა იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ვალდებულების შესრულების მიზნით კომპანიას გადაეცა მიწის ნაკვეთი.

კომპანიის მიერ იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულება დადასტურდა 2023 წლის 26 აპრილის N 23.558.636 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულებით.

ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალის შესახებ 2023 წლის 31 დეკემბრის 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, როგორცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური

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, როგორიცაა, 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 525 ათასი ლარის ოდენობით.
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 საფუძვლიან 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 13 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 20 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

დ.ადამია

თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად 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 ჭარბების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მომზადდა ეს დასკვნა, არის ელენე დოლიძე.

სერთიფიცირებული აუდიტორი: ელენე დოლიძე

აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-105441

შპს „აუდიტსერვისი 2009“

27 იანვარი 2025 წელი

საქართველო, ქ. თბილისი, გობრონიძის 18



**შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტ“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		8	10	7
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	4	300	300	300
სულ გრძელვადიანი აქტივები		308	310	307
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	5	9,884	27,607	28,256
გაცემული სესხები	6	5,361	1,336	3,168
გადახდილი ავანსები	7	772	2,178	1,483
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		-	-	67
შეზღუდული ფული	8	97	259	969
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	270	83	452
სულ მიმდინარე აქტივები		16,384	31,463	34,395
სულ აქტივები		16,692	31,773	34,702
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული მოგება/ზარალი	10	337	(188)	(3,688)
სულ საკუთარი კაპიტალი		337	(188)	(3,688)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	-	-	6,987
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-	6,987
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	11	7,267	7,690	1,924
მიღებული ავანსები	12	7,853	13,862	26,095
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	1,165	9,899	3,356
საგადასახადო ვალდებულებები	14	70	510	28
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		16,355	31,961	31,403
სულ ვალდებულებები		16,355	31,961	38,390
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		16,692	31,773	34,702

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დიმიტრი ადამია
დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი




შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტ“
სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15	22,644	20,618
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	16	(17,433)	(13,417)
შემოსავალი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებიდან	17	6,987	-
სახელშეკრულები ვალდებულების თვითღირებულება	18	(8,651)	-
საქონლის მიწოდება		-	63
საქონლის თითღირებულება		-	(58)
სხვა შემოსავალი		216	25
საერთო მოგება		3,763	7,231
დისტრიბუციის დანახარჯები	19	(2,045)	(1,070)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(258)	(1,322)
საოპერაციო მოგება		1,460	4,839
ფინანსური შემოსავალი	21	294	183
ფინანსური ხარჯები	22	(857)	(359)
სხვა შემოსულობები/ზარალები, წმინდა	23	(388)	(1,228)
შემოსავალი/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		16	65
მოგება გადასახადით დაბეგვრამდე		525	3,500
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/ზარალი		525	3,500

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს



დირექტორი
ადამია




ფინანსური დირექტორი
კოპალიანი

**შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტ“
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები		20,105	10,835
საფინანსო შემოსავალი		10	10
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები		(13,209)	(18,814)
გადახდილი/დაბრუნებული გადასახადი წმინდა		(1,672)	208
საფინანსო ხარჯი		(14)	(29)
სხვა ხარჯი		(4)	(4)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		5,216	(7,794)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სესხის გაცემა		(5,605)	(845)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება		1,863	2,677
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(3,742)	1,832
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის მიღება		8,026	8,848
სესხის დაბრუნება		(9,270)	(3,252)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(1,244)	5,597
საკურსო სხვაობის გავლენა ფულად ნაკადებზე		(43)	(4)
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		83	452
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს		270	83

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დimitრი ადამია
დირექტორი




თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი



შპს „ვარკეთილი დიველოპმენტ“
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 01 იანვარს		(3,688)	(3,688)
წლის მოგება		3,500	3,500
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს		(188)	(188)
წლის მოგება		525	525
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს		337	337

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 20 იანვარს

დიმიტრი ადამია
დირექტორი




თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი



**შპს "ვარკეთილი დიველოპმენტ" ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

26 დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ბალანსებია:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	01 იანვარი 2022
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	6,510	6,985	1,167
სესხი დაკავშირებულ მხარეებზე	5,157	1,125	2,974
ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	510	1,606	1,915
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	66

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციებია:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი	279	149
ფინანსური დანახარჯები	788	282
შემოსავალი მიწოდებიდან	-	63
საქონლის და მომსახურების შემენა	2,869	2,382

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

28 ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 20 იანვარს

დირექტორი: დიმიტრი ადამია

ფინანსური დირექტორი: თორნიკე კოპალიანი

20 იანვარი 2025 წელი





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

2023 წლის 13 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 20 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

დ.ადამია

