

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგებები
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება.....	4

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	6
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	15
5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული.....	16
6. შემოსავალი.....	16
7. სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები.....	16
8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი.....	17
9. ფინანსური შემოსავალი.....	17
10. ფინანსური ხარჯი.....	17
11. ძირითადი საშუალებები.....	18
12. აქტივის გამოყენების უფლება.....	18
13. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	18
14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	19
15. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	20
16. კაპიტალი.....	20
17. საიჯარო ვალდებულება.....	20
18. საგადასახადო ვალდებულებები.....	21
19. მიღებული სესხები.....	21
20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	21
21. პირობითი ვალდებულებები.....	21
22. ფინანსური რისკების მართვა.....	22
23. დაკავშირებული მხარეები.....	24
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	24

მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	26
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.....	26
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები.....	27
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა.....	27
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ.....	27
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.....	27
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	27

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დელტა მშენებლის“ ხელმძღვანელობასა და მეწილეებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „დელტა მშენებლის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგის გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „დელტა მშენებლის“ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია. კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერების და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ალტერნატიული პროცედურებით მარაგების ფიზიკურ არსებობასა და კონდიციაში, ასევე ვერ განვსაზღვრეთ სრულად იყო თუ არა ასალიარებელი შესყიდული, მაგრამ გაუხარჯავი მარაგების ღირებულება პროექტის შესრულებასთან დაკავშირებულ ხარჯად და შემოსავლად 53,731 ათასი ლარის ოდენობით 2023 წელს. 2023 და 2022 წელს პროექტის შესრულებასთან დაკავშირებული ხარჯების ცვლილების ეფექტმა შეადგინა 25,016 და 12,871 ათასი ლარი. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარდგენილ მარაგებთან მიმართებაში. კომპანიამ ასევე არ იმსჯელა ამ ოპერაციიდან წარმოქმნილი საკონტრაქტო აქტივის გაუფასურებაზე (შენიშვნა 6), შესაბამისად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა მისი ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

აუდიტის პროცესში, ფორმა 2-ების და ბუღალტრულად ასახული სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯების დადარებისას ჯამურმა ნეტო სხვაობამ 2023 და 2022 წელს შესაბამისად შეადგინა 1,576 და 1,626 ათასი ლარი. ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასრულებამდე კომპანიას არ ჰქონდა დასრულებული ბუღალტერიის და ფორმა 2-ების დადარების პროცესი და შესაბამისად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირების შეტანა წარდგენილ თვითღირებულებასთან მიმართებაში.

აუდიტის პროცესში სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული ფორმა 2-ების მიმოხილვის დროს, გამოვლინდა, რომ მათი ნაწილი არ იყო დამკვეთთან შეთანხმებული პირობების შესაბამისად დადასტურებული, ასეთმა შემოსავალმა 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს შეადგინა 721 ათასი ლარი. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირების შეტანა წარდგენილ შემოსავალთან მიმართებაში.

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*“ - ნაწილში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 25-29 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცენოთ 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.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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.

კომპანიის ხელმძღვანელობა ვალდებულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანიას განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჭვირვებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში 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 მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- 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 სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებითი შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს 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.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მიუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს.

შპს „ეკოვის ეი-თი-ეი ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)



ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A- 629166)

12 თებერვალი, 2025

თბილისი, საქართველო.

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების 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 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 სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, 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.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მიუუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს.

შპს „ეკოვის ეი-თი-ეი ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A- 629166)

12 თებერვალი, 2025

თბილისი, საქართველო.

შპს „დელტა მშენებელი“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	6	96,681	105,940
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	6	14,002	8,171
სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	7	(80,091)	(95,408)
რელიზებული საქონლის თვითღირებულება		(11,141)	(6,824)
საერთო მოგება		19,451	11,879
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(4,734)	(3,732)
საოპერაციო მოგება		14,717	8,147
ფინანსური შემოსავალი	9	332	133
ფინანსური ხარჯი	10	(1,040)	(2,378)
საკურსო ზარალი		(28)	(65)
მოგება დაბეგვრამდე		13,981	5,837
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		13,981	5,837

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 12 თებერვალს შემდეგი პირების მიერ:

არჯევან სუხიტაშვილი
 დირექტორი

ზორენა ასლამაზიშვილი
 მთავარი ბუღალტერი

შპს „დელტა მშენებელი“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	6	96,681	105,940
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	6	14,002	8,171
სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	7	(80,091)	(95,408)
რელიზებული საქონლის თვითღირებულება		(11,141)	(6,824)
საერთო მოგება		19,451	11,879
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(4,734)	(3,732)
საოპერაციო მოგება		14,717	8,147
ფინანსური შემოსავალი	9	332	133
ფინანსური ხარჯი	10	(1,040)	(2,378)
საკურსო ზარალი		(28)	(65)
მოგება დაბეგვრამდე		13,981	5,837
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		13,981	5,837

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 12 თებერვალს შემდეგი პირების მიერ:

არჯევან სუხიტაშვილი
დირექტორი

შორენა ასლამაზიშვილი
მთავარი ბუღალტერი

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	956	1,263
აქტივის გამოყენების უფლება	12	122	140
არამატერიალური აქტივები		7	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1,085	1,403
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	13	3,845	1,814
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	8,998	16,020
საკონტრაქტო მოთხოვნები	6	65,876	40,860
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	1,537	6,629
სულ მიმდინარე აქტივები		80,256	65,323
სულ აქტივები		81,341	66,726
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	16	25,203	11,222
სულ კაპიტალი		25,203	11,222
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	17	120	131
სულ გრძელვადიანი ვალდებულება		120	131
მიმდინარე ვალდებულებები			
საგადასახადო ვალდებულებები	18	377	1,479
მოკლევადიანი სესხები	19	22,000	16,128
საიჯარო ვალდებულებები	17	16	16
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	33,625	37,750
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		56,018	55,373
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		81,341	66,726

შპს „დელტა მშენებელი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2021	-	5,385	5,385
წლის სრული შემოსავალი		5,837	5,837
31 დეკემბერი 2022	-	11,222	11,222
წლის სრული შემოსავალი		13,981	13,981
31 დეკემბერი 2023	-	25,203	25,203

შპს „დელტა მშენებელი“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2023	2022
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მოგება დაბეგვრამდე	13,981	5,837
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	421	456
საპროცენტო ხარჯი	1,040	2,378
საპროცენტო შემოსავალი	(332)	(133)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ზრდა/(შემცირება)	(716)	155
საკურსო (მოგება)/ზარალი	28	65
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან სამუშაო კაპიტალის კორექტირებებამდე	14,422	8,758
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	(2,031)	3,024
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(17,313)	18,804
ცვლილებები გადასახადებში	-	502
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებებში	(4,127)	(10,193)
ცვლილებები საგადასახადო ვალდებულებებში	(1,102)	1,479
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული/(გასული) ფულადი სახსრები დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე	(10,151)	22,374
გადახდილი პროცენტი	(1,033)	(2,353)
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-
საოპერაციო აქტივობებში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(11,184)	20,021
საინვესტიციო აქტივობები:		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(96)	(11)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(7)	-
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(103)	(11)
ფინანსური აქტივობები:		
აღებული/(დაფარული) სესხი	5,872	(13,905)
გადახდილი საიჯარო ვალდებულება	(18)	(23)
მიღებული პროცენტი	332	133
საფინანსო აქტივობებში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	6,186	(13,795)
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფული და ფულის ეკვივალენტები	(5,101)	6,215
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	6,629	408
უცხოური ვალუტის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებზე	9	6
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	1,537	6,629

1. კორპორატიული ინფორმაცია

დელტა მშენებელი (შემდგომში „კომპანია“) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2011 წლის 9 აგვისტოს. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 401961445. 2020 წლის 31 ივლისამდე კომპანიის სახელწოდება იყო შპს „სამშენებლო კომპანია - მშენებელი 2011“.

კომპანიის დირექტორი არის არჯევან სუხიტაშვილი.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები და ძირითადად ემსახურება თავდაცვის სამინისტროს, მის სარგებლობაში არსებული სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა/რემონტის მხრივ სამუშაოების შესრულებით.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის საქმიანობის ფაქტობრივ ადგილს წარმოადგენს საქართველო, თბილისი, სამგორის რაიონი, ბოგდან ხმელნიცკის ქ., №181. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, ჩუღურეთის რაიონი, მნათობის ქ., №73.

კომპანიის მეწილეები: ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის ერთადერთ მეწილეს წარმოადგენდა საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სახელმწიფო სამხედრო სამეცნიერო ტექნიკური ცენტრი დელტა, ს/ნ 202397335, რომლის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო.

საქართველოს ბიზნეს გარემო. კომპანია საქმიანობას საქართველოში ახორციელებს. საქართველოს განვითარებადი ეკონომიკის გარკვეული მახასიათებლები აქვს, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება და ხშირ ცვლილებებს განიცდის.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ლარში და ღირებულებები დამრგვალებულია ათასებამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

გამომდინარე იქიდან რომ კომპანიის ძირითად დამკვეთს წარმოადგენს თავდაცვის სამინისტრო, საქმიანობის გარკვეული ნაწილი რეგულირდება საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ“ შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნების მომზადებისას გათვალისწინებულია აღნიშნული კანონის მოთხოვნები.

შესაბამისობის განცხადება. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება ასევე შესაბამისობაშია საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია კომპანიისთვის.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში და განმარტებით შენიშვნებში

მიმდინარე წელს კომპანიამ გამოიყენა საბჭოს მიერ გამოშვებული ფასს სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შემდეგი შესწორებები, რომლებიც ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური

პერიოდებისათვის.

- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და კორექტირებები სადაზღვევო ხელშეკრულებებში;
- სააღრიცხო შეფასების განმარტება (ცვლილება ბასს 8-ში);
- გადავადებული გადასახადთან დაკავშირებული აქტივი ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება ერთი ტრანზაქციიდან (ბასს 12-ის კორექტირება);
- სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია.

აღნიშნული ცვლილებების გამოყენებას არ ჰქონია რაიმე საგრძნობი ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებულ თანხებზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, სადაც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.6894	2.9753
კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.7020	2.8844

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალი სიხშირის ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება:** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.
- **შემდგომი დანახარჯები:** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.
- **დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულება მოიცავს მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებულ მასალებს და შრომის ანაზღაურებას, იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთას, რომელიც მონაწილეობას ღებულობს მათ შექმნაში და ასევე სხვა სახის ზედნადებ ხარჯებს. დაუმთავრებელი

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მშენებლობა მაშინ შედის ექსპლუატაციაში და მაშინ იწყება ცვეთის დარიცხვა, როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ კომპანიას შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.

• **ცვეთა.** აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას. თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა, აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა, ან ნარჩენი ღირებულება მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად. ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით და აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც სხვა შემოსავალი/სხვა ხარჯები.

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

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების
	ვადა
მანქანა დანადგარები	10-15
სატრანსპორტო საშუალებები	5-10
ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	5-10
სხვა	5-10

მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომი შეფასებისას ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველაწარმოებულ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად ნორმატიული დანაკარგების გათვალისწინებით. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო გადასახადი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს ფიფო მეთოდს (პირველი შემოსავალში - პირველი გასავალში).

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე აფასებენ 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 შემცირებული რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენებით მისაღებ ღირებულებას შორის უდიდესი.

აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული აქტივისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივიდან არ ხდება ფულადი სახსრების შემოღინება, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებიდან ან აქტივების ჯგუფიდან მიღებული ფულადი სახსრებისგან. როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გადაჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, აქტივი ითვლება გაუფასურებულად და ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დაბეგრამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს. გაყიდვების ხარჯით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა ხდება ბოლოდროინდელი საბაზრო გარიგებების გათვალისწინებით.

ფინანსური ინსტრუმენტები. ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება აღრიცხვის სამ კატეგორიაში:

1) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით (SPPI);

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

2) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება რეალური ღირებულებით ეფექტის სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI) და

3) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVPL).

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი და გაითვალისწინება წარმოდგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს (SPPI). თუ სავალო ინსტრუმენტის ფლობილია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით, შესაძლებელია მისი ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხვა, თუ იგი იმავდროულად აკმაყოფილებს SPPI-ს მოთხოვნას. სავალო ინსტრუმენტები, რომლებიც აკმაყოფილებენ SPPI მოთხოვნას და არის ისეთი პორტფელის შემადგენლობაში, რომელსაც კომპანია ფლობს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, ისე გასაყიდად, მაშინ შეიძლება კლასიფიცირდეს, როგორც FVOCI. ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ აკმაყოფილებენ SPPI-ს მოთხოვნებს, უნდა შეფასდეს FVPL-ით (მაგალითად, წარმოებულები). ჩართული წარმოებულების ფინანსური აქტივებისაგან განცალკევება აღარ ხდება, მაგრამ გათვალისწინებული იქნება SPPI პირობის შეფასებისას. წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება.

თუმცა, ხელმძღვანელობას შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში. კომპანია სავალო ინვესტიციებს კლასიფიკაციას უცვლის მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ბიზნეს მოდელი ამ აქტივების სამართავად იცვლება.

- **აღიარება და აღიარების შეწყვეტა.** კომპანია აღიარებს ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როცა კომპანია ხდება სახელშეკრულებო პირობების ერთ-ერთი მხარე. ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ფინანსური აქტივების შესყიდვებისა და გაყიდვების აღიარება ხდება ვაჭრობის დღეს, რომელ დღესაც კომპანია იღებს ვალდებულებას, რომ შეისყიდის ან გაყიდის აქტივს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც უფლებას, მიიღოს ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივიდან, ვადა გაუვა ან სხვას გადასცემს და ამავე დროს გადაეცემა აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი.

კომპანია ამოიღებს ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილს) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან, მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ის შეწყდება, ანუ როდესაც კონტრაქტით განსაზღვრული კომპანია ამოიღებს ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილს) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან, მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ის შეწყდება, ანუ როდესაც კონტრაქტით განსაზღვრული ვალდებულება შესრულებულია, გაუქმდება ან ვადა გაუვა. სავალო ინსტრუმენტის განახლება არსებითად განსხვავებული პირობებით, აღიარდება როგორც შეწყვეტა ძველი ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ვალდებულების. ანალოგიურად, არსებული ფინანსური ვალდებულების ან მისი ნაწილის პირობების არსებითი მოდიფიცირება (თუნდაც მაშინ, როდესაც ეს გამოწვეულია მსესხებლის ფინანსური სირთულეების გამო), აღიარდება როგორც შეწყვეტა ძველი ფინანსური ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ფინანსური ვალდებულების. განსხვავება შეწყვეტილი ან სხვაზე გადაცემული ფინანსური ვალდებულების (ან მისი ნაწილის) საბალანსო ღირებულებასა და გარიგების თანხას შორის, გადაცემული/აღებული არაფულადი აქტივების/ვალდებულებების ჩათვლით, აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში.

- **ღირებულების განსაზღვრა.** საწყისი აღიარებისას კომპანია ფინანსური აქტივის ღირებულებას განსაზღვრავს რეალური ღირებულებით, იმ შემთხვევაში როცა ფინანსური აქტივი არ არის აღრიცხული რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის უწყისში ასახვით (FVPL), ტრანზაქციის დანახარჯები, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური აქტივის შეძენაზე ემატება ღირებულებას. ფინანსური აქტივებისთვის, რომელიც აღიარებულია რეალური

ღირებულებით მოგება-ზარალის უწყისში ასახვით, გარიგების დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯად მოგება-ზარალის უწყისში.

გარიგების დანახარჯები არის წმინდა დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გაყიდვას. წმინდა დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ იქნებოდა, თუ მოცემული ოპერაცია არ განხორციელდებოდა. გარიგების დანახარჯები მოიცავს აგენტების (რწმუნებულების) (მათ შორის, გაყიდვის აგენტების რანგში მოქმედი დაქირავებული პირების), კონსულტანტების, ბროკერებისა და დილერებისთვის გადახდილ საზღაურსა და საკომისიოებს, მარეგულირებელი ორგანოებისა და საფონდო ბირჟების

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მოსაკრებლებს, ასევე გადაცემის გადასახადებსა და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო ფინანსური ინსტრუმენტების პრემიებსა და დისკონტებს, დაფინანსების დანახარჯებსა და შიდა ადმინისტრაციულ დანახარჯებს, ან ფლობის დანახარჯებს.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება მომავალში, ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში, გადასახდელი ან მისაღები შეფასებული ფულადი ნაკადები, ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებამდე, ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო 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. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ფინანსური აქტივები მასში ჩანერგილი წარმოებულებით განიხილება ერთობლიობაში, რათა განისაზღვროს მასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირისა და პროცენტის მიღებას. სავალო ინსტრუმენტების შემდგომ შეფასება დამოკიდებულია კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც გულისხმობს აქტივებისა და აქტივების ფულადნაკადობრივი მახასიათებლების მართვას. არსებობს შეფასების სამი კატეგორია, რომლის მიხედვითაც კომპანია ახდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას:

- **ამორტიზირებული ღირებულება.** აქტივები, რომლებსაც კომპანია ფლობს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, სადაც აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირისა და პროცენტის ანაზღაურებას, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით. ამ ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი მიეკუთვნება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით განსაზღვრულ ფინანსურ შემოსავალს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი შემოსულობები და დანაკარგების აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გაუფასურების ხარჯები ცალკე მუხლად არის წარმოდგენილი მოგება-ზარალის უწყისში.

FVOCI აქტივები, რომლის ფლობის მიზანსაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა და ამავე დროს ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირს და პროცენტს წარმოადგენს ფასდება რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI). ყველა ცვლილება აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურებასთან დაკავშირებული შემოსულობის/ზარალისა, საპროცენტო შემოსავლისა და საკურსო სხვაობებისა, რაც აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტისას ამ პერიოდამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემოსულობა/ზარალი გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალის უწყისში. ასეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

- **FVPL.** აქტივები, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამორტიზირებული ღირებულებების ან FVOCI-ის კრიტერიუმებს ფასდება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით (FVPL).

წილობრივი ინსტრუმენტები. წილობრივი ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, მენეჯმენტს შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა რეალური ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, რეალური ღირებულებების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში.

- **გაუფასურება.** კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. კომპანია საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ამისთვის ფასდება ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობა. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც დამოკიდებულია ხელშეკრულებით არებული ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკის დონეზე. შედეგად, განისაზღვრება სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. კომპანია მოთხოვნას მიმდინარედ განიხილავს წარმოშობიდან სამი თვის განმავლობაში.

- **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.** კომპანიის ფინანსური აქტივები ყველა წარდგენილი ანგარიშგების თარიღისთვის ხვდება იმ კატეგორიაში რომელიც თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით და

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემდგომ ამორტიზირებული ღირებულებით და მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს, ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს.

- **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია.** ფინანსურ ვალდებულებებს შემდეგი შეფასების კატეგორიები გააჩნიათ: ა) გასაყიდად ფლობილი, რომელიც მოიცავს აგრეთვე ფინანსურ წარმოებულებს და ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები.

გასაყიდად ფლობილი ვალდებულებები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით, ცვლილებები რეალურ ღირებულებაში აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში იმ პერიოდში როდესაც წარმოიქმნა (FVPL).

ფინანსური ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაში ცვლილებები, იმ დროს როდესაც კომპანია იყენებს FVPL-ს მოდელს, შეუქცევადად აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში (OCI), თუ:

- სხვა სრულ შემოსავალში წარდგენა წარმოქმნის ან გაზრდის მოგება-ზარალში სააღრიცხვო შეუსაბამობებს; ან
- ვალდებულება არის სავალო ვალდებულება ან ფინანსური გარანტიის კონტრაქტი.

- **ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთჩათვლა.** ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა 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. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: 1) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას; 2) დეფოლტისას; 3) გადახდისუუნარობის ან გაკოტრებისას.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა - კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს აფასებს გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულებით თავდაპირველი აღიარებისას. გარდა ამისა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება ასევე წარდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად, ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე ან მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე. მთავარი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი კომპანიასთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც არსებული გარემოებებისთვის შესაფერისია და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება, რომლებიც მაქსიმალურად იყენებენ ემპირიულ მონაცემებს და მინიმალურად - არაემპირიულ მონაცემებს.

ყველა აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია ან წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებებში, დაჯგუფებულია სამართლიანი ღირებულების ქვემოთ მოცემული იერარქიის მიხედვით, ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე, რომელიც მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას:

- დონე 1 - იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკორექტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;
- დონე 2 - ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- დონე 3 - ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

კომპანია განსაზღვრავს ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების, ასევე სამართლიანი ღირებულების ზემოაღნიშნულ იერარქიაში მათი დონის საფუძველზე.

სავაჭრო-კრედიტორული დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

იჯარა. ხელშეკრულების დაწყებისას კომპანია აფასებს მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ხელშეკრულება მთლიანად არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა კომპანია აფასებს:

- გულისხმობს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენებას
- კომპანიას აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება. კომპანიას უფლება აქვს განსაზღვროს როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში. იშვიათ შემთხვევებში, როდესაც წინასწარ არის დადგენილი შესაბამისი გადაწყვეტილებები იმის თაობაზე, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი, კომპანიას აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება თუ:

- (i) კომპანიას აქვს აქტივის ექსპლუატაციის უფლება;
- (ii) კომპანიამ იმგვარად დააპროექტა აქტივი (ან აქტივის გარკვეული ასპექტები), რაც თავად განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით იქნება გამოყენებული აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

როდესაც კონტრაქტი შეიცავს იჯარის კომპონენტს, მისი საწყისი აღიარებისას ან შემდგომ შეფასებისას კომპანია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ანაზღაურებას ანაწილებს თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე საიჯარო კომპონენტების განცალკევებული შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა მიწისა და შენობის იჯარის შემთხვევაში, კომპანია არ აცალკევებს ისეთ კომპონენტებს, რომლებიც არ შეიცავს იჯარას და შესაბამისად ორივე ტიპის კომპონენტს აღრიცხავს როგორც ერთ განცალკევებულ კომპონენტს.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

თავდაპირველი აღიარება. კომპანია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის კომპანია აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების საწყის ღირებულებას დაკორექტირებული საიჯარო გადახდებით, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით, მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებით და იმ დანახარჯებით, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს.

ცვეთა. აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია ხდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე, იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის ამოწურვამდე ან იჯარის ვადამდე. აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების განსაზღვრისას კომპანია იყენებს იგივე მიდგომებს, როგორც ძირითად საშუალებებზე. კომპანია აქტივის გამოყენების უფლებას პერიოდულად ამცირებს გაუფასურების ზარალით, თუ არსებობს საიჯარო ვალდებულებების ხელახალი შეფასების საჭიროება.

შემდგომი შეფასება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, კომპანია საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება ხორციელდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად შეიძლება. თუ ამ განაკვეთის ადვილად განსაზღვრა შეუძლებელია, კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო განაკვეთს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, საიჯარო გადახდები, რომლებიც გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში, მოიცავს იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლებასთან

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

დაკავშირებულ შემდეგი სახის გადახდებს, რომლებიც განხორციელებული არ არის იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის:

- ა) ფიქსირებულ გადახდებს, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით;
- ბ) ინდექსზე ან განაკვეთზე დამოკიდებულ ცვლად საიჯარო გადახდებს, რომლებიც თავდაპირველად შეფასებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ინდექსის, ან განაკვეთის გამოყენებით;
- გ) თანხებს, რომლებსაც მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გადაიხდის ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით;
- დ) შესყიდვის არჩევანის უფლების ფასს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას;
- ე) იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის ჯარიმების გადახდას, თუ იჯარის ვადა ასახავს მოიჯარის მიერ იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლების გამოყენებას.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ კომპანია საიჯარო ვალდებულებას აფასებს ამორტიზირებული ღირებულებით, რომელიც კორექტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. კომპანია ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებებს როდესაც შეიცვლება თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის პირობის ფარგლებში ან როდესაც შეიცვლება კომპანიის შეფასება კონტრაქტის გაყიდვის, გაგრძელების ან შეწყვეტის უფლების შესახებ.

კომპანია საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებულ თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას. თუმცა, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება მცირდება ნულამდე და ამავე დროს მცირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაც, მოიჯარე ხელახალი შეფასების თანხის დარჩენილი ნაწილი უნდა აღიაროს მოგება/ზარალში.

კომპანია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარადგენს აქტივის გამოყენების უფლებას რომელიც არ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და საიჯარო ვალდებულებას.

მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე იჯარები. კომპანიამ გათავისუფლების უფლება და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივებს და იჯარებს, რომელთა ვადა იწურება სტანდარტის პირველადი გამოყენებიდან მომდევნო 12 თვეში, არ აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებად. კომპანია ასეთ საიჯარო გადახდებს აღიარებს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით ან რომელიმე სხვა სისტემატური საფუძვლით.

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. აქტივების შეძენისთვის წინასწარი გადახდა გარდაიქმნება აქტივის მიმდინარე საბალანსო ღირებულებად, მას შემდეგ, რაც კომპანიამ მიიღო კონტროლი აქტივებზე და სავარაუდოა, რომ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. თუ არსებობს საფუძველი, რომ წინასწარ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ არ მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიღება, ხდება ავანსის გაუფასურება და სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

მოგების გადასახადი. 2016 წელს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილება მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ რომლის მიხედვითაც კომპანიები, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება-ზარალის ანგარიშგების ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღ-ით შემცირებული ღირებულებით.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

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.

ამონაგების აღიარება. ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით კომპანია აღრიცხავს შემდეგი სახის შემოსავლებს: შემოსავალი რეალიზაციიდან და შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან.

კომპანია ამონაგებს აღიარებს დაპირებული საქონლის/მომსახურების დამკვეთისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც კომპანია მოელის ამ საქონლის/მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

კომპანიის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდება და იმ შემთხვევაში როდესაც, შედეგების შეფასება საიმედოდ არის შესაძლებელი შემოსავალი აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში შედეგების მეთოდის გამოყენებით.

იმ შემთხვევაში როდესაც სახელშეკრულებო თანხა წინასწარ არ არის განსაზღვრული, შემოსავალი აღიარდება დამოუკიდებელი ექსპერტის და ორივე მხარის მიერ დადასტურებული შესრულებული სამუშაოების აქტის საფუძველზე, ბოლო აქტიდან წლის ბოლომდე პერიოდში, როდესაც კომპანია მოელის, რომ აინაზღაურებს შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისთვის გაწეულ დანახარჯებს. კომპანია ამონაგებს აღიარებს მხოლოდ გაწეული დანახარჯების ოდენობით მანამ, სანამ არ შეძლებს შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების შედეგის გონივრულად შეფასებას. დანახარჯები ხარჯად აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდება მათი გაწევა.

რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში ადგილობრივ ბაზარზე. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ხდება პროდუქციაზე კონტროლის უფლების გადაცემა, რაც გულისხმობს პროდუქციის მომხმარებელზე გადაცემას.

როდესაც ბარტერული ტრანზაქციით მიღებული საქონლის რეალური ღირებულება ობიექტურად არ არის შეფასებული, შემოსავლები განისაზღვრება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების რეალური ღირებულებით.

კომპანია ყველა ოპერაციაში გამოდის პრინციპალის სახით.

მომხმარებლებთან დადებულ კონტრაქტებთან დაკავშირებული აქტივები და ვალდებულებები. როდესაც კონტრაქტის მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს კონტრაქტით ნაკისრ ვალდებულებას, კომპანია ვალდებულია აღრიცხოს კონტრაქტი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო აქტივი ან

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვალდებულება, რაც დამოკიდებულია კომპანიის მიერ შესრულებული სამუშაოსა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის დამოკიდებულებაზე. კომპანია ვალდებულია წარადგინოს ნებისმიერი უპირობო უფლებები ცალკე, როგორც მისაღები დებიტორული დავალიანება.

საკონტრაქტო აქტივები. როდესაც კომპანია მომხმარებელს გადასცემს საქონელს/მომსახურებას მომხმარებლის მიერ საქონლის საფასურის გადახდამდე ან გადახდის ვადის მოსვლამდე, კომპანია გარიგებას აღრიცხავს როგორც კონტრაქტულ აქტივს, გარდა იმ თანხისა, რომელიც წარმოდგენილია როგორც მისაღები დებიტორული დავალიანება.

საკონტრაქტო ვალდებულებები. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები ან კომპანიის უპირობო უფლებები საქონლის გადაცემამდე კლიენტებისგან კომპენსაციის მიღებაზე აღიარდება როგორც კონტრაქტული ვალდებულებები. კონტრაქტული ვალდებულებები აღირიცხება ავანსის გადახდისას ან გადახდის ვადის დადგომისას (ამ ორიდან რომელიც უფრო ადრე მოხდება). კონტრაქტული ვალდებულებები წარმოადგენენ კომპანიის ვალდებულებას, მომხმარებლებს გადასცენ საქონელი, რომლის სანაცვლოდაც კომპანიას მიღებული აქვს კომპენსაცია (ან კომპენსაციის გადახდის ვადა დამდგარი).

აქტივის დაბრუნების უფლება. ეს არის კომპანიის უფლება აღადგინოს მომხმარებლისგან დაბრუნებული მარაგის ღირებულება. ის აღირდება დასაბრუნებელი აქტივის თვითღირებულებით, შემცირებული დაბრუნების გამო აქტივის ღირებულების შემცირებით ან მარაგის მობრუნებასთან დაკავშირებული ხარჯებით.

აქტივის დაბრუნებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. ეს არის კომპანიის ვალდებულება რომ დაუბრუნოს მომხმარებელს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურება სრულად ან ნაწილობრივ და აღიარდება იმ თანხით, რისი დაბრუნების მოლოდინიც აქვს კომპანიას ანგარიშგების თარიღისთვის. კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ანახლებს შეფასებებს რაც გამოიყენება ამ ვალდებულებების აღსარიცხავად. კონტრაქტის გაფორმების დამატებითი ხარჯები. კომპანია მომხმარებელთან კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს

აღიარებს, როგორც აქტივს იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია მისი ამორტიზირება თორმეტ თვეზე დიდი პერიოდის განმავლობაში.

კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს წარმოადგენს ის ხარჯები, რომლებსაც კომპანია გასწევს მომხმარებელთან კონტრაქტის გაფორმებისთვის და რომლის გაწევის აუცილებლობა არ წარმოიშობოდა თუ არ მოხდებოდა კონტრაქტის გაფორმება. კონტრაქტის გაფორმების დამატებითი ხარჯები, რომელთა გაწევა მოხდებოდა მიუხედავად იმისა, გაფორმდა თუ არა კონტრაქტი, აღირიცხება ხარჯებად მათი გაწევისას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აღნიშნული ხარჯების გაწევა სრულად ხორციელდება მომხმარებლის მიერ მიუხედავად იმისა, გაფორმდება თუ არა კონტრაქტი. კომპანიას საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში არ ქონია კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სხვა შემოსავალი. სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება. მოგება–ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყონებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ეკვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყინულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

- **რეზერვი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე** კომპანია იყენებს რეზერვების მატრიცას რომ იანგარიშოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე. ანარიცხის განაკვეთები ეფუძნება მსგავსი გაუფასურების ინდიკატორების მქონე მოთხოვნების ერთობლიობას დაჯგუფებულს ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. რეზერვების მატრიცა ეყრდნობა ისტორიულ მონაცემებს რომელიც ახლდება ყოველი წლის ბოლოს მომავალზე ორიენტირებული მიდგომების გათვალისწინებით. ისტორიულ განაკვეთებს, ეკონომიკის საპროგნოზო მაჩვენებლებსა და ECL-ს შორის უერთიერთკავშირის შეფასება მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებას წარმოადგენს. კომპანიის ისტორიული საკრედიტო დანაკარგებით და ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზირებით შეფასებული ანარიცხები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური ზარალისგან.

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

- **საგადასახადო კანონმდებლობა.** მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდიან. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული

კომპანიას ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში არ მოუხდენია ნაადრევი გამოყენება იმ ახალი სტანდარტების, ინტერპრეტაციების და ცვლილებების, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის შესული ძალაში. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ მოცემული ახალი და კორექტირებული სტანდარტები, არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას მომავალში კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (ფასს 16-ის შესწორება);
- ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად, კოვენანტებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (ბასს 1-ის შესწორება);
- მიმწოდებლის ფინანსები (ცვლილება ბასს 7-სა და ფასს 7-ში);
- უცხოური ვალუტის გასაცვლელი კურსის დროებითი არარსებობა (ცვლილებები ბასს 21-ში);

6. შემოსავალი

შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	2023	2022
სულ აღიარებული შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	372,101	274,761
აღიარებული წინა პერიოდებში	(274,761)	(168,821)
მოდიფიკაციის ეფექტი	(659)	-
წლის შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	96,681	105,940
დღემდე აღიარებული სამშენებლო კონტრაქტების ხარჯები	(325,486)	(245,395)
შემცირებული: აღიარებული წინა პერიოდებში	245,395	149,987
წლის ხარჯები სამშენებლო კონტრაქტებზე	(80,091)	(95,408)
დღემდე აღიარებული შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	372,101	274,761
შემცირება: მიღებული ფულადი გადახდებით	(303,080)	(224,623)
მოთხოვნა კლიენტების მიმართ	3,710	10,948
დღგ განაკვეთი	18%	18%
საკონტრაქტო აქტივი	65,876	40,860
შემოსავალი გაყიდვებიდან	14,002	8,106

კომპანიის მიერ დამკვეთთან გაფორმებული კონტრაქტების უდიდესი ნაწილი წარმოადგენს სახელმწიფო საიდუმლოებას.

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან, მოიცავს საიდუმლო კონტრაქტების ფარგლებში დაკვეთისთვის მიწოდებული პროდუქციის შესაბამის რეალიზაციას.

7. სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები

	2023	2022
მასალების ხარჯი	(64,800)	(82,660)
შრომის ანაზღაურება და სხვა სარგებელი	(12,586)	(7,630)
მანქანა-მექანიზმების ხარჯი	(1,325)	(2,083)
ცვეთის ხარჯი	(378)	(414)
საწვავის ხარჯი	(67)	(507)
სხვა ხარჯები	(935)	(2,114)
სულ	(80,091)	(95,408)

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2023	2022
შრომის ანაზღაურება	(2,924)	(3,222)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი	(716)	(155)
საპენსიო ხარჯი	(325)	(187)
ექსპლუატაციის ხარჯი	(252)	(19)
საკონსულტაციო ხარჯი	(70)	(3)
ბანკის საკომისიო ხარჯი	(56)	(8)
ცვეთის ხარჯი	(43)	(42)
სხვა ხარჯი	(348)	(96)
სულ	(4,734)	(3,732)

9. ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი წარმოადგენს საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ თანხებზე დარიცხულ პროცენტს. 2023 წელს მიმდინარე ანგარიშებსა და დეპოზიტებზე დარიცხულმა სარგებელმა შეადგინა 332 ლარი (2022 წელს 133 ლარი).

10. ფინანსური ხარჯი

	2023	2022
ფინანსური ხარჯი ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხზე	(1,033)	(2,337)
ფინანსური ხარჯი გარანტიაზე	-	(33)
ფინანსური ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	(7)	(8)
სულ	(1,040)	(2,378)

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მანქანა-დანადგარები	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	სულ ძირითადი საშუალებები
31 დეკემბერი 2021	2,042	938	215	3,195
შემოსვლა	23	-	14	37
გასვლა/ჩამოწერა	(24)	(93)	-	(117)
31 დეკემბერი 2022	2,041	845	229	3,115
შემოსვლა	72	-	23	95
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	2,113	846	252	3,211

დაგროვილი ცვეთა

31 დეკემბერი 2021	(968)	(409)	(127)	(1,504)
ცვეთის ხარჯი	(350)	(60)	(29)	(439)
გასვლა	14	77	-	91
31 დეკემბერი 2022	(1,304)	(392)	(156)	(1,852)
ცვეთის ხარჯი	(323)	(51)	(29)	(403)
გასვლა	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	(1,627)	(443)	(185)	(2,255)

საბალანსო ღირებულება

31 დეკემბერი 2022	737	453	73	1,263
31 დეკემბერი 2023	486	403	67	956

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების ისტორიულმა ღირებულებამ, რომელსაც კომპანია კიდევ იყენებს შეადგენს 542 ათას ლარს (2022: 542 ათას ლარს)

12. აქტივის გამოყენების უფლება

	შენიშვნები
31 დეკემბერი 2021	157
შემოსვლა	-
ცვეთის ხარჯი	(17)
31 დეკემბერი 2022	140
შემოსვლა	-
ცვეთის ხარჯი	(18)
31 დეკემბერი 2023	122

აქტივის გამოყენების უფლება სრულად უკავშირდება ოფისის იჯარას.

13. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სარეალიზაციოდ გამიზნული მარაგები	3,845	1,787
სხვა მარაგი	-	27
სულ	3,845	1,814

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან	3,709	10,929
სავაჭრო მოთხოვნები	1	19
ფინანსური მოთხოვნები, ბრუტო	3,710	10,948
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(880)	(59)
ფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	2,830	10,889
გაცემული ავანსები	6,350	5,418
ავანსების გაუფასურების რეზერვი	(182)	(287)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	8,998	16,020

ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულება საბალანსო ღირებულების იდენტურია აქტივების მოკლევადიანობიდან გამომდინარე.

მოძრაობა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის და გაუფასურების რეზერვში:

საქვეო და უიმედო ვალების რეზერვის მოძრაობა:	გაცემული ავანსები	სავაჭრო მოთხოვნები	სულ
31 დეკემბერი 2021	(191)	-	(191)
მოგება/(ზარალში) აღიარებული	(96)	(59)	(155)
31 დეკემბერი 2022	(287)	(59)	(346)
მოგება/(ზარალში) აღიარებული	105	(821)	(716)
31 დეკემბერი 2023	(182)	(880)	(1,062)

ინდივიდუალურად და ჯგუფურად გაუფასურებაზე შეფასებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
ინდივიდუალურად გაუფასურებული	1,865	10,545
ჯგუფურად გაუფასურებული	1,845	403
სულ:	3,710	10,948

გაუფასურებაზე ჯგუფურად შეფასებული სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	90 - 180 დღე	181 - 270 დღე	271 - 360 დღე	360-ზე მეტი დღით ვადაგადაცილებული
გაუფასურებაზე ჯგუფურად შეფასებული მთლიანი ღირებულება	386	-	18	-	0
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	-	-	-	-	0
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი	0%	0%	0%	0%	100%

გაუფასურებაზე ჯგუფურად შეფასებული სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	მიმდინარე	90 - 180 დღე	181 - 270 დღე	271 - 360 დღე	360-ზე მეტი დღით ვადაგადაცილებული
გაუფასურებაზე ჯგუფურად შეფასებული მთლიანი ღირებულება	1,017	0	0	0	828
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	53	0	0	0	828
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი	5%	24%	38%	43%	100%

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ყველა სავაჭრო მოთხოვნებისთვის.

15. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ბანკში არსებული ფულადი სახსრები ეროვნულ ვალუტაში	1,498	6,614
ბანკში არსებული ფულადი სახსრები უცხოურ ვალუტაში	39	15
სულ	1,537	6,629

16. კაპიტალი

კომპანიის 100%-ნი წილის მფლობელი არის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სახელმწიფო სამხედრო სამეცნიერო ტექნიკური ცენტრი დელტა, ს/ნ 202297335. 2023 წლის 1 იანვრიდან საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე არ შეცვლილა კომპანიის მეწილე. 2023 და 2022 წლების განმავლობაში, კომპანიას არ გამოუცხადებია დივიდენდი.

17. საიჯარო ვალდებულება

31 დეკემბერი 2021	162
საპროცენტო ხარჯი	8
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულების დაფარვა	(23)
31 დეკემბერი 2022	147
საპროცენტო ხარჯი	7
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულების დაფარვა	(18)
31 დეკემბერი 2023	136

ინფორმაცია მოგება-ზარალში აღიარებულ თანხებზე მოცემულია ცხრილში:

	2023	2022
გამოყენების უფლებით მიღებული აქტივების ცვეთის ხარჯი	(18)	(18)
საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი	(7)	(8)

კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და მოკლევადიან (იჯარები რომელთა პერიოდი 12 თვეზე ნაკლებია) და დაბალი ღირებულების მქონე იჯარებს არ აღიარებს როგორც საიჯარო ვალდებულებებს. ამგვარი იჯარების ხარჯი აღიარდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

17. საიჯარო ვალდებულება (გაგრძელება)

საიჯარო ვალდებულებები წლების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი 2023	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელი და მეტი	სულ
საიჯარო გადახდები	22	112	25	159
საპროცენტო ხარჯი	(6)	(17)	-	(23)
სულ საიჯარო ვალდებულებები	16	95	25	136

31 დეკემბერი 2022	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელი და მეტი	სულ
საიჯარო გადახდები	22	114	43	179
საპროცენტო ხარჯი	(8)	(22)	(2)	(32)
სულ საიჯარო ვალდებულებები	14	92	41	147

18. საგადასახადო ვალდებულებები

2016 წლის 1 იანვარიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შედსაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან სახაზინო ანგარიშზე. შესაბამისად, საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

19. მიღებული სესხები

კომპანიას ადგილობრივი ფინანსური ინსტიტუტისგან საოპერაციო ხარჯების დასაფინანსებლად აღებული აქვს 13.75% საპროცენტო განაკვეთის სესხი ეროვნულ ვალუტაში. სესხის ხელშეკრულების განახლება ხდება ყოველწლიურად.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	30,016
სესხის აღება	32,760
ძირის გადახდა	(46,616)
პროცენტის გადახდა	(2,353)
საპროცენტო ხარჯი	2,321
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16,128
სესხის აღება	22,183
ძირის გადახდა	(16,311)
პროცენტის გადახდა	(1,033)
საპროცენტო ხარჯი	1,033
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	22,000

მიღებულ სესხთან დაკავშირებით კომპანიას არ აქვს არც ფინანსური და არც სხვა კოვენანტები.

20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მიღებული ავანსები დაკავშირებულ მხარეებისგან	28,779	35,971
სხვა მიღებული ავანსები	1,687	298
სავაჭრო ვალდებულებები	3,124	1,447
გადასახდელი ხელფასები	35	34
სულ	33,625	37,750

21. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები. დროდადრო, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შეიძლება კომპანიის წინააღმდეგ პრეტენზიები იქნას წამოყენებული. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება გამოწვეული რაიმე სასამართლო დავის შედეგად. აქედან გამომდინარე, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის შექმნილი რეზერვი შესაბამის პირობით ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

21. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

გადასახადები. საქართველოს სამეწარმეო და საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. ასევე არსებობს საგადასახადო ორგანოების მიერ სუბიექტური გადაწყვეტილებების მიღების პრაქტიკა. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონმდებლობით მოთხოვნილი გადასახადები და დამატებითი რეზერვების შექმნა არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებს კომპანიის შემოწმება შეუძლიათ მაქსიმუმ წინა სამი წლის პერიოდზე.

22. ფინანსური რისკების მართვა

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

კომპანიის ძირითად ფინანსურ ვალდებულებებს წარმოადგენს მიღებული სესხები, საიჯარო ვალდებულებები და სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება. ფინანსური ვალდებულებები აფინანსებს კომპანიის საოპერაციო და საინვესტიციო აქტივობებს. კომპანიას ასევე აქვს საქონლის მიწოდებიდან და მომსახურების გაწევიდან წარმოშობილი სავაჭრო დებიტორული დავალიანება/საკონტრაქტო აქტივი და ფულადი სახსრები.

კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	3,710	10,948
საკონტრაქტო აქტივი	65,876	40,860
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,537	6,629
სულ ფინანსური აქტივები	71,123	58,437

ფინანსური ვალდებულებები:	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,159	1,481
მიღებული სესხები	22,000	16,128
საიჯარო ვალდებულებები	136	147
სულ ფინანსური ვალდებულებები	25,295	17,756

საკრედიტო რისკი

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ფინანსური აქტივებიდან, რომელიც მოიცავს ფულს საბანკო ანგარიშებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა, 2023, 2022 წლის 31 დეკემბრის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	3,710	10,948
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,537	6,629
საკონტრაქტო აქტივი	65,876	40,860
სულ ფინანსური აქტივები	71,123	58,437

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანიის ძირითად კონტრაგენტს წარმოადგენს თავდაცვის სამინისტრო. რისკების კონცენტრაციის მიუხედავად აღნიშნული არ არის მნიშვნელოვანი ბიზნეს რისკის შემცველი კომპანიისთვის.

საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტული ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი). ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით. პრაქტიკაში ნაკლებად სავარაუდოა, რომ ეს მოხდეს და გარკვეული ფაქტორების ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს - მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსების ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

კომპანიის ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება დენომინირებულია ლარში შესაბამისად სავალუტო რისკი არ წარმოიქმნება.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე.

კომპანიას არ აქვს ცვლად განაკვეთიანი მიღებული სესხები და, შესაბამისად, არ დგას ამ რისკის წინაშე.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის ეფექტურ მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ კომპანია შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით.

ფულადი ნაკადების მართვის მიზანია, რომ მუდმივად იქონიონ საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები, საკმარისი ორი თვის განმავლობაში. ეს გამოირიცხავს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომლის წინასწარ განსაზღვრაც შეუძლებელია; ამგვარი ვითარებები მოიცავს ბუნებრივ კატასტროფებს.

ქვემოთ, ცხრილში მოყვანილია ვალდებულებები, რომლებიც დაჯგუფებულია მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადების მიხედვით. გადახდა უცხოურ ვალუტაში გამოითვლება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის არსებული სავალუტო სპოტ-კურსის მიხედვით.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებებით, დაჯგუფებული დაფარვის ვადების მიხედვით:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,159	-	-	3,159
მიღებული სესხები	22,000	-	-	22,000
საიჯარო ვალდებულებები	14	57	65	136
სულ ვალდებულებები	25,173	57	65	25,295

შპს „დელტა მშენებელი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,481	-	-	1,481
მიღებული სესხები	16,128	-	-	16,128
საიჯარო ვალდებულებები	14	55	78	147
სულ ვალდებულებები	17,623	55	78	17,756

რეალური ღირებულება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომლებიც წარდგენილია რეალური ღირებულებით შეფასებულია რეალური ღირებულების იერარქიის მესამე დონეზე.

კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას შემდეგში მდგომარეობს:

- უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს მფლობელებისთვის სარგებლის მოტანა; და
- გამოიმუშაოს მეწილეებისთვის სარგებელი მისაღები რისკის დონის შეფასებით და შენარჩუნებით.

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია A მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

23. დაკავშირებული მხარეები

კომპანია	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები დაკავშირებული მხარის მიმართ	მაკონტროლებელი მხარე	3,709	10,929
მიღებული ავანსები დაკავშირებული მხარისგან	მაკონტროლებელი მხარე	28,779	35,971
კომპანია	დაკავშირების სახე	2023	2022
რეალიზაცია დაკავშირებულ მხარეზე	მაკონტროლებელი მხარე	77,137	114,111
		2023	2022
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასი		220	212

24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, კომპანიამ მიიღო საბანკო გარანტია.

შპს „დელტა მშენებელი“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „დელტა მშენებელი“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

დელტა მშენებელი (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის დირექტორია არჯევან სუხიტაშვილი, დირექტორს ნიშნავს დამფუძნებლის გენერალური დირექტორი.

კომპანიის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

კომპანიის საქმიანობის ძირითად მიმართულებას სამშენებლო საქმიანობა (მ.შ. ახალი მშენებლობა (მ.შ. მონტაჟი); რეკონსტრუქცია; რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა; დემონტაჟი; დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება) წარმოადგენს. აღნიშნული საქმიანობა კომპანიის შემოსავლის გენერირების მთავარი წყაროა.

კომპანიის ძირითად დამკვეთებს წარმოადგენენ სახელმწიფო ინსტიტუტები.

კომპანიის შემოსავლებმა 2023 წელს - 114,111 ლარი ხოლო, 2022 წელს შეადგინა - 87,963, რაც შემოსავლების ტიპების მიხედვით შეიძლება წარმოდგენილ იქნას შემდეგნაირად:

	2023	2022
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	96,681	105,940
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	14,002	8,171
ჯამი	110,683	114,111

შპს „დელტა მშენებელი“ ინვესტიციებს სხვა კომპანიებში არ ფლობს.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2023 წლის მდგომარეობით კომპანიის შემოსავალი 110,683 ლარია, რაც 2022 წლის ანალოგიურ მონაცემს 3%-ით ჩამოუვარდება.

ძირითადი კოეფიციენტები:

	2023	2022
სულ შემოსავალი	110,683	114,111
სულ აქტივები	81,341	66,726
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	715	850
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი (Current Ratio)	1.44	1.18
სწრაფი ლიკვიდურობის კოეფიციენტი (Quick Ratio)	1.37	1.15
კრედიტორების ბრუნვა (დღე)	134.53	134.77
დებიტორების ბრუნვა (დღე)	246.91	181.93
მარაგების ბრუნვა (დღე)	15.35	6.48
უკუგება კაპიტალზე	0.55	0.52

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს „დელტა მშენებლის“ თანამშრომელთა რაოდენობა წლის განმავლობაში 600-დან 850-მდე მერყეობდა. შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება-დასაქმების მიზნით, კომპანიას აქვს შესაბამისი დასაქმების პოლიტიკა.

კომპანიის მენეჯმენტი ბიზნესის სპეციფიკიდან გამომდინარე, პასუხისმგებლობით უდგება არსებულ რისკებს და მუდმივად ზრუნავს თანამშრომლების პროფესიონალიზმის ამაღლებაზე, რათა უზრუნველყოფილი იყოს პრაქტიკაში მოქმედი სტანდარტებისა და პროცედურების დაცვა.

შპს „დელტა მშენებელი“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ურთიერთობა სახელმწიფო უწყებებთან: კომპანია, დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად,

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

კომპანიის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ოპერაციების და რენტაბელობის გაძლიერება.

ახალი ტექნოლოგიების დანერგვა

კომპანია გეგმავს სამშენებლო სფეროში არსებული ახალი ტექნოლოგიების დანერგვას საოპერაციო საქმიანობაში.

საწარმოო სიმძლავრეების განვითარება

კომპანია გეგმავს ახალი დანადგარების შეძენას საოპერაციო საქმიანობის ოპტიმიზაციისათვის.

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2023 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 წელს არ მომხდარა კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2023	2022	შენიშვნა
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,537	6,629	შენიშვნა #1:
მიღებული სესხები	22,000	16,128	შენიშვნა #2:

შენიშვნა #1:

2023 წლის განმავლობაში დამკვეთებისგან ავანსად მიღებული ფულადი სახსრები მოხმარდა სამშენებლო სამუშაოების დაფინანსებას.

შენიშვნა #2:

კომპანიამ საოპერაციო საქმიანობის დასაფინანსებლად აიღო სესხები

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:

კომპანია ძირითადად საქმიანობს საქართველოში და მისი ბრუნვა მთლიანად მოდის საქართველოზე. შესაბამისად, კომპანიის საქმიანობის შედეგებზე, ზრდასა და განვითარებაზე საგრძნობლად მოქმედებს და მომავალშიც იმოქმედებს ქვეყნის ბიზნეს გარემო და პოლიტიკური ფაქტორები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ქვეყნის ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები:

	2023	2022
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,736	3,736
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	30.5	24.6
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), ერთეული აშშ დოლარი	8,210	6,672
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	7.5%	10.1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	2.5%	11.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,595	2,000
უმუშევრობის დონე, %	16.4%	17.3%

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საქონლის/მომსახურების კრედიტით გაყიდვით და პარტნიორებთან სხვა ოპერაციებით, რაც წარმოქმნის ფინანსურ აქტივებს. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია.

კომპანიის ძირითად კონტრაგენტს წარმოადგენს თავდაცვის სამინისტრო. რისკების კონცენტრაციის მიუხედავად აღნიშნული არ არის მნიშვნელოვანი ბიზნეს რისკის შემცველი კომპანიისთვის.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი). ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით. პრაქტიკაში ნაკლებად სავარაუდოა, რომ ეს მოხდეს და გარკვეული

ფაქტორების ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს - მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსების ცვლილებები.

სავალუტო რისკი.

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში. კომპანიის სავალუტო რისკი არ წარმოეშება ვინაიდან აქტივები და ვალდებულებები დენომინირებულია ლარში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების რისკს მენეჯმენტი არ განიხილავს მნიშვნელოვან რისკ ფაქტორად.

კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას შემდეგში მდგომარეობს:

- უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს მფლობელებისთვის სარგებლის მოტანა; და
- გამოიმუშაოს მფლობელებისთვის სარგებელი მისაღები რისკის დონის შეფასებით და შენარჩუნებით.

შპს „დელტა მშენებელი“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

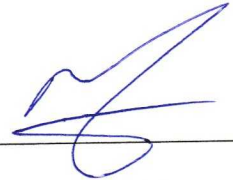
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 12 თებერვალს:



არჯევან სუხიტაშვილი
დირექტორი



შორენა ასლამაშიშვილი
მთავარი ბუღალტერი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 12 თებერვალს:

არჯევან სუხიტაშვილი
დირექტორი

შორენა ასლამაზიშვილი
მთავარი ბუღალტერი