



2024

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-5
---------------------------------------	-----

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები:

1. ძირითადი საქმიანობა	11
2. მომზადების საფუძველი	11
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	12
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	26
5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება	26
6. შემოსავალი მარაგებამ კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	28
7. მარაგებამ კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	29
8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი	29
9. სხვა საოპერაციო ხარჯი	29
10. ადმინისტრაციული ხარჯები	30
11. გაყიდვის დანახარჯები	30
12. საპროცენტო ხარჯი/შემოსავალი	30
13. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა	31
14. მოგების გადასახადი	31
15. ფული და ფულის ეკვივალენტები	32
16. შეზღუდული ფულადი სახსრები	32
17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	32
18. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება	33
19. წინასწარ გადახდილი ავანსი	33
20. მარაგები	33
21. ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები	34
22. საინვესტიციო ქონება	34
23. ძირითადი საშუალებები	35
24. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	36
25. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	36
26. მიღებული სესხები	37
27. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები	38
28. ფინანსური რისკი	39
29. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	44
30. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	45
მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	46

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ელთ ბილდინგი“-ს მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ელთ ბილდინგი“-ს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე*“.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვანი გარემოება

ჯგუფის 2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ აგრეთვე ჩავატარეთ მე-5 შენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომლებიც ეხება 2023 და 2022 წლების ფინანსურ ანგარიშგებას. შესადარის ინფორმაციაზე ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები შემოიფარგლება მხოლოდ აღნიშნული შესწორებებით. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილი და სწორია. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა ზემოთ მითითებული სხვა ინფორმაციის გაცნობა და იმის განსაზღვრა, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ელთ ბილდინგი“-ს მფლობელობა და ხელმძღვანელობა

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ელთ ბილდინგი“-ს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“.

ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვანი გარემოება

ჯგუფის 2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ აგრეთვე ჩავატარეთ მე-5 შენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომლებიც ეხება 2023 და 2022 წლების ფინანსურ ანგარიშგებას. შესაძარის ინფორმაციაზე ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები შემოიფარგლება მხოლოდ აღნიშნული შესწორებებით. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილი და სწორია. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა ზემოთ მითითებული სხვა ინფორმაციის გაცნობა და იმის განსაზღვრა, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ზომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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-ის 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-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული 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 წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ჯგუფის საადრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისა და ოპერაციების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ 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



ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიცვას.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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-ის 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-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული 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 წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ჯგუფის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისა და ოპერაციების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ 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 ჯგუფი 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 საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან 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.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის 2024 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხედრილია 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

პაატა შარაბიძე, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-307233)

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

30 აპრილი, 2025

თბილისი, საქართველო



აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი 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 საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან 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.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის 2024 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხედრილია 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

პაატა შარაბიძე, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-307233)

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

30 აპრილი, 2025

თბილისი, საქართველო



შპს „ელთ ბილდინგი“

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023*
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	6	65,077	51,190
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	7	(42,399)	(32,765)
საერთო მოგება		22,678	18,425
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	2,534	1,437
სხვა საოპერაციო ხარჯი	9	(1,018)	(1,216)
გაყიდვის დანახარჯები		(2,017)	(1,756)
ადმინისტრაციული ხარჯები		(9,525)	(7,840)
საოპერაციო მოგება		12,652	9,050
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	13	(1,323)	1,204
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		(343)	(73)
ფინანსური შემოსავალი	12	413	3
ფინანსური ხარჯი	12	(2,576)	(2,274)
მოგება დაბეგვრამდე		8,823	7,910
მოგების გადასახადი	18	(131)	(297)
წმინდა მოგება		8,692	7,613
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		8,692	7,613

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023*
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	6	65,077	51,190
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	7	(42,399)	(32,765)
საერთო მოგება		22,678	18,425
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8	2,534	1,437
სხვა საოპერაციო ხარჯი	9	(1,018)	(1,216)
გაყიდვის დანახარჯები		(2,017)	(1,756)
ადმინისტრაციული ხარჯები		(9,525)	(7,840)
საოპერაციო მოგება		12,652	9,050
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	13	(1,323)	1,204
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		(343)	(73)
ფინანსური შემოსავალი	12	413	3
ფინანსური ხარჯი	12	(2,576)	(2,274)
მოგება დაბეგრამდე		8,823	7,910
მოგების გადასახადი	18	(131)	(297)
წმინდა მოგება		8,692	7,613
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		8,692	7,613

* ზოგიერთი ნაწილები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის საბჭოთ 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
დირექტორი



დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023*	31 დეკემბერი 2022*
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	24,162	11,010	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	16	1,063	835	1,722
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17	1,235	538	338
წინასწარ გადახდილი ავანსი	19	6,567	9,090	2,707
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	18	5,315	4,528	-
მარაგები	20	33,312	40,574	36,480
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	21	-	4,399	3,713
სულ მოკლევადიანი აქტივები		71,654	70,974	53,335
გრძელვადიანი აქტივები				
შეზღუდული ფულადი სახსრები	16	-	2,427	1,707
ძირითადი საშუალებები	23	6,104	5,476	3,916
საინვესტიციო ქონება	22	891	1,493	3,001
მარაგები	20	110,420	75,306	66,616
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები	21	18,736	15,907	11,279
სხვა აქტივი			-	2,078
არამატერიალური აქტივი		35	36	55
აქტივის გამოყენების უფლება		163	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		136,349	100,645	88,652
სულ აქტივები		208,003	171,619	141,987
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26	5,174	5,278	5,347
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	25	93,920	50,031	50,407
მიღებული ავანსი		204	36	52
ანარიცხი	27	1,476	3,683	3,783
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	18	99	-	251
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	26	2,247	5,661	5,268
საიჯარო ვალდებულება		438	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		103,558	64,689	65,108
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	26	25,005	6,650	12,026
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	25	60,045	87,022	56,488
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24	2,569	4,381	5,418
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		87,619	98,053	73,932
სულ ვალდებულებები		191,177	162,742	139,040
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		16,826	8,877	2,947
სულ კაპიტალი		16,826	8,877	2,947
სულ კაპიტალი და ვალდებულება		208,003	171,619	141,987

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 და 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023*	31 დეკემბერი 2022*
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	24,162	11,010	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	16	1,063	835	1,722
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17	1,235	538	338
წინასწარ გადახდილი ავანსი	19	6,567	9,090	2,707
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	18	5,315	4,528	-
მარაგები	20	33,312	40,574	36,480
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	21	-	4,399	3,713
სულ მოკლევადიანი აქტივები		71,654	70,974	53,335
გრძელვადიანი აქტივები				
შეზღუდული ფულადი სახსრები	16	-	2,427	1,707
ძირითადი საშუალებები	23	6,104	5,476	3,916
საინვესტიციო ქონება	22	891	1,493	3,001
მარაგები	20	110,420	75,306	66,616
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები	21	18,736	15,907	11,279
სხვა აქტივი			-	2,078
არამატერიალური აქტივი		35	36	55
აქტივის გამოყენების უფლება		163	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		136,349	100,645	88,652
სულ აქტივები		208,003	171,619	141,987
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26	5,174	5,278	5,347
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	25	93,920	50,031	50,407
მიღებული ავანსი		204	36	52
ანარიცხი	27	1,476	3,683	3,783
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	18	99	-	251
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	26	2,247	5,661	5,268
საიჯარო ვალდებულება		438	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		103,558	64,689	65,108
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	26	25,005	6,650	12,026
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	25	60,045	87,022	56,488
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24	2,569	4,381	5,418
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		87,619	98,053	73,932
სულ ვალდებულებები		191,177	162,742	139,040
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		16,826	8,877	2,947
სულ კაპიტალი		16,826	8,877	2,947
სულ კაპიტალი და ვალდებულება		208,003	171,619	141,987

* ზოგიერთი ნაწილები თანხა არ შეესაბამება 2023 და 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია გენერალური დირექტორის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
 დირექტორი



დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით* (გადაანგარიშებული)	-	2,947	2,947
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	7,613	7,613
გაცემული დივიდენდი	-	(1,683)	(1,683)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით* (გადაანგარიშებული)	-	8,877	8,877
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	8,692	8,692
გაცემული დივიდენდი	-	(743)	(743)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,826	16,826

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 და 2022 წლების ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	-	2,947	2,947
(გადაანგარიშებული)	-	7,613	7,613
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(1,683)	(1,683)
გაცემული დივიდენდი	-	8,877	8,877
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით*	-	8,877	8,877
(გადაანგარიშებული)	-	8,692	8,692
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(743)	(743)
გაცემული დივიდენდი	-	16,826	16,826
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,826	16,826

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 და 2022 წლების ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის საბჭოთ 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
 დირექტორი



დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
მოგება დაბეგვრამდე		8,823	7,910
<i>კორექტირებები:</i>		-	-
ცვტა და ამორტიზაცია	23	912	637
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	149	65
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	(133)	(113)
საინვესტიციო ქონების აფასებიდან მიღებული მოგება	13	(485)	-
საპროცენტო ხარჯი	12	2,576	2,271
საპროცენტო შემოსავალი		(413)	(3)
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი		343	73
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	10	222	43
უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციებით გამოწვეული ხარჯი		347	-
ზარალი გადახდილი ავანსის ჩამოწერიდან	10	-	1,008
მიწის რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი	13	2,564	-
მოგების გადასახადის ხარჯი	18	131	297
		15,036	12,188
ზრდა/(კლება) გადახდილ ავანსებში		4,784	(7,391)
ზრდა/(კლება) მიღებულ ავანსებში		169	(18)
ზრდა/(კლება) მარაგებში		(32,677)	(12,783)
ზრდა/(კლება) სხვა აქტივებში		-	2,078
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(891)	(159)
ზრდა/(კლება) საგადასახადო აქტივში		(918)	(4,825)
ზრდა/(კლება) საგადასახადო ვალდებულებებში		-	-
ზრდა/(კლება) დაკავებულ ფულად სახსრებში		2,198	126
(ზრდა)/კლება საგადასახადო ვალდებულებებში		99	(251)
(ზრდა)/კლება საკონტრაქტო ვალდებულებებში		16,912	30,159
(ზრდა)/კლება ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ დანახარკებში		1,570	(5,314)
(ზრდა)/კლება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(3,130)	(1,977)
(ზრდა)/კლება ანარიცხში		(2,314)	(88)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები პროცენტამდე და მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		838	11,745
გადახდილი მოგების გადასახადი		(131)	(297)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		707	11,448
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	22	-	(62)
მიღებული პროცენტი		412	-
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(1,858)	(2,451)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან შემოსულობა		253	209
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შემოსულობა		1,220	1,683
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		27	(621)

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		8,823	7,910
მოგება დაბეგვრამდე		-	-
კორექტირებები:			
ცვტა და ამორტიზაცია	23	912	637
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	149	65
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	(133)	(113)
საინვესტიციო ქონების აფასებიდან მიღებული მოგება	13	(485)	-
საპროცენტო ხარჯი	12	2,576	2,271
საპროცენტო შემოსავალი		(413)	(3)
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი		343	73
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	10	222	43
უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციებით გამოწვეული ხარჯი		347	-
ზარალი გადახდილი ავანსის ჩამოწერიდან	10	-	1,008
მიწის რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი	13	2,564	-
მოგების გადასახადის ხარჯი	18	131	297
		15,036	12,188
ზრდა/(კლება) გადახდილ ავანსებში		4,784	(7,391)
ზრდა/(კლება) მიღებულ ავანსებში		169	(18)
ზრდა/(კლება) მარაგებში		(32,677)	(12,783)
ზრდა/(კლება) სხვა აქტივებში		-	2,078
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(891)	(159)
ზრდა/(კლება) საგადასახადო აქტივში		(918)	(4,825)
ზრდა/(კლება) საგადასახადო ვალდებულებებში		-	-
ზრდა/(კლება) დაკავებულ ფულად სახსრებში		2,198	126
(ზრდა)/კლება საგადასახადო ვალდებულებებში		99	(251)
(ზრდა)/კლება საკონტრაქტო ვალდებულებებში		16,912	30,159
(ზრდა)/კლება ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ დანახარკებში		1,570	(5,314)
(ზრდა)/კლება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(3,130)	(1,977)
(ზრდა)/კლება ანარიცხში		(2,314)	(88)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები პროცენტამდე და მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		838	11,745
გადახდილი მოგების გადასახადი		(131)	(297)
		707	11,448
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	22	-	(62)
მიღებული პროცენტი		412	-
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(1,858)	(2,451)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან შემოსულობა		253	209
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შემოსულობა		1,220	1,683
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		27	(621)

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
 დირექტორი



დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

მიღებული სესხი		20,546	-
გადახდილი საიჯარო ვალდებულება		(160)	-
დაფარული სესხი	26	(5,938)	(4,917)
გადახდილი პროცენტი		(1,572)	(1,385)
დივიდენდის გაცემა		(743)	(1,683)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		12,133	(7,985)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		12,867	2,842
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა		285	(207)
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში		11,010	8,375
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს		24,162	11,010

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“
 ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

მიღებული სესხი		20,546	-
გადახდილი საიჯარო ვალდებულება		(160)	-
დაფარული სესხი	26	(5,938)	(4,917)
გადახდილი პროცენტი		(1,572)	(1,385)
დივიდენდის გაცემა		(743)	(1,683)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		12,133	(7,985)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		12,867	2,842
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა		285	(207)
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში		11,010	8,375
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს		24,162	11,010

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 30 აპრილი:

მამუკა მახარაძე
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-45 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

1. ძირითადი საქმიანობა

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „ელთ ბილდინგი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2015 წელის 6 ოქტომბერს და მდებარეობს საქართველოში. იგი დარეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 445471285. კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქალაქი ბათუმი, რეჯიზ ნიჟარაძის ქუჩა N18, კომერციული ფართი N1. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია აპარტამენტების და კომერციული ფართების აშენება და შემდგომში მათი რეალიზაცია მართვის უფლებით.

2024, 2023 და 2022 წლების მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მფლობელი იყო ელგუჯა თურმანიძე (61001017340) 100%-იანი წილით.

კომპანიის მიერ ფლობილი წილები სხვა საწარმოებში არის შემდეგი:

კომპანია	ურთიერთობის სახე	2024	2023	საქმიანობის სახე
შპს იელთი ქონსტრაქშენ ჯგუფი	შვილობილი	100%	100%	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ელთ ბილდინგ 2022	შვილობილი	100%	100%	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ელთ ბილდინგ 2023	შვილობილი	100%	100%	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ელთ ბილდინგ 2024	შვილობილი	100%	-	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია
შპს ელთ დეველოპმენტი	შვილობილი	100%	100%	მშენებლობა და აპარტამენტების რეალიზაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ათას ლარში (თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული).

ამ ანგარიშგების გამოქვეყნების მომენტში მშობელი კომპანიის გენერალური დირექტორი არის მამუკა მახარაძე.

(ბ) ბიზნეს გარემო

ჯგუფს საქმიანობას ეწევა საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათი ინტერპრეტირება განსხვავებულად ხდება და ისინი ხშირად ექვემდებარებიან ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობის დეკლარაცია

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ (შემდეგში „ფასს“) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ზასს) მიერ.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

(ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშების ფას-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისაგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც შეფასებულია რეალური ღირებულებებით. საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენება ხორციელდება უწყვეტად ყველა წლისთვის, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

(გ) საოპერაციო და წარსადგენი ვალუტა

ჯგუფის საოპერაციო ვალუტა ლარი (GEL), რომელიც საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს. ის ყველაზე უკეთ ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების უმრავლესობის ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წინამდებარე დოკუმენტის წარდგენის ვალუტას. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია ათასეულებამდე.

(დ) ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განაგრძონ საქმიანობა საქართველოში. კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებისთვის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის საქმიანობა, მიზნები და სტრატეგია, სამომავლოდ განსახორციელებელი პროექტები, ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა მისი მიზნების მისაღწევად. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფინანსური პროგნოზი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში. შესაბამისად, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ აღწერილი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

(ა) უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები საწყისად აღიარდება ოპერაციის დღის კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსთვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისი სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში.

წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით, პირვანდელი ღირებულების მეთოდით გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი საკურსო მოგება ან ზარალი წარმოდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება / (ზარალი), წმინდა“ ნეტო სიდიდით.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ა) უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი, რომელიც გამოყენებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შემდეგია:

	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
1 USD/GEL	2.8068	2.6894	2.7020
1 EUR/GEL	2.9306	2.9753	2.8844

წლის საშუალო გაცვლითი კურსი

	2024	2023
1 USD/GEL	2.72	2.63
1 EUR/GEL	2.94	2.84

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს აღიარებს ფას-15-ის მიხედვით, თუ აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:

- ▶ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების ვალდებულება აიღეს;
- ▶ შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- ▶ ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება ჯგუფი სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკები) და ;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისათვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ჯგუფის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის კონკრეტულ მომენტში.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს შემოსავლის გენერირება მრავალსართულიანი აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობით და შემდგომ აპარტამენტების რეალიზაციით. აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კონტროლი მოცემულ საცხოვრებელ ბინაზე გადაეცემა მომხმარებელს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

გარიგების ფასის განსაზღვრა

ჯგუფი შემოსავლებს იღებს ფიქსირებული ფასით განსაზღვრული ხელშეკრულებებიდან, რომელიც დამოკიდებულია შესრულებულ ვალდებულებებზე კონკრეტულ თარიღში აქედან გამომდინარე შემოსავალი მიღებული თითოეული შემოსავლიდან განისაზღვრება ფიქსირებული ფასებით.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის არსებობა ხელშეკრულებაში

ჯგუფ წინასწარ უაძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნებისთვის აფორმებს მომხმარებლებთან წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას და იღებს ავანსებს გარიგების შესაბამისად. გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და წინასწარ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში ჯგუფის მხრიდან განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის შემცველი გარიგება, გამომდინარე მიღებულ ავანსა და ხელშეკრულებით ნაკისრ მისაწოდებელ უძრავ ქონებას შორის არსებითი დროითი სხვაობით და დაპირებულ ანაზღაურებასა და უძრავი ქონების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობით. ჯგუფი მსგავს შემთხვევებში ახდენს მიღებული თანხის დიკონტრიბუტას ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

ჯგუფი გამარტივების მიზნებისთვის არ ახდენს იმ მიღებული ავანსების დისკონტრიბუტას როდესაც ზემოთ ნახსენები პერიოდი ერთ წელზე ნაკლებია.

არაფულადი ანაზღაურება

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი საწარმოს ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, საწარმომ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ საწარმოს არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

გარიგება რომელშიც ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი

იმ შემთხვევებში, როდესაც საწარმო შუამავალია სხვა მიმწოდებელსა/მიმწოდებელსა და მომხმარებელს შორის, აუცილებელია შეფასდეს, თავად საწარმომ აწვდიდა შესაბამის მომსახურებას მომხმარებელს როგორც ძირითადი მიმწოდებელი, თუ მოქმედებდა მხოლოდ როგორც აგენტი მიმწოდებლის სახელით. განმსაზღვრელი ფაქტორი არის კონტროლი მითითებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მისი მომხმარებლისთვის გადაცემამდე. აღნიშნული შეფასება განსაზღვრავს, აღიარებს თუ არა საწარმო შემოსავალს მთლიანი ოდენობით (როგორც ძირითადი მიმწოდებელი) თუ მხოლოდ იმ დარჩენილი მარჟის ფარგლებში, რაც რჩება მიმწოდებლისთვის გაწეული ხარჯების გამოკლებით (როგორც აგენტი).

საწარმო მიმწოდებლებისგან მიღებული პირობების ხასიათის შეფასებით განსაზღვრავს აპარტამენტის გაქირავებიდან დაკავშირებულ გარიგებაში მარწმუნებელია თუ აგენტი, საწარმომ დაასკვნა, რომ გარკვეული მომსახურების შემოსავლებთან დაკავშირებულ გარიგებებში წარმოადგენს აგენტს. შესაბამისად მიღებულ ამონაგებს საწარმო აღიარებს ნეტო საფუძველზე.

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც ასრულებს ვალდებულებას საქონლის ან მომსახურებისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულება

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან ჯგუფს უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ სუბიექტი საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს,

წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც ჯგუფმა მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება. აღნიშნული ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულება.

(გ) ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

(დ) დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

ჯგუფი დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებს მიაკუთვნებს იმ ანაზღაურებულ თანხებს, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში (12 თვე), რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას:

- ხელფასები;
- წლიური ფასიანი შევებულებები და ბიულეტენის ანაზღაურება;
- არაფულადი გასამრჯელოები არსებულ დაქირავებულთა პირთათვის.

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან. ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ან კონტრუქციული ვალდებულება, გასცეს პენსია ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

(ე) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს, რომელიც არის საგადასახადო ვალდებულება პერიოდის დასაბეგრ მოგებაზე, დადგენილ საგადასახადო განაკვეთზე ანგარიშგების თარიღისთვის და საგადასახადო ვალდებულების ყველა შესწორება დაკავშირებულია წინა წლებთან.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ ცვლილებები შეიტანა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის თანახმადაც კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო გაერთიანებებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან მოგებიდან გადასახადს მათ მიერ 2017 წლის 1 იანვრიდან მიღებულ მოგებაზე, სანამ მოგება არ განაწილდება ან მიიჩნევა დივიდენდის სახით განაწილებულად. 15 % მოგებიდან გადასახადი გადახდას ექვემდებარება ერთობლივი ღირებულებით (ანუ წმინდა დივიდენდები გადაანგარიშდება 5% გადასახადის დაქვითვით, თუ შეესაბამება, და გაყოფილი 0.85-ზე) ფიზიკური პირებისთვის და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის დივიდენდის გადახდის მომენტში. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის 2017 წლის 1

(ე) მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

იანვრამდე მიღებული მოგებიდან გადახდილი დივიდენდი გათავისუფლებულია გადასახადისგან. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ შემოსავალზე დივიდენდი ექვემდებარება მოგებიდან გადასახადს ერთობლივ ღირებულებაზე, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო შეღავათით, რომელიც გაანგარიშებულია, როგორც კორპორატიული მოგებიდან გადასახადის წილი, გაცხადებული და გადახდილი დაბეგვრად მოგებაზე მთლიანი წმინდა მოგების საპირისპიროდ იმავე პერიოდისთვის, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

თუმცა, საგადასახადო შეღავათის ოდენობა არ უნდა აჭარბებდეს ფაქტობრივ მოგებიდან გადასახადს, რაც დაწესებულია დივიდენდის განაწილებაზე.

დივიდენდების განაწილებიდან მიღებული მოგებიდან გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგებიდან გადასახადის ხარჯი დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, რომელზედაც დივიდენდი იხდება. მოგებიდან გადასახადის პირობითი ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა დივიდენდების გადახდისას, არ აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადი უნდა გადახდილი იქნას უსაბუთო ხარჯებზე და სხვა გადასახადებზე, რომლებიც წარმოშობილია

არა-ეკონომიკურ საქმიანობებთან დაკავშირებით, აქტივების ან მომსახურებების თავისუფალ მიწოდებაზე და წარმომადგენლობით ხარჯებზე, რომლებიც არ აჭარბებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსი და სხვა ზოგიერთი ტრანზაქციები ასეთ სუბიექტებთან, აგრეთვე ფიზიკურ პირებზე და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებელ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, გამოკლებული საგადასახადო შეღავათები, რაც გაცხადებულია შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებაზე ან ფიზიკურ და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხების ამოღებაზე, აღირიცხება სხვა გადასახადებში, საოპერაციო ხარჯების ფარგლებში.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, ჯგუფმა გადასახადები უნდა გადაიხადოს ერთიანი სახაზინო კოდით. შედეგად ჯგუფი წარადგენს საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე, როგორც საგადასახადო აქტივი ან ვალდებულება.

(ვ) გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

გადასახადები რეგულირდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად. ჯგუფი წარმოადგენს ტურისტული ბიზნესის სტატუსის მქონე საწარმოს და შესაბამისად სარგებლობს დამატებული ღირებულების გადასახადის შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე.

(ზ) ძირითადი საშუალებები

თავდაპირველი აღიარება

ძირითადი საშუალებები პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით.

თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების ჯგუფი შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაყირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღრიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე ჯგუფის პოლიტიკით.

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

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილი იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ ძირითადი საშუალებები აღრიცხება თვითღირებულების მოდელით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში.

აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
მიწა	არ იცვითება
დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ იცვითება
შენობა-ნაგებობები	20 წელი
სამშენებლო დანადგარები და ტექნიკა	5-10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	5-10 წელი
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5-10 წელი
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	10 წელი
სხვა	არ იცვითება

საჭიროების შემთხვევაში ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ხდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა.

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო თანხა, რომელსაც საწარმო მიიღებდა აქტივების გასხვისებიდან, გამოკლებული გასხვისების სავარაუდო ხარჯები, თუ აქტივი უკვე ხანდაზმულია და იმყოფება მისი საექსპლუატაციო პერიოდის დასრულებისას მოსალოდნელ მდგომარეობაში. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და საექსპლუატაციო ვადა გადაიხედება და თუ საჭიროა, კორექტირდება თითოეული სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს.

(თ) საინვესტიციო ქონება

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლოს და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით.

თავდაპირველი აღიარება

საინვესტიციო ქონება პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულების მოდელით და ყოველი პერიოდის ბოლოს ახდენს დამოუკიდებელი შემფასებლის ჩართულობით აქტივის სამართლიანი ღირებულების დადგენას.

(კ) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება

თითოეულ საანგარიშო პერიოდში, ძირითადი საშუალებები განიხილება, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება, რომ ამ აქტივებმა განიცადა გაუფასურების დანაკარგი. თუ არსებობს მინიშნება შესაძლო გაუფასურებაზე, ნებისმიერი ასეთი აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივის ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდება და შედარდება მის საბალანსო მაჩვენებელთან, თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება არის უფრო მცირე, საბალანსო მაჩვენებელი შემცირდება მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, და გაუფასურების დანაკარგი აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

თუ გაუფასურების დანაკარგი არაფინანსური აქტივებისათვის მითითებულია, აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება მისი ანაზღაურებადი ღირებულების კორექტირებულ შეფასებამდე, მაგრამ არა უმეტეს იმ თანხისა, რაც განსაზღვრული იქნებოდა აქტივისთვის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფისთვის), რომელსაც არ ჰქონდა გაუფასურების დანაკარგი წინა წლებში. ადრე აღიარებული გაუფასურების დანაკარგის აღდგენა აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

(ლ) ინვესტიცია შვილობილ კომპანიებში

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანია აღრიცხავს ინვესტიციას შვილობილ საწარმოებში თვითღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს შვილობილ კომპანიის კაპიტალს მისი კომპანიისთვის გადმოცემის მომენტში.

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება

აღიარების თარიღი

ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფმა აქტივის ან ვალდებულების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების და

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ვალდებულებების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რომელიც მოითხოვს აქტივების და ვალდებულებების გადაცემას კანონმდებლობით ბაზარზე ზოგადად არსებული პრაქტიკით განსაზღვრულ პერიოდში.

თავდაპირველი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისთვის ფინანსური ინსტრუმენტის კლასიფიკაცია დამოკიდებულია სახელშეკრულებო პირობებსა და ინსტრუმენტის მართვის ბიზნეს მოდელზე. თავდაპირველად ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ფინანსური აქტივი და ვალდებულების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მაშინ ამ თანხებს ემატება ან აკლდება გარიგების დანახარჯები.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

ჯგუფმა ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენს ინსტრუმენტის მართვის ბიზნეს მოდელიდან და სახელშეკრულებო პირობებიდან გამომდინარე ჩამოთვლილთაგან ერთ-ერთით:

- ამორტიზირებული ღირებულება;
- სამართლიანი ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში;
- სამართლიანი ღირებულება მოგებაში ან ზარალში.

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები, სასესხო დავალიანებისა და ფინანსური გარანტიების გარდა, ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი გამიზნულია ვაჭრობისთვის, ან არის წარმოებული ინსტრუმენტები, ან სამართლიანი ღირებულებითაა კლასიფიცირებული.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიებად „ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“ (სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, გაცემული სესხები და ფული და ფულის ეკვივალენტები).

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ამორტიზირებული ღირებულებით

ჯგუფი ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სხვა ფინანსური ინვესტიციების შეფასებას ამორტიზირებული ღირებულებით იმ შემთხვევაში, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ფინანსური აქტივი იმართება ისეთი ბიზნეს მოდელით, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდებს.

ზემოთხსენებული პირობების დეტალები მოცემულია ქვემოთ:

ბიზნეს მოდელის შეფასება

ჯგუფის ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება ისეთ დონეზე, რომელიც გვიჩვენებს, რა მეთოდებით ხდება ფინანსური აქტივების ჯგუფების ერთობლივად მართვა ბიზნესის გარკვეული მიზნების მისაღწევად.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ჯგუფის ბიზნეს მოდელი არ წარმოადგენს ცალკეული ინსტრუმენტებისთვის გამოსაყენებელ საკლასიფიკაციო მიდგომას, არამედ იგი უნდა განისაზღვროს აგრეგირების უფრო მაღალ დონეზე და დაფუძნებული უნდა იყოს ისეთ დაკვირვებად ფაქტორებზე, როგორიც არის, მაგალითად:

- როგორ ხდება ბიზნეს მოდელის ეფექტურობისა და ამ ბიზნეს მოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების შეფასება და ამ საკითხების შესახებ საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ინფორმირება;
- რისკები, რომლებიც გავლენას ახდენს მოცემული ბიზნეს მოდელის (და ამ ბიზნეს მოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების) ეფექტურობაზე და კონკრეტულად როგორ ხორციელდება ამ რისკების მართვა;
- რა ფორმით ხდება ბიზნესის ხელმძღვანელების ანაზღაურება (მაგალითად, ანაზღაურება მართული აქტივების სამართლიან ღირებულებას ეფუძნება თუ მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ოდენობას);
- მოსალოდნელი სიხშირე, ღირებულება და გაყიდვების დროულობა ასევე მნიშვნელოვანია ჯგუფის შესაფასებლად.

ბიზნეს მოდელის შეფასება დაფუძნებულია გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელ სცენარებზე, „ყველაზე უარესი“ ან „სტრესული შემთხვევების“ სცენარების გათვალისწინების გარეშე. თუ ფულადი ნაკადები ისეთი გზით წარმოიქმნება, რომელიც განსხვავდება ბიზნესმოდელის შეფასების თარიღით ჯგუფის მოლოდინებისგან, ეს არ გამოიწვევს მოცემული ბიზნესმოდელის ფარგლებში დარჩენილი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ცვლილებას,

თუმცა ინფორმაციის გათვალისწინება მოხდება მომავალში ახლად წარმოქმნილი ან ახლად შესყიდული ფინანსური აქტივების შეფასებისას.

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების (SPPI) ტესტირება

კლასიფიკაციის შემდეგ ეტაპზე ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობებს, რათა დაადგინოს, აკმაყოფილებს თუ არა ისინი ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირებას.

„ძირითადი თანხის“ ტესტირების მიზნებისთვის განისაზღვრება როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას და შეიძლება შეიცვალოს ფინანსური აქტივის სასარგებლო გამოყენების მანძილზე (მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება გადახდები ძირითადი თანხის დასაფარად ან პრემიუმის / დისკონტის ამორტიზაცია).

ფულის დროითი ღირებულების და საკრედიტო რისკის ანაზღაურება პროცენტის ყველაზე მნიშვნელოვანი ელემენტებია. იმისათვის, რომ განისაზღვროს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას, ჯგუფი მიმართავს მსჯელობას და ითვალისწინებს ისეთ მნიშვნელოვან ფაქტორებს, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც გამოსახულია ფინანსური აქტივი და პერიოდი, რომლისთვისაც დადგენილია საპროცენტო განაკვეთი.

ამისგან განსხვავებით, სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ითვალისწინებს არაარსებითზე მეტ რისკს ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ცვალებადობას, რომლებიც არ უკავშირდება ძირითად სახელშეკრულებო გარიგებას, არ წარმოქმნის ისეთ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებს, რომლებიც მხოლოდ ძირითადი თანხის და დაუფარავ ბალანსზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს. ასეთ შემთხვევებში ფინანსური აქტივი უნდა შეფასდეს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისა და ნაღდი ფულისაგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ჯგუფი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების გაუფასურებას ახდენს ფასს-9 ის შესაბამისად.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე, ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიით: „სავაჭრო და სხვა ფინანსურ ვალდებულებები“, რომელიც მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები, საწყისი აღიარებისას, შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით

ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელ ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის კომპანიის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება, თუ:

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

- ამოწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ჯგუფმა დათმო აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; და
- ჯგუფმა (ა) გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, (ბ) არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება და არ გადაუცია ძირითადი რისკები და სარგებელი, ან კონტროლი აქტივებზე, კომპანიის მიერ აქტივის აღიარება ხდება უწყვეტი გამოყენების პირობით. შემდგომი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, აისახება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და კომპანიის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება ნაწილობრივ ან სრულად მას შემდეგ, რაც ჯგუფი შეწყვეტს თანხის ამოღების მცდელობას. თუ ჩამოსაწერი თანხა დაგროვილი ზარალის რეზერვზე მეტია, სხვაობა ჯერ ემატება რეზერვს და შემდგომ გამოიქვითება საერთო საბალანსო ღირებულებიდან. შემდგომ პერიოდში თანხის ამოღება კრედიტდება საკრედიტო ზარალის ხარჯში. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთ გაქვითვა

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები გაიქვითება და ნეტო თანხა ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევაში თუ მიმდინარე პერიოდში არსებობს იურიდიული ძალის მქონე უფლება, რომ მოხდეს აღიარებული თანხების ურთიერთ გაქვითვა და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს ვალდებულების გასწორება ან აქტივის რეალიზაცია ერთდროულად ნეტო თანხაზე.

(ნ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარის გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით, თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება;
- ▶ ქვეკონტრაქტორებისა და სამშენებლო მომსახურების დანახარჯები;
- ▶ დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელოები, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.
- ▶ დაკაპიტალიზებული სამშენებლო მასალები
- ▶ ცვეთა და ამორტიზაცია

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასზე დაყრდნობით, რომელსაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისათვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული დანახარჯების ნამრავლი გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით.

(ო) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური ვალდებულებები საჭიროებისამებრ კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ასახული მოგება-ზარალში, სესხები, კრედიტორული დავალიანება, ან როგორც წარმოებული ჰეჯირების ინსტრუმენტი. ყველა ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო სესხების და ვალდებულებების შემთხვევაში, უშუალოდ მიკუთვნებადი ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს და სესხებს.

შემდგომი შეფასება

სესხები

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტის სესხები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსავლის და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის მომენტიდან, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მეთოდის გამოყენებით ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება გამოითვლება შესყიდვაზე მიღებული ნებისმიერი დისკონტის ან პრემიის, ასევე ყველა მოსაკრებლის და ხარჯის გათვალისწინებით, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღირიცხება როგორც ფინანსური ხარჯი. აღნიშნული კატეგორია გამოიყენება ძირითადად პროცენტის სესხების შემთხვევაში.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, გაუქმება ან ამოიწურება მოქმედების ვადა. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება იგივე გამსესხებლის მიერ ჩანაცვლდება მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან მოხდება არსებული ვალდებულებების არსებითი მოდიფიკაცია, მსგავსი ჩანაცვლება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებში სხვაობა აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(პ) ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან არ არის მოსალოდნელი.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა ჯგუფში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა ჯგუფში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად, და რომლის დაფარვა გამოიწვევს ჯგუფიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა, და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები. სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- კანონმდებლობიდან; ან
- სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან. კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს კომპანიის ქმედებიდან, სადაც:
- წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, კომპანიის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, ჯგუფი მიაჩნის სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- შედეგად, მესამე მხარეს ჯგუფთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

(ჟ) მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ინდივიდუალურად აისახება აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. ჯგუფმა აქტივი განიხილა როგორც მოკლევადიანი თუ იგი:

- აქტივს ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით;
- აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს, ან მიზნად ისახავს მის გაყიდვას ან მოხმარებას ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- აქტივი არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვით მაინც.

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

- მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;
- უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში; ან
- საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

(რ) საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან ჯგუფის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

(ს) ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდგომ

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ცვლილების დამტკიცება.

(ტ) ახალი, შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის სტანდარტები თანხვედრაშია იმ სტანდარტებთან, რომელიც გამოყენებული იყო 2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

ქვემოთ მითითებულია სტანდარტის ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვრიდან და ასევე ახალი სტანდარტები რომელთა ადრეული გამოყენების შესაძლებლობა აქვს ჯგუფს.

შესწორებები ფასს 16-ში – სალიზინგო ვალდებულება გაყიდვა-უკუიჯარის (Sale and Leaseback) ოპერაციაში. ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს მოთხოვნებს, რომლებიც უნდა გამოიყენოს გამყიდველ-მოიჯარე

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სალიზინგო ვალდებულების გასაზომად გაყიდვა-უკუიჯარის ოპერაციაში. ეს ცვლილებები უზრუნველყოფს, რომ გამყიდველი-მოიჯარე არ აღიარებს რაიმე მოგებას ან ზარალს, რომელიც დაკავშირებულია გამოყენების უფლების შენარჩუნებასთან.

შესწორებები ბასს 1-ში – ვალდებულებების კლასიფიკაცია როგორც მიმდინარედ ან არამიმდინარედ

ბასს 1-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს მოთხოვნებს ვალდებულებების მიმდინარედ ან არამიმდინარედ კლასიფიკაციისთვის. შესწორებები განმარტავს:

- რას ნიშნავს ანგარიშსწორების გადავადების უფლება;
- რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს;
- რომ კლასიფიკაცია არ განისაზღვრება იმის ალბათობით, რომ კომპანია გამოიყენებს თავის გადავადების უფლებას;
- რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებადი ვალდებულების ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს კაპიტალის ინსტრუმენტს, შეიძლება ვალდებულების პირობებს გავლენა არ ჰქონდეს მის კლასიფიკაციაზე.

გარდა ამისა, ჯგუფი ვალდებულია გამჟღავნოს, როდესაც სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც არამიმდინარედ და გადავადების უფლება დამოკიდებულია მომავალი კოვენანტების შესრულებაზე მომდევნო თორმეტ თვეში.

მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები – ბასს 7 და ფასს 7-ის შესწორებები

ბასს 7 - ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისა და ფასს 7 - ფინანსური ინსტრუმენტების შესწორებები:

შეტანილი შესწორებები განმარტავს მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებს და მოითხოვს დამატებით გამჟღავნებას მსგავსი შეთანხმებებისა.

გამჟღავნების მოთხოვნები შეტანილ შესწორებებში მიზნად ისახავს დაეხმაროს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს გაიგონ, თუ როგორ აისახება მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები ორგანიზაციის ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებსა და ლიკვიდურობის რისკზე.

აღნიშნულ ცვლილებებს არ მოუხდენია მნიშვნელოვანი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა თუმცა ჯერ არ შესულა ძალაში

გაცვლითუნარიანობის ნაკლებობა (ბასს 21-ის შესწორება)

2023 წლის 15 აგვისტოს, IASB-მ გამოსცა შესწორებები ბასს 21-ში, რომლებიც დაკავშირებულია გაცვლითუნარიანობის ხანგრძლივ ნაკლებობასთან.

წინასწარი მოთხოვნები ამ საკითხზე ბასს 21-ში არ არსებობდა, რის გამოც აღრიცხვაში სხვადასხვა პრაქტიკა გამოიყენებოდა. აღნიშნული შესწორებები ითვალისწინებს იმ შემთხვევებს, როდესაც ვალუტა არ არის გაცვლითუნარიანი და განსაზღვრავს, როგორ უნდა შეფასდეს გაცვლითი კურსი ასეთ შემთხვევებში.

გამომდინარე იქედან რომ ჯგუფს ყველა ტრანზაქცია ნომინირებული გასცლისუარიან მქონე ვალუტაში, შესაბამისად მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებით გავლენას არ იქონიებს, ზემოთ მოხსენიებული ცვლილება.

4. მნიშვნელობანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და წლის ბოლოს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავალსა და ხარჯებზე. შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა ხდება უწყვეტად. ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა წარსულ გამოცდილებასა და მრავალ სხვა ფაქტორს, რომლებიც გარემოებათა გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა. ფაქტობრივი შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ამგვარი შეფასებებისგან სხვადასხვა დაშვებებისა თუ პირობების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულია შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობისთვისა და ფინანსური შედეგებისთვის.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივის მოსალოდნელ მოხმარებას, ტექნიკური მოძველების შეფასებას, ფიზიკურ ცვეთას და იმ ფიზიკურ გარემოს, სადაც ხდება აქტივის გამოყენება. ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ფაქტორის ან შეფასების ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება

უკეთესად წარმოდგენის მიზნით, ჯგუფმა განახორციელა გარკვეული შეცდომების გასწორება შესადარის ნაშთებზე, რაც არ ნიშნავს რაიმე შეცდომის გასწორებას ან კორექტირებას. ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში შეჯამებულია რეკლასიფიკაციები საერთო ეფექტი წინა პერიოდის ნაშთებზე. წინა პერიოდის გასწორება გამოწვეულია ფასს 15-ის მიხედვით ხელშეკრულების დანახარჯებთან დაკავშირებით (გაყიდვების ბონუსები, მაკლერებთან დაკავშირებული გადასახდელები) ასაღიარებელი აქტივისა და შესაბამისი ვალდებულების წარდგენასთან ფინანსურ ანგარიშგებაში, რამაც კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე გავლენა მოახდინა აქტივებზე, ანარიცხსა და გაუნაწილებელ მოგებაზე, ხოლო მოგება-ზარალისთვის: გაყიდვების დანახარჯებზე, ადმინისტრაციულ ხარჯებსა და საკურსო სხვაობის გავლენაზე.

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

რეკლასიფიკაციებმა და კორექტირებებმა შემდეგი გავლენა მოახდინეს კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებასა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაზე 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

2023 წლის მოგება-ზარალისა და	წინა		
სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
შემოსავალი	55,202	(4,012)	51,190
თვითღირებულება	(33,514)	749	(32,765)
საოპერაციო შემოსავალი	-	1,437	1,437
საოპერაციო ხარჯი	-	(1,216)	(1,216)
გაყიდვის დანახარჯები	(7,011)	5,255	(1,756)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(7,821)	(19)	(7,840)
წმინდა საპროცენტო ხარჯი	(2,271)	2,271	-
სხვა არასაოპერაციო მოგება	1,299	(95)	1,204
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	(109)	36	(73)
ფინანსური შემოსავალი	-	3	3
ფინანსური ხარჯი	-	(2,274)	(2,274)
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,490	(952)	538
წინასწარ გადახდილი ავანსი	9,223	(133)	9,090
მარაგი (მოკლევადიანი)	14,601	25,973	40,574
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები (მოკლევადიანი)	6,970	(2,571)	4,399
ძირითადი საშუალება	20,645	(15,169)	5,476
საინვესტიციო ქონება	827	666	1,493
მარაგი (გრძელვადიანი)	37,816	37,490	75,306
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები (გრძელვადიანი)	6,166	9,741	15,907
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (მოკლევადიანი)	(6,195)	917	(5,278)
მიღებული ავანსი	(24,006)	23,970	(36)
ანარიცხი	(4,372)	689	(3,683)
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	(8,961)	3,300	(5,661)
მიღებული სესხი (გრძელვადიანი)	(3,350)	(3,300)	(6,650)
სახელშეკრულები ვალდებულებები (მოკლევადიანი)	-	(50,031)	(50,031)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (გრძელვადიანი)	(9,225)	4,844	(4,381)
სახელშეკრულები ვალდებულებები (გრძელვადიანი)	(19,757)	(67,265)	(87,022)
გაუნაწილებელი მოგება	(40,708)	31,831	(8,877)
2023 წლის ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება			
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	19,187	(7,739)	11,448
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(10,052)	9,431	(621)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(6,298)	(1,687)	(7,985)

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა მოახდინეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის:

2022 წლის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელ ი შესწორება	კორექტირებული თანხა
მარაგი (მოკლევადიანი)	17,642	18,838	36,480
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები (მოკლევადიანი)	5,959	(2,246)	3,713
ძირითადი საშუალება	10,556	(6,640)	3,916
მარაგი (გრძელვადიანი)	30,614	36,002	66,616
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები (გრძელვადიანი)	2,104	9,175	11,279
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(5,361)	14	(5,347)
ანარიცხი	(3,846)	63	(3,783)
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (მოკლევადიანი)	-	(50,407)	(50,407)
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (გრძელვადიანი)	(17,722)	(38,766)	(56,488)
გაუნაწილებელი მოგება	(36,914)	33,967	(2,947)

6. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

ჯგუფის ამონაგები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
შემოსავალი აპარტამენტების გაყიდვიდან	55,830	48,633
შემოსავალი კომერციული ფართის გაყიდვიდან	7,422	326
შემოსავალი პარკინგების გაყიდვიდან	1,789	2,160
სხვა	35,695	71
სულ ამონაგები	65,077	51,190

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს შემოსავლის გენერირება მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობით და რეალიზაციით. აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კონტროლი მოცემულ საცხოვრებელ ბინაზე გადაეცემა მომხმარებელს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ექსპლუატაციაში მიღებული და მშენებლობის პროცესში მყოფი პროექტების უმეტესი ნაწილი მდებარეობს ბათუმში.

ფასს 15-ის ფარგლებში, ჯგუფი აკორექტირებს ნებისმიერი კონტრაქტებისგან მიღებულ წინასწარ გადახდებს, მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტზე. ფასს 15-ის ფარგლებში, მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის მქონე ხელშეკრულებებისთვის, ანაზღაურების დაპირებული ოდენობა ფულის დროითი ღირებულების ასახვის მიზნით კორექტირდება. მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის გავლენა ფასდება 6%-დან 11%-მდე საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, ავანსების მიღების დაწყების თარიღის მიხედვით.

7. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდვული უძრავი ქონების თვითღირებულება

თვითღირებულების ხარჯი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
გაყიდვული აპარტამენტების თვითღირებულება	31,943	27,420
გაყიდვული კომერციული ფართის თვითღირებულება	4,580	181
გაყიდვული პარკინგების თვითღირებულება	1,024	1,193
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული ხარჯის ამორტიზაცია (შენიშვნა 21)	4,676	3,851
სხვა	176	120
სულ თვითღირებულება	42,399	32,765

8. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

სხვა საოპერაციო შემოსავლები	2024	2023
შემოსავალი აპარტამენტის გაქირავებიდან	1,043	435
შემოსავლები საერთო სერვისის მომსახურებიდან	911	497
რემონტის მოსაკრებელი	475	362
შემოსავალი მეორადი საქონლის რეალიზაციიდან	55	78
სხვა	50	65
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი:	2,534	1,437

(*) შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან წარმოდგენს აპარტამენტების გაყიდვის შემდგომ „მართვის“ გარიგებიდან წარმოქმნილ შემოსავალს. აღნიშნულ გარიგების მიხედვით, ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი აპარტამენტის მფლობელსა და კლიენტებს შორის, და ფასს 15-ის შესაბამისად შემოსავალში აღიარებს მხოლოდ საკომისიოს თანხას.

9. სხვა საოპერაციო ხარჯი

სხვა საოპერაციო ხარჯები	2024	2023
აპარტამენტის გაქირავებასთან დაკავშირებული ხარჯები	843	463
რეალიზებული მეორადი საქონლის თვითღირებულება	56	677
სხვა	119	76
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	1,018	1,216

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

10. ადმინისტრაციული ხარჯები

ადმინისტრაციული ხარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
ხელფასი და სხვა სარგებელი	5,054	3,965
ბანკის მომსახურების ხარჯი	692	39
რემონტის ხარჯი	661	-
საპენსიო დანარიცხები	448	273
ცვეთა და ამორტიზაცია	446	504
საგადასახადო ხარჯი	233	163
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	259	138
მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯები	222	43
ძირითადი საშუალების შეკეთების ხარჯი	157	135
წარმომადგენლობითი ხარჯი	265	199
კომუნალური ხარჯი	146	337
იჯარის ხარჯი	112	99
დაზღვევა	77	98
მივლინების ხარჯი	59	95
ტრანსპორტირების ხარჯი	51	93
გადახდილი ავანსის ჩამოწერა (შენიშვნა 19)	-	1,008
სხვა	643	651
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	9,525	7,840

(*)რემონტის ხარჯი წარმოადგენს პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ რემონტის და მარეგულირებელი ორგანოს მოთხოვნით პროექტზე დამატებით გაწეულ ხარჯებს.

11. გაყიდვის დანახარჯები

გაყიდვის დანახარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
ხელფასი და ბონუსი	1,018	878
სარეკლამო ხარჯი	837	843
სხვა	162	35
სულ გაყიდვების დანახარჯები	2,017	1,756

12. საპროცენტო ხარჯი/შემოსავალი

საპროცენტო ხარჯი და საპროცენტო შემოსავალი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
ბანკის მიმდინარე ანგარიშზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი (შენიშვნა 15)	413	-
სხვა	-	3
სულ საპროცენტო შემოსავალი	413	3

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

12. საპროცენტო ხარჯი/შემოსავალი (გაგრძელება)

მიღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	(1,662)	(1,477)
გრძელვადიანი ვალდებულებაზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 24)	(899)	(756)
სხვა	(15)	(41)
სულ საპროცენტო ხარჯი	(2,576)	(2,274)
სულ საპროცენტო ხარჯი, წმინდა	(2,163)	(2,271)

13. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა

სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	2024	2023
ხელშეკრულების გაუქმებიდან მიღებული შემოსავალი	624	854
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი (შენიშვნა 22)	485	0
საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან მიღებული შემოსავალი	133	113
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, წმინდა	28	142
სხვა შემოსავალი	162	133
სულ სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	1,432	1,242
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	2024	2023
მიწის რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი, წმინდა*	(2,564)	-
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული ზარალი, წმინდა	(149)	(8)
სხვა ხარჯი	(42)	(30)
სულ სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(2,755)	(38)

(*)ჯგუფმა 2024 წელს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან ხელშეკრულების საფუძველზე, მოახდინა სამშენებლო პროექტისთვის გათვლილი მიწის ნაკვეთის ნაწილის რეალიზაცია, გზის დაგების მიზნებისთვის. ჯგუფმა აღნიშნული ტრანზაქცია აღრიცხა წმინდა ეფექტით. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო მარაგში.

14. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა.

რეგულაციის თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგება, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე დასარიცხი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებულ თანხაზე (1/85% * 15%) ოდენობის დარიცხვით.

საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდის განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

2024 და 2023 წელს ჯგუფმა გაანაწილა დივიდენდი და შესაბამისად აქვს მოგების გადასახადის ხარჯი 2024 წელს 131 ათასი ლარის ოდენობით და 2023 წელს 297 ათასი ლარის ოდენობით, 2022 წელს არ ყოფილა დივიდენდის გაცემა.

15. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფული	15	18	5
ფული ბანკში	24,147	10,992	8,370
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	24,162	11,010	8,375

მიმდინარე ანგარიშზე დარიცხული საპროცენტო სარგებელი წარმოადგენს 413 ათას ლარს (2023 წელი: 0 ლარი)

საბანკო ნაშთები განთავსებულია დადებითი საკრედიტო რეიტინგის მქონე ქართულ ბანკებში. საბანკო ნაშთების მნიშვნელოვანი ნაწილი B მოკლევადიანი ემიტენტის დეფოლტ რეიტინგის მქონე სამ ქართულ ბანკშია განთავსებული. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლების მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

16. შეზღუდული ფულადი სახსრები

აღნიშნული ფულადი სახსრები დაბლოკილია კომერციული ბანკის მიერ და გამოთავისუფლდება მას შემდეგ რაც მიმდინარე მშენებლობები დასრულდება და პროექტი ჩაითვლება ჩაბარებულად. მშენებლობის დასრულების და ჩაბარების თარიღი ხელშეკრულების თანახმად არის განსაზღვრული, ვინაიდან ჯგუფს აქვს 5 მიმდინარე პროექტი მათი დასრულების ვადებიც განსხვავებულია. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოდგენილია 1,063 ათასი ლარის ოდენობით (2023 წელს 3,262 ათასი ლარი; 2022 წელს 3,429 ათასი ლარი).

17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022
მართვის მომსახურებასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	472	256	214
არასაოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული მოთხოვნები	172	148	140
კომერციული ფართის გაქირავებასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	130	8	-
საქონლის რეალიზაციასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	841	280	131
მოთხოვნები მომსახურებიდან შვილობილ კომპანიებთან	-	-	1
სხვა მოთხოვნა	41	45	8
საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(421)	(199)	(156)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,235	538	338

17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვი 2024, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

საექვო მოთხოვნების რეზერვის მოძრაობა:	2024	2023	2022
1 იანვარი	199	156	24
საექვო მოთხოვნების რეზერვის ხარჯი	306	43	132
საექვო მოთხოვნების რეზერვის აღდგენა	(84)	-	-
31 დეკემბერი	421	199	156

18. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება

წინასწარ გადახდილი გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ გაცემული ბრძანების N 407 შესაბამისად.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის საგადასახადო ვალდებულება შეადგენს 99 ათასი ლარს და საგადასახადო აქტივი 5,315 ათას ლარს, რომელიც შეადგენს ბიუჯეტში დამატებითი ღირებულებისთვის გადახდილ თანხას. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის საგადასახადო აქტივი შეადგენს 4,528 ათასი ლარს, ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით ჯგუფს ქონდა საგადასახადო ვალდებულება 251 ათასი ლარი.

19. წინასწარ გადახდილი ავანსი

ჯგუფის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს საოპერაციო საქმიანობისთვის წინასწარ გაწეულ ხარჯებს, რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 6,567 ათასი ლარის ოდენობით (2023 წელს 9,090 ათასი ლარი, 2022 წელს 2,707 ათასი ლარი).

2024 წელს გადახდილი ავანსების ჩამოწერის ხარჯი შეადგენს 0 ლარს (2023 წელს 1,008 ათასი ლარი). გადახდილი ავანსის ჩამოწერა მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხდება იმ შემთხვევაში, თუ არის რაიმე სახის ეჭვი, რომ საქონელი, მომსახურება ან ძირითადი საშუალება არ იქნება მიღებული, რომლისთვისაც გამოიწვეულია წინასწარი გადახდილი ავანსი.

20. მარაგები

ჯგუფის მარაგები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	135,606	111,881	100,264
სამშენებლო ნედლეული და მასალა	7,907	3,882	2,747
სხვა მარაგები	219	117	85
სულ მარაგები	143,732	115,880	103,096

(*) 2024 წლის მდგომარეობით კომპანიის 38,702 ლარის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაშთები, რომელიც ეკუთვნის ერთი პროექტს, გამოყენებულია კომპანიის მიერ აღებული სესხების უზრუნველსაყოფად. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-26 შენიშვნა. ჯგუფს არ აქვს უფლება, ეს აქტივები უზრუნველყოფად გამოიყენოს სხვა სესხებზე.

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

21. ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები

ჯგუფი აპარტამენტის რეალიზაციასთან დაკავშირებით მარკეტინგული დეპარტამენტის თანამშრომლებს და მკლერებს გადასცემს თანხას ანაზღაურების სახით, რომელიც ფასს 15-ის მიხედვით დაკავშირებულია ხელშეკრულების გაფორმებასთან არსებულ ხარჯებთან. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები წარმოდგენილია 18,736 ათასი ლარის ოდენობით (2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად 20,306 ათასი და 14,992 ათასი ლარი).

22. საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

თვითღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	სულ
31 დეკემბერი 2022	165	2,836	3,001
დამატება	-	62	62
რეალიზაცია	(30)	(1,540)	(1,570)
31 დეკემბერი 2023	135	1,358	1,493
აფასება	44	441	485
რეალიზაცია	(27)	(1,060)	(1,087)
31 დეკემბერი 2024	152	739	891

2024 წელს ჯგუფმა განახორციელა საინვესტიციო ქონების შეფასება დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ და მეთოდად გამოიყენა საბაზრო ღირებულების მიდგომა, რის საფუძველზე მოხდა აღნიშნული საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

23. ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

თვითღირებულება	მიწა	შენობა- ნაგებობები	სამშენებლო დანადგარები და ტექნიკა	ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერული ტექნიკა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
31 დეკემბერი 2022	-	629	1,541	182	190	259	1,825	237	4,863
დამატება	164	732	-	-	-	-	230	1,325	2,451
რეალიზაცია	-	-	(59)	-	-	-	(213)	-	(272)
შიდა მოძრაობა	-	7	599	29	222	71	579	(1,507)	-
31 დეკემბერი 2023	164	1,368	2,081	211	412	330	2,421	55	7,042
დამატება	-	167	476	8	99	317	704	87	1,858
რეალიზაცია	-	(72)	-	(20)	(4)	(11)	(441)	(6)	(554)
შიდა მოძრაობა	-	54	-	-	-	-	-	(54)	-
31 დეკემბერი 2024	164	1,517	2,557	199	507	636	2,684	82	8,346
აკუმულირებული ცვეთა									
31 დეკემბერი 2022	-	59	430	26	76	60	296	-	947
ცვეთა	-	86	178	33	72	47	202	-	618
ცვეთის ჩამოწერა	-	12	16	-	-	-	(27)	-	1
31 დეკემბერი 2023	-	157	624	59	148	107	471	-	1,566
ცვეთა	-	102	289	32	84	63	251	7	828
ცვეთის ჩამოწერა	-	(37)	-	(9)	(1)	(4)	(101)	-	(152)
31 დეკემბერი 2024	-	222	913	82	231	166	621	7	2,242
წმინდა საბალანსო ღირებულება									
31 დეკემბერი 2022	-	570	1,111	156	114	199	1,529	237	3,916
31 დეკემბერი 2023	164	1,211	1,457	152	264	223	1,950	55	5,476
31 დეკემბერი 2024	164	1,295	1,644	117	276	470	2,063	75	6,104

ჯგუფს არ აქვს სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებები. უძრავ-მოძრავი ქონება სრულად არის დაგირავებული საბანკო სესხებისა და ტურისტული სტატუსის საწარმოს მიზნებისათვის შემოსავლების სამსახურის მიერ.

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

24. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022
გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულება			
უძრავი ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება*	2,569	4,381	5,418
სულ გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	2,569	4,381	5,418
მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულება			
უძრავი ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება*	1,713	2,870	1,668
საქონლის მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულება	1,069	1,799	598
კომპანიის წილის შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულება	-	-	2,078
საწარმოს პერსონალის მიმართ არსებული ვალდებულება	2,185	163	145
ხელშეკრულების გაუქმებით წარმოშობილი სავაჭრო ვალდებულებები	-	7	658
სხვა კრედიტორული დავალიანება	207	439	200
სულ მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	5,174	5,278	5,347
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	7,743	9,659	10,765

(*) კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ასევე მოიცავს მიწის შეძენასთან დაკავშირებულ გადავადებულ გადასახდელებს, დისკონტირებულს ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

25. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

ჯგუფის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს წარმოადგენს იმ საცხოვრებელი ფართებიდან და ავტოსადგომებიდან გაყიდვებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს რომელთა შესასრულებელი ვალდებულებები ჯერ არ შესულუება და 2024 წლის 31 დეკემბერს წარმოდგენილია 153,965 ათასი ლარის ოდენობით (2023 წლის 31 დეკემბერს 137,053 ათასი ლარი, 2022 წლის 31 დეკემბერს 106,895 ათასი ლარი)

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

26. მიღებული სესხები

ჯგუფის მიღებული სასესხო დავალიანებები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

		დეკემბერი 31, 2024			დეკემბერი 31, 2023			დეკემბერი 31, 2022		
	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	გრძელვადიანი ვალდებულება	მოკლევადიანი ვალდებულება	გრძელვადიანი ვალდებულება	მოკლევადიანი ვალდებულება	გრძელვადიანი ვალდებულება	მოკლევადიანი ვალდებულება
მიღებული სესხები ადგილობრივი ბანკებიდან	4/26/2021	4/22/2025	EUR	6.25%	-	791	803	2,400	3,019	2,116
მიღებული სესხები ადგილობრივი ბანკებიდან	6/29/2022	6/7/2026	USD	5.75%+Term SOFR	4,796	1,310	5,847	3,261	9,007	3,152
ელგუჯა თურმანიძე	3/7/2024	3/7/2034	USD	8.50%	13,473	97	-	-	-	-
ელგუჯა თურმანიძე	6/21/2024	6/21/2034	USD	9.46%	6,736	49	-	-	-	-
					25,005	2,247	6,650	5,661	12,026	5,268

26. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

სესხის მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხების მოძრაობა:	2024	2023	2022
1 იანვრის მდგომარეობით	12,311	17,294	8,646
სესხის მიღება	20,546	-	14,641
გადახდილი ძირი	(5,938)	(4,917)	(3,570)
გადახდილი პროცენტი	(1,572)	(1,385)	(913)
საკუროს სხვაობების წმინდა ეფექტი	243	(158)	(2,504)
საპროცენტო ხარჯი	1,662	1,477	994
31 დეკემბერი მდგომარეობით	27,252	12,311	17,294

ჯგუფი მიღებული სესხების საწყისი აღიარების დროს დისკონტირების ეფექტი აღიარა სხვა ვალდებულებებში.

მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის უძრავი ქონებით. დეტალებისთვის იხილეთ მე-20 და მე-23 შენიშვნები.

27. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

ანარიცხები

კომპანიის საბონუსე პოლიტიკის შედეგად ყოველი წლის ბოლოს ხორციელდება ანარიცხის სახით შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში გენერირებული ბონუსის ხარჯის აღიარება, რომელთა გადახდაც განხორციელდება შემდგომ პერიოდებში. ანარიცხის ვალდებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,476 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს 3,683 ათას ლარს, 2022 წლის 31 დეკემბერს 3,783 ათას ლარს)

პირობითი ვალდებულებები: საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და შესაბამისი კანონმდებლობა ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველია, არსებობს ურთიერთგამომრიცხავი და ინტერპრეტირებას დაქვემდებარებული დებულებები. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო უწყებებს არ შეუძლიათ დააკისრონ ჯგუფს დამატებითი გადასახადები ან ჯარიმები, თუ დარღვევის ჩადენის წლის ბოლოდან გასულია სამი წელი.

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. მენეჯმენტი თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ასევე ჯგუფი წარმოადგენს ტურისტული სტატუსის მქონე საწარმოს, რომელიც სარგებლობს საგადასახადო შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე. ჯგუფს გააჩნია პირობითი ვალდებულება, რომ რეალიზებული აპარტამენტებისათვის არ გადაიხდის დამატებული ღირებულების გადასახადს თუ მომდევნო ათ წელში მის მიერ გენერირებული დღე იქნება მეტი ან ტოლი რეალიზაციის მომენტში არსებული დღე-ის.

პირობითი ვალდებულებები: სასამართლო დავები

2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

28. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ჯგუფის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება ჯგუფის ფინანსური მხარისთვის. მენეჯმენტი ყოველთვიური რეპორტების მიმოხილვის საფუძველზე ადგენს დანერგილი პროცესების ეფექტურობასა და იმ მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტურობას შესაბამისობას რომელსაც დანერგილი პროცესები არეგულირებს.

რისკის მართვის ფუნქცია ჯგუფის შიგნით ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სხვა ფასთა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნები არის რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს.

სხვა საქმიანობებთან ერთად ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილ რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. არსებითი ცვლილება რისკების მართვისა და შეფასების მეთოდებში.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან წინა პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფი საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო მოთხოვნებიდან, ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

ჯგუფის საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, ჯგუფი მომხმარებლებს აერთიანებს მათი ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. საკრედიტო რისკის სამართავად ჯგუფი განიხილავს შემდეგ ფაქტორებს: მომხმარებელი სახელმწიფო ორგანოა თუ კერძო იურიდიული, მომხმარებლების გეოგრაფიულ განაწილებას და წარსულში ფინანსური სიმწელების არსებობას. მაღალ რისკიანი მომხმარებლები გაერთიანებულია შეზღუდულ მომხმარებელთა ჯგუფში და მათზე რეალიზაცია ხორციელდება წინასწარი ანაზღაურების საფუძველზე. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. ცხრილი გვიჩვენებს საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობას.

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,063	3,262	3,429
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,235	538	338
ფული და ფულის ეკვივალენტები	24,162	11,010	8,375
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა	26,460	14,810	12,142

28. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან სახსრები განთავსებულია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში.

ჯგუფის მენეჯმენტი განიხილავს გადაუხდელი სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზს და მიჰყევბა ვადაგადაცილებულ ბალანსებს. მენეჯმენტი შესაბამისად სათანადოდ მიიჩნევს, წარმოადგინოს ხანდაზმულობის და სხვა ინფორმაცია საკრედიტო რისკის შესახებ.

სავალუტო რისკი

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

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი 2024	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	18,311	934	19,245
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,011	-	1,011
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	190	1	191
სულ ფინანსური აქტივები	19,512	935	20,447
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	26,457	791	27,248
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,010	-	5,010
ანარიცხი	1,476	-	1,476
საიჯარო ვალდებულება	438	-	438
სულ ფინანსური ვალდებულებები	33,381	791	34,172
ღია სავალუტო პოზიცია	(13,869)	144	(13,725)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი 2023	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,263	88	4,351
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,100	-	3,100
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	128	6	134
სულ ფინანსური აქტივები	7,491	94	7,585
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	9,108	3,203	12,311
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,590	8	8,598
ანარიცხი	3,683	-	3,683
სულ ფინანსური ვალდებულებები	21,381	3,211	24,592
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(13,890)	(3,117)	(17,007)

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

28. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7,537	230	7,767
შეზღუდული ფულადი სახსრები	3,428	-	3,428
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	219	-	219
სულ ფინანსური აქტივები	11,184	230	11,414
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	12,158	5,135	17,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,283	-	6,283
ანარიცხი	3,783	-	3,783
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,224	5,135	27,359
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(11,040)	(4,905)	(15,945)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 10%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 10% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით. საკურსო სხვაობის გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	(1,387)	(1,389)	(1,104)
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	1,387	1,389	1,104
ევროს 10%-ით გამყარება	14	(312)	(491)
ევროს 10%-ით გაუფასურება	(14)	312	491

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 ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. 2024 და 2023 წლებში ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც ჯგუფს გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის

28. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ჯგუფის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში და ევროში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს, ჯგუფის ვალდებულებების გადახდისუნარიანობას. ჯგუფი ფრთხილად მართავს ლიკვიდურობას, რაც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ეკვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალი ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილები შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით.

ლიკვიდობის განაწილება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	24,162	-	24,162
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,063	-	1,063
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	1,235	-	1,235
სულ აქტივები	26,460	-	26,460
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,174	2,569	7,743
მიღებული სესხები	2,247	25,005	27,252
ანარიცხი	1,476	-	1,476
საიჯარო ვალდებულება	438	-	438
სულ ვალდებულებები	9,335	27,574	36,909
ლიკვიდობის დეფიციტი	17,125	(27,574)	(10,449)

ლიკვიდობის განაწილება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,010	-	11,010
შეზღუდული ფულადი სახსრები	835	2,427	3,262
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	538	-	538
სულ აქტივები	12,383	2,427	14,810
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,278	4,381	9,659
მიღებული სესხები	5,661	6,650	12,311
ანარიცხი	3,683	-	3,683
სულ ვალდებულებები	14,622	11,031	25,653
ლიკვიდობის დეფიციტი	(2,239)	(8,604)	(10,843)

28. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ლიკვიდობის განაწილება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,375	-	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,722	1,707	3,429
სავაჭრო და სახვა მოთხოვნები	338	-	338
სულ აქტივები	10,435	1,707	12,142
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,347	5,418	10,765
მიღებული სესხები	5,268	12,026	17,294
ანარიცხი	3,783	-	3,783
სულ ვალდებულებები	14,398	17,444	31,842
ლიკვიდობის დეფიციტი	(3,963)	(15,737)	(19,700)

ლიკვიდურობის რისკის სამართავად ჯგუფი იყენებს საკუთარ ფინანსურ აქტივებს, როგორცაა ფულადი რესურსები.

ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება რეალური ღირებულების განმარტება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის ჯგუფი იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. რეალური ღირებულების შეფასებას ჯგუფი ახდენს შემდეგი ინფორმაციის საფუძველზე:

- **დონე 1:** აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით (არაკორექტირებული);
- **დონე 2:** თუ ასეთი ფასი არ არსებობს, სხვა პირდაპირ ან არაპირდაპირი ემპირიული მონაცემების მიხედვით, როგორცაა ისეთი ბაზრის კოტირებული ფასი, რომელიც არ არის აქტიური იმ იდენტური ერთეულისათვის, რომელსაც სხვა მხარე ფლობს, როგორც აქტივს.
- **დონე 3:** არასაბაზრო მონაცემების საფუძველზე. თუ პირველ და მეორე დონეებში აღწერილი ემპირიული ფასები არ არსებობს, მაშინ ხდება შეფასების სხვა მეთოდების გამოყენება;

რეალური ღირებულების კლასიფიკაცია დონეებად დამოკიდებულია გამოყენებული ინფორმაციის დონეზე და რეალური ღირებულების გაანგარიშებაში მის მნიშვნელობაზე. დონეებს შორის გადატანა აისახება იმ პერიოდში, როდესაც ადგილი აქვს ასეთ მოვლენას.

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაციის საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, და სათანადო შეფასებების მეთოდების გამოყენებით. რეალური ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის განსჯის გამოყენებაა საჭირო. საქართველო კვლავაც ავლენს განვითარებადი ბაზრისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს და ეკონომიკური პირობები ისევ ზღუდავს ფინანსურ ბაზრებზე საქმიანობის მოცულობას.

28. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

საბაზრო კოტირებები შეიძლება მოძველებული იყოს, იძულებითი რეალიზაციის გარიგებებს ასახავდეს და ამიტომ არ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალურ ღირებულებას. ჯგუფი ყველა არსებულ საბაზრო ინფორმაციას იყენებს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად.

პროცენტის მატარებელი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად. პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება გამომდინარეობს ფულადი სახსრების ნაკადის ღირებულებიდან, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ვადიანობის ფინანსური ინსტრუმენტებისათვის. ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება, რომელიც არის ლიკვიდური და ხასიათდება მოკლევადიანობით ან აქვს ფიქსირებული ან მცოცავი საპროცენტო განაკვეთით, უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

მიღებული სესხების მეორე დონის მიხედვით შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას. დისკონტირების განაკვეთი მერყეობს 7.0%-დან 10%-მდე, რომელიც ემთხვევა საბაზრო განაკვეთს.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფი თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. ჯგუფის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას. ასეთი განხილვების ფარგლებში, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი აბალანსებს მთლიანი კაპიტალის სტრუქტურას დივიდენდების გაცემით, აღებული სესხის თანხით კაპიტალის ზრდით და არსებული სესხების დაფარვით.

29. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც განსაზღვრულია ბასს 24 -ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“, წარმოადგენს:

მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

- ა) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც ჯგუფს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.
- ბ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- გ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- ვ) დასაქმების შემდგომი შედავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

შპს „ელთ ბილდინგი“

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

29. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2024, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

	2024	2023	2022
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	დამფუძნებელი	დამფუძნებელი	დამფუძნებელი
დებიტორული ანგარიშები	61	73	-
მიღებული სესხები	20,355	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციები 2024 და 2023 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია:

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	2024	2023
საპროცენტო ხარჯი	896	3
მიღებული სერვისები	21	56

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციები 2024 და 2023 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია:

	2024	2023
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები	760	586

30. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 30 აპრილს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენას:

- ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი კომპანიები: „შპს ელთ ბილდინგ 2025“; „შპს ელთ ბილდინგ 2026“ და „შპს ელთ დეველოპმენტ კახეთი“.
- ჯგუფმა დაფარა სესხის ძირი საერთო ოდენობით: 3,463 ათასი ლარი.

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

კონსოლიდირებული
მმართველობის
ანგარიშგება

2024 წელი

შინაარსი

1. საქმიანობის მიმოხილვა	3
2. ორანიზაციული სტრუქტურა	3
4. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები	3
5. ფინანსური მაჩვენებლები	5
6. მისია	6
7. რისკ ფაქტორები	6
8. სამომავლო გეგმები	6

1. საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ელთ ბილდინგი“ და მისი შვილობილების (შემდგომში ჯგუფი) წარმოადგენს სამშენებლო დეველოპერულ კომპანიას (შემდგომში მოხსენიებული როგორც ჯგუფი), რომელიც დაარსდა 2015 წლის ოქტომბერში. განვითარების საწყის ეტაპზე ის ძირითადად ორიენტირებული იყო ქ. ბათუმში, სანაპირო ზოლში მრავალფუნქციური სასტუმრო-საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე და უკვე აშენებული სასტუმრო ტიპის მრავალფუნქციური კომპლექსების მართვაზე, შესაბამისი ტურისტული საქმიანობის განხორციელებით, მათ შორის ინფო ტურების მოწყობა, ტურისტული ჯგუფების ვიზიტების დაგეგმვა და მისთანა. 2022 წელს შვილობილი კომპანიით შეიძინა საპროექტო მიწა უკვე თბილისში, რომლის მშენებლობაც ამჟამად მიმდინარეობს.

კომპანიას დღეის მდგომარეობით აქვს რვა სამშენებლო ობიექტი, მათგან ხუთი მიმდინარეა, ხოლო სამი ობიექტის სამშენებლო სამუშაოები დასრულებულია (მათ შორის ერთი მიღებულია ექსპლუატაციაში ადგილობრივი რეგულატორის მხრიდან). დასრულებული პროექტების მართვას ახორციელებს საერთაშორისო მმართველი კომპანია „რივეროკი“, შპს „ელთ ბილდინგთან“ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

ზემოთხსენებული რვა ობიექტიდან ორი ხორციელდება შვილობილი კომპანიების მეშვეობით (მიმდინარე მშენებლობები).

გარდა ამისა 2025 წელს გეგმდება შემდეგი სიახლეები:

ა) ზემოთხსენებული ხუთი მიმდინარე მშენებლობიდან ორი დასრულდება 2025 წლის პირველ ნახევარში (ორი დასრულდება 2026 წელს, ხოლო დარჩენილი ერთი საწყის ეტაპზეა).

ბ) წლის დასაწყისში იგეგმება ჩვენი დასრულებული ობიექტის ლაქინტას ბ ლოკში (სულ სამი ბლოკისგან შედგება) სასტუმროს გახსნა ცნობილი ვინდჰემის ბრენდით, რომელსაც მართავს ასევე საერთაშორისო მმართველი კომპანია რივეროკი.

გ) ვიწყებთ კიდევ ორი ახალი ობიექტის მშენებლობას ბათუმში

დ) ვაპირებთ კიდევ ერთი საპროექტო მიწის შეძენას თბილისში (რომლის მშენებლობაც სავარაუდოდ დაიწყება 2025 წლის ბოლოს ან 2026 წლის დასაწყისში)

ე) ვაპირებთ თბილისის შემოგარენში მიწის შეძენას ვილების მშენებლობა/რეალიზაციის მიზნით.

ყოველი ახალი პროექტი განხორციელდება შვილობილი კომპანიით

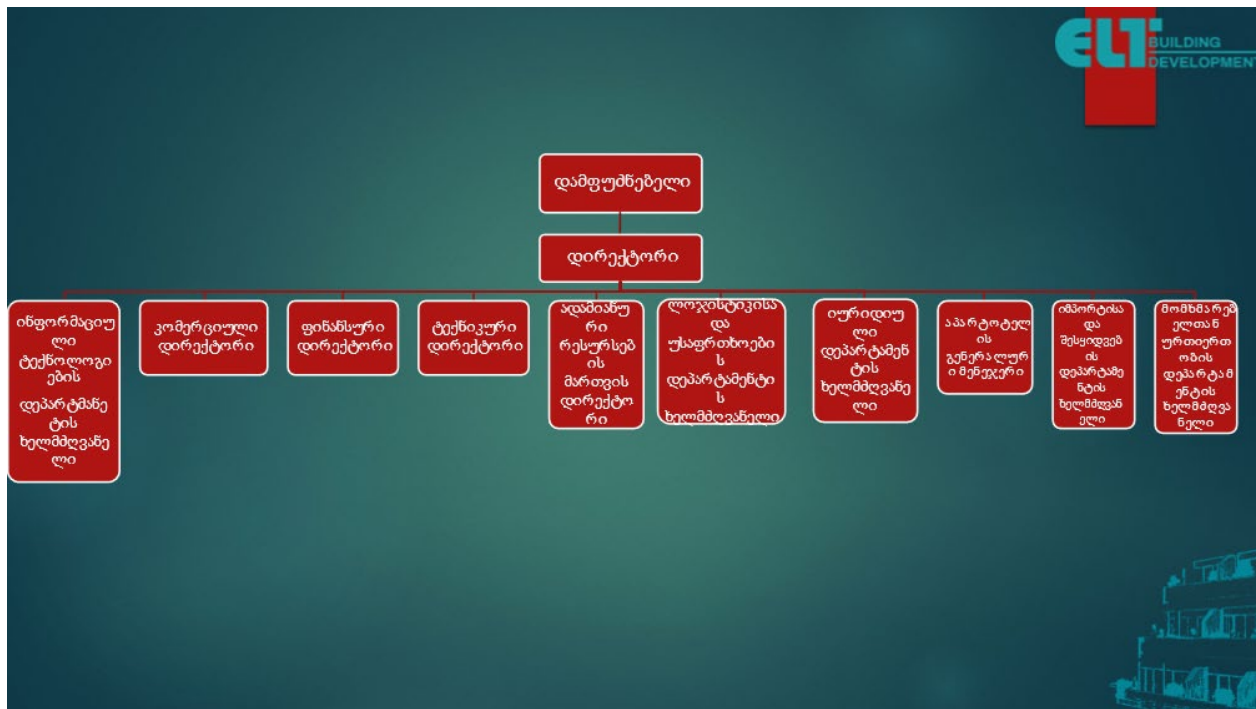
ჯგუფი თავის საქმიანობას ახორციელებს საკუთარი კაპიტალითა და მოზიდული სახსრებით. საკუთარი კაპიტალი შედგება როგორც საწესდებო კაპიტალისგან, ისე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებისგან.

ჯგუფი სტაბილურად ასაქმებს 200 მდე თანამშრომელს.

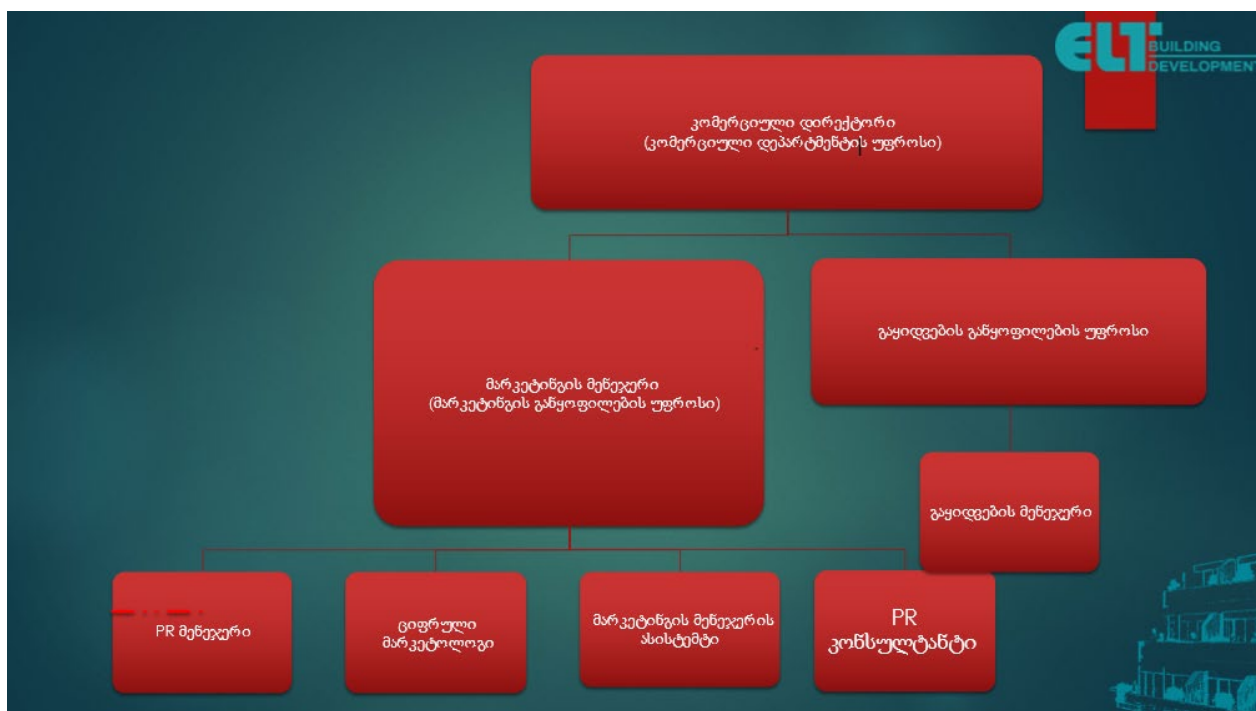
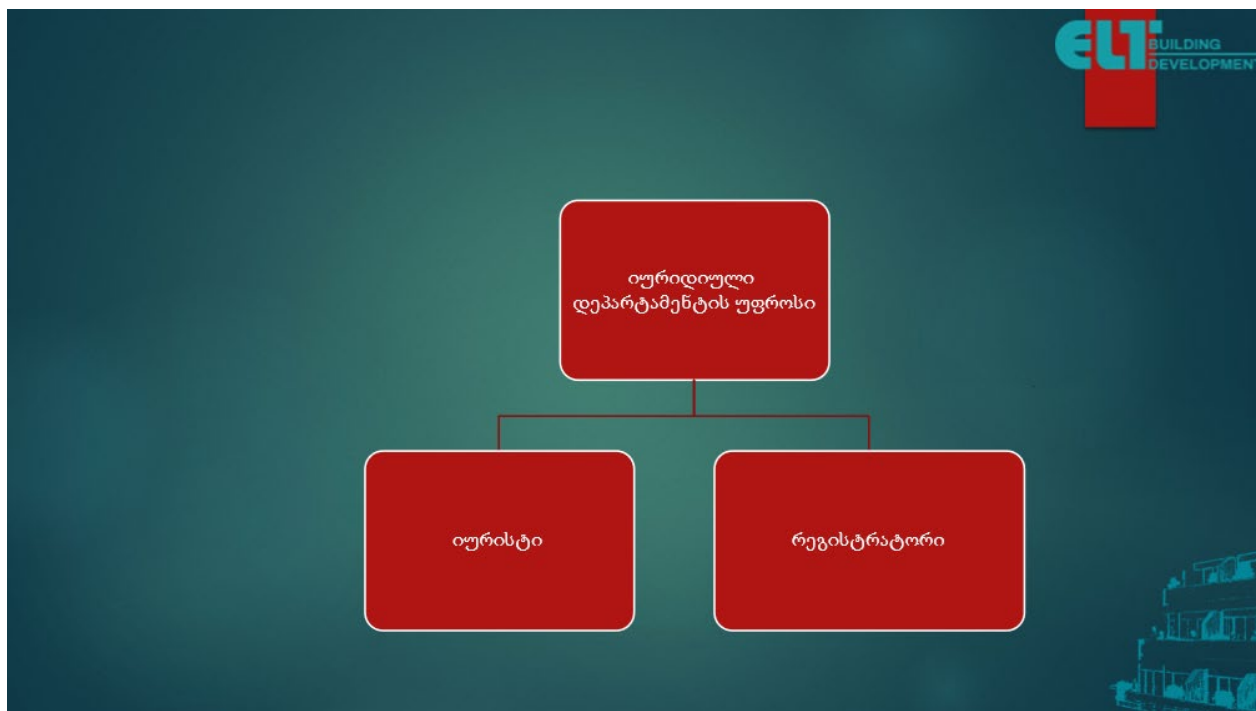
ჯგუფს მართვის ნაწილში ყავს გამოყოფილი როგორც მიმდინარე ბიზნეს-პროცესების დაფარვაზე პასუხისმგებელი, ისე სტრატეგიულ განვითარებაზე ფოკუსირებული სტრუქტურული ერთეულები.

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

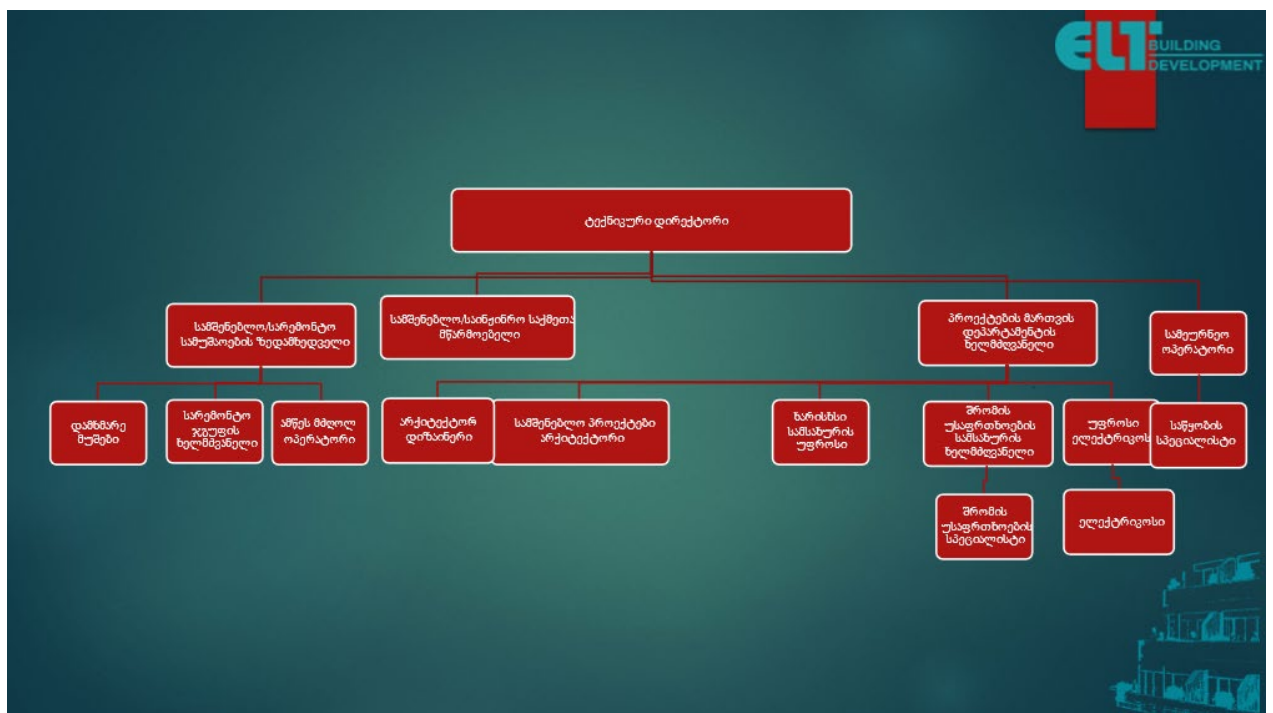
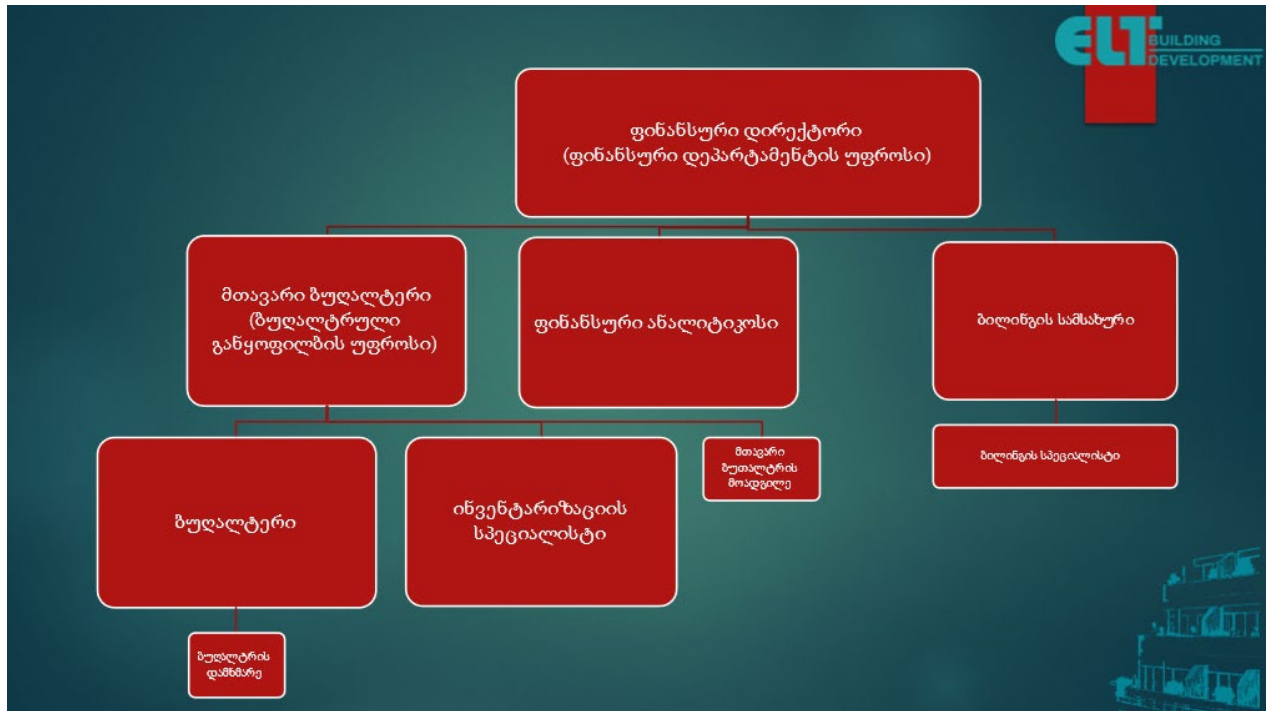
2. ორგანიზაციული სტრუქტურა



2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)

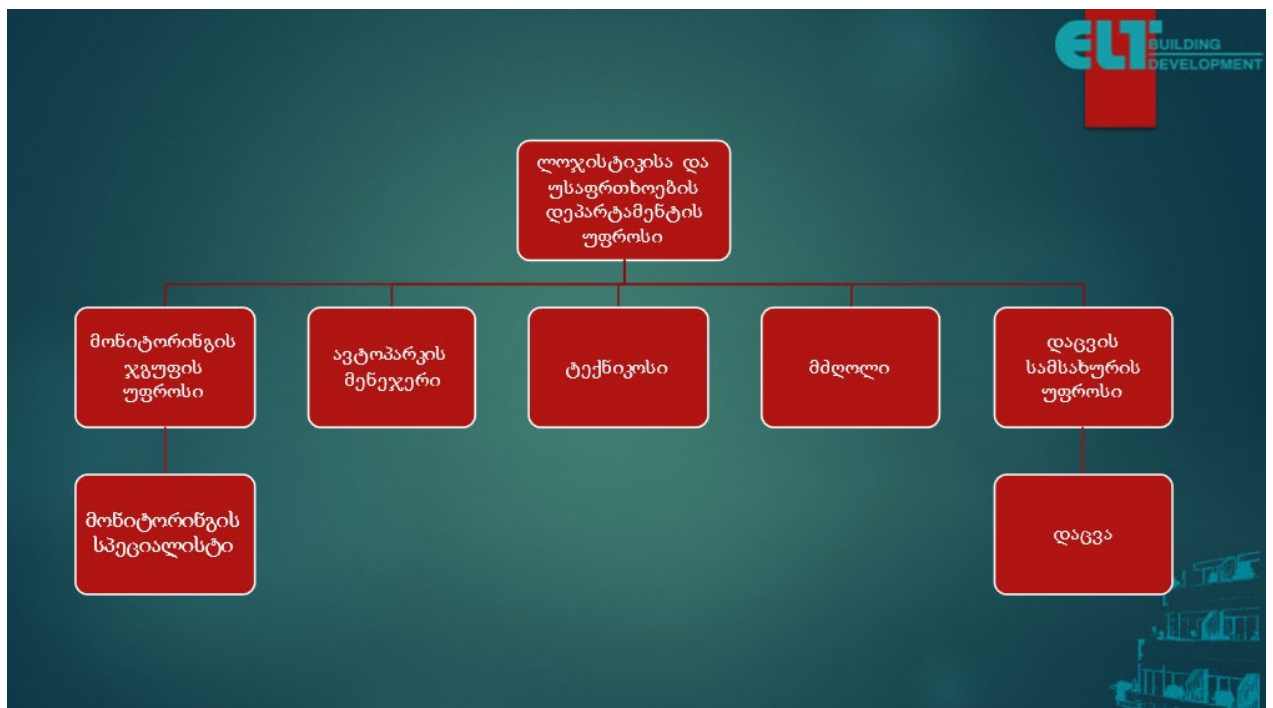
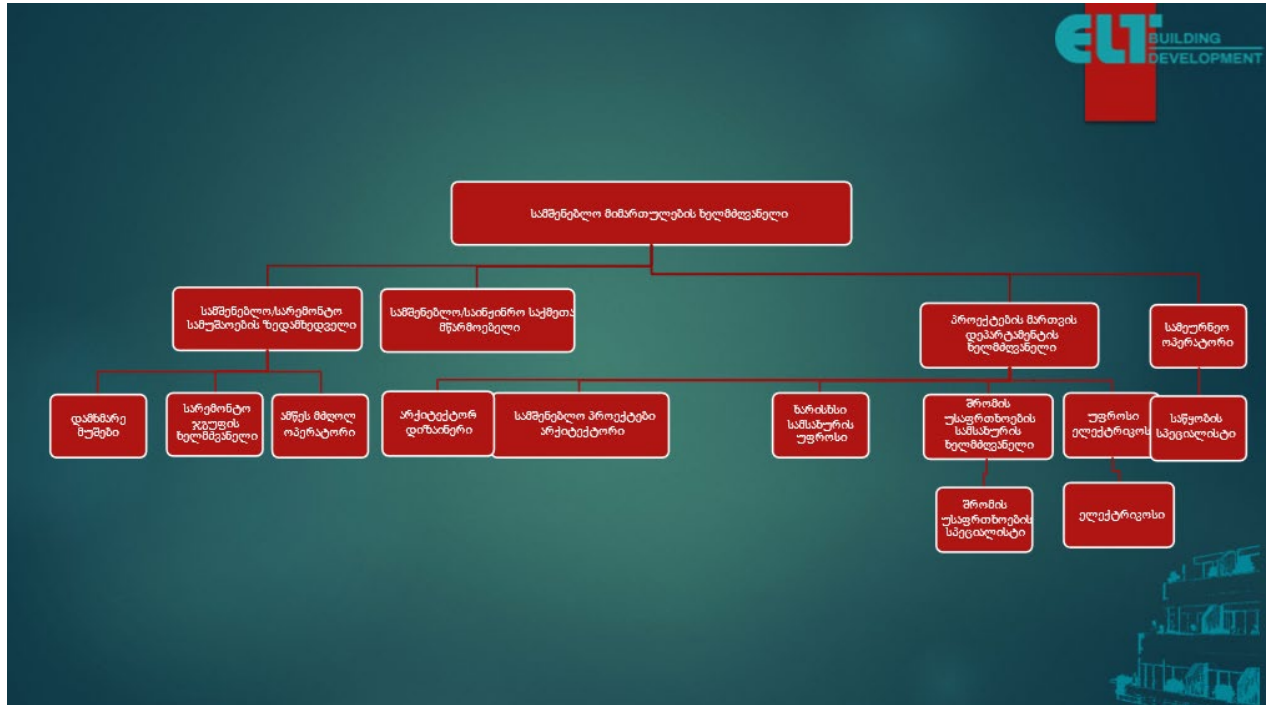


2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)

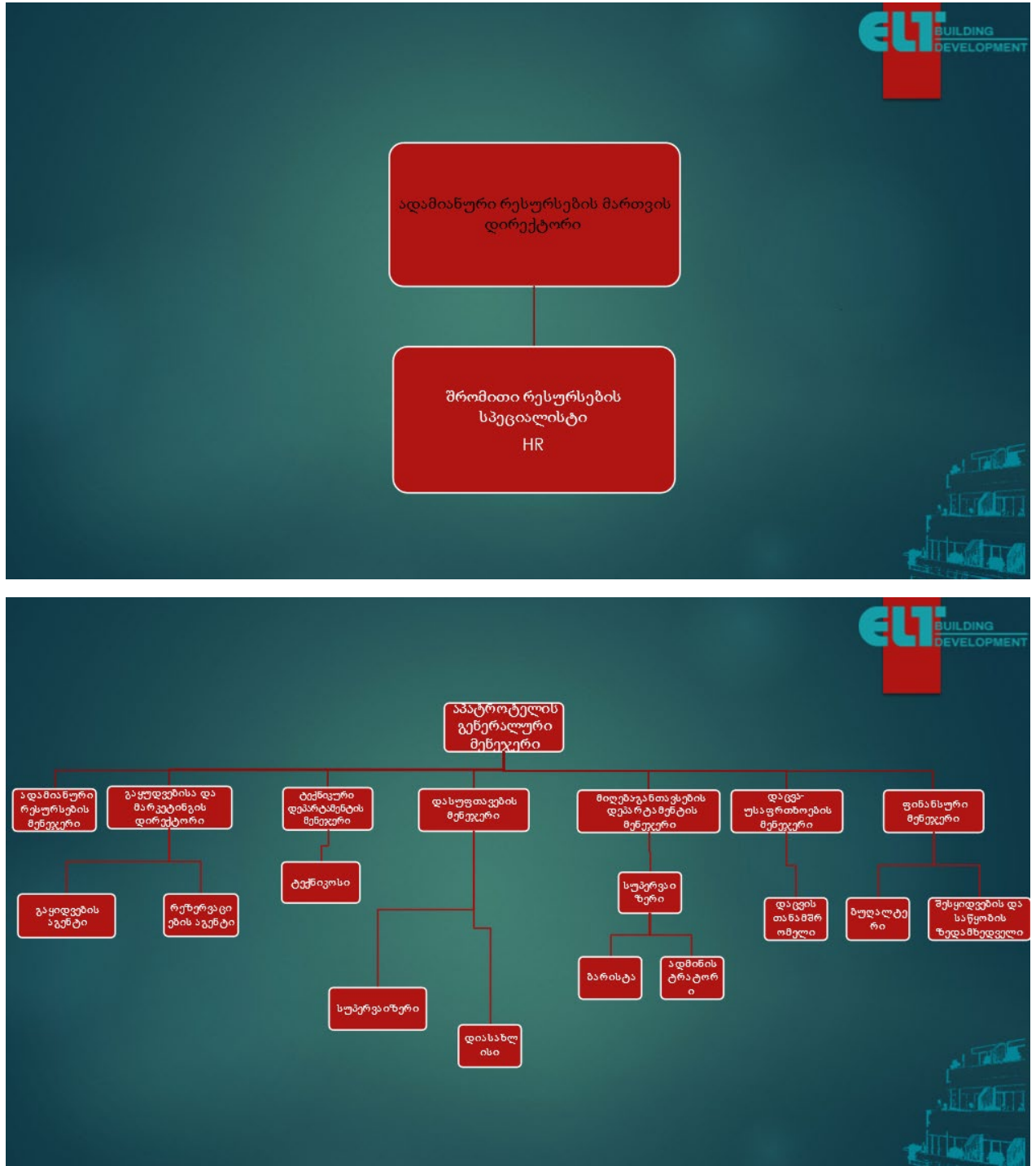


შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

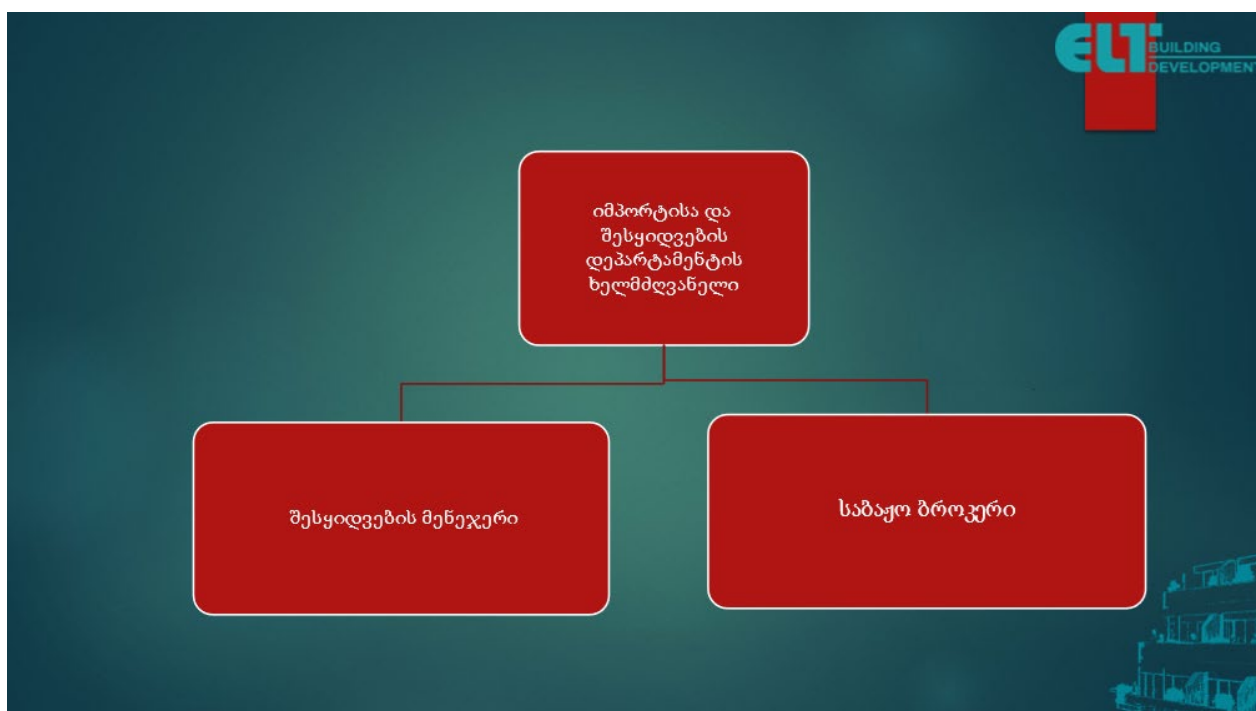
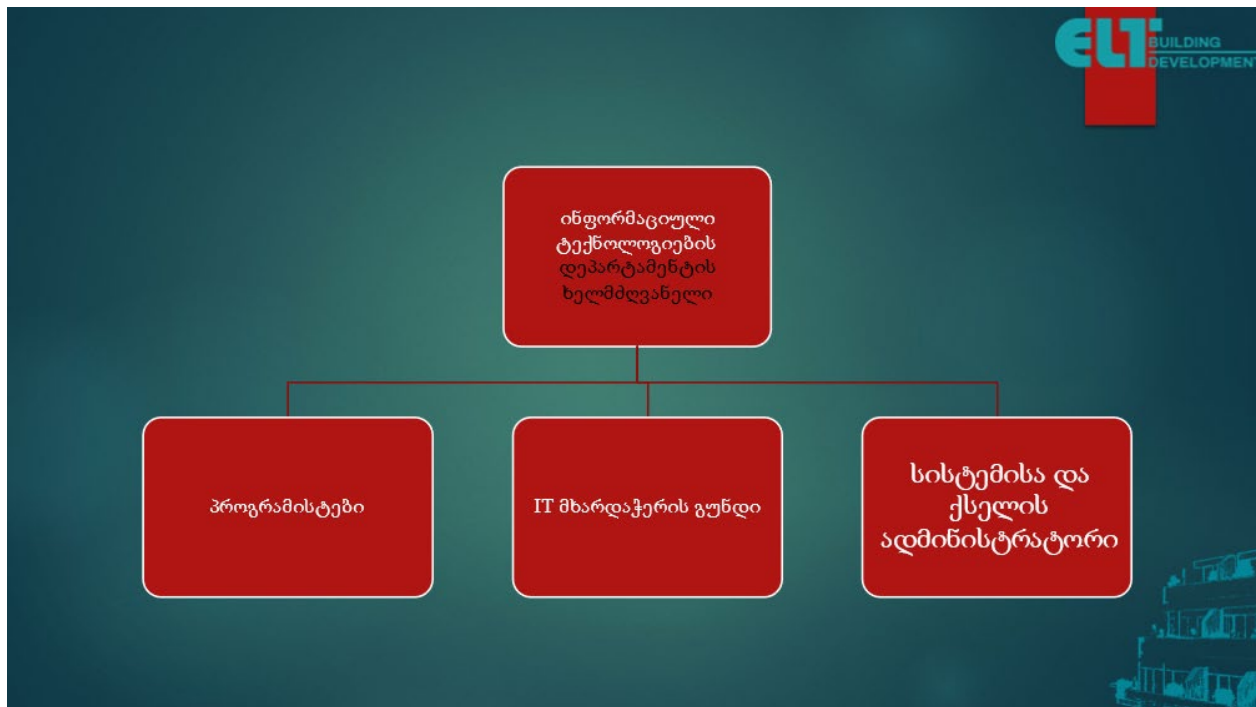
2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)



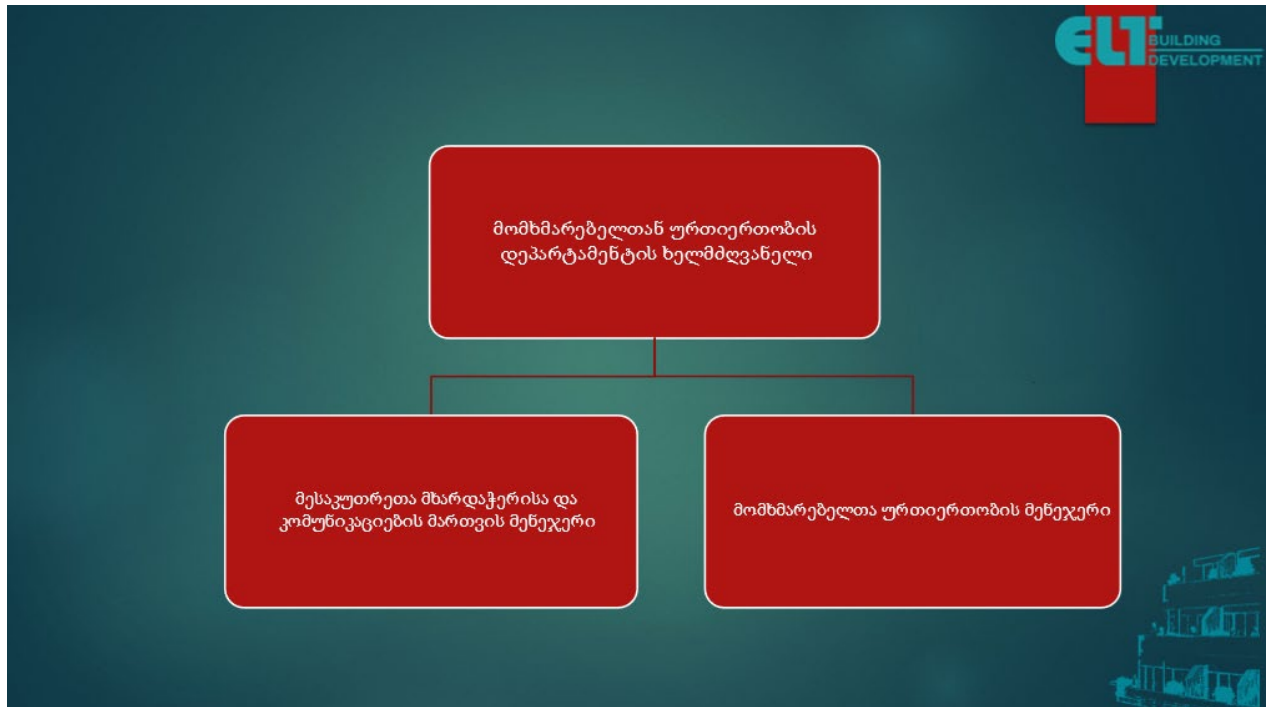
2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)



2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)



2. ორგანიზაციული სტრუქტურა (გაგრძელება)



3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები

ჯგუფში არსებული კომპანიებიდან შპს „ელთ ბილდინგი“ არის დედა კომპანია. „ელთ ბილდინგი“-ში დიდი ყურადღება ექცევა თანამშრომლების განვითარებას და მათი პოტენციალის გამოვლენას, რაც მუდმივი განვითარებისა და სწავლების საშუალებით მიიღწევა. ჯგუფისთვის აუცილებელია თითოეულ თანამშრომელს მიეცეს თანაბარი შანსი საკუთარი შესაძლებლობების უკეთ გამოვლენაში და ამით ხელი შეუწყოს როგორც საკუთარი თავის, ისე ჯგუფის განვითარებას.

4. ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ორიენტირებულია ზრდასა და განვითარებაზე, მუშაობს როგორც ფიზიკური გაფართოების სტრატეგიით, ასევე ბაზარზე წვდომის ინტენსიურობის გასაზრდელად. განვითარების ერთერთი ცენტრალური სტრატეგია ეყრდნობა გაციფრულების პროცესის გაღრმავებას როგორც მომხმარებლისათვის შესაბამისი სერვისების, ისე ოპერაციების მართვის ნაწილში.

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

5. ფინანსური მაჩვენებლები

მოგება-ზარალისა და სხვასრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2024	2023
	(გადაანგარიშებული)	
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	65,077	51,190
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(42,399)	(32,765)
საერთო მოგება	22,678	18,425
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	2,534	1,437
სხვა საოპერაციო ხარჯი	(1,018)	(1,216)
გაყიდვის დანახარჯები	(2,017)	(1,756)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(9,525)	(7,840)
საოპერაციო მოგება	12,652	9,050
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	(1,323)	1,204
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	(343)	(73)
ფინანსური შემოსავალი	413	3
ფინანსური ხარჯი	(2,576)	(2,274)
მოგება დაბეგვრამდე	8,823	7,910
მოგების გადასახადი	(131)	(297)
წმინდა მოგება	8,692	7,613
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	8,692	7,613

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
	გადაანგარიშებული	გადაანგარიშებული	გადაანგარიშებული
მოკლევადიანი აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	24,162	11,010	8,375
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,063	835	1,722
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,235	538	338
წინასწარ გადახდილი ავანსი	6,567	9,090	2,707
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	5,315	4,528	-
მარაგები	33,312	40,574	36,480
ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	4,399	3,713
სულ მოკლევადიანი აქტივები	71,654	70,974	53,335
გრძელვადიანი აქტივები			
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	2,427	1,707
ძირითადი საშუალებები	6,104	5,476	3,916
საინვესტიციო ქონება	891	1,493	3,001
მარაგები	110,420	75,306	66,616
ხელშეკრულების შექმნასთან დაკავშირებული დანახარჯები	18,736	15,907	11,279
სხვა აქტივი	-	-	2,078
არამატერიალური აქტივი	35	36	55
აქტივის გამოყენების უფლება	163	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	136,349	100,645	88,652
სულ აქტივები	208,003	171,619	141,987
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,174	5,278	5,347
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	93,920	50,031	50,407
მიღებული ავანსი	204	36	52
ანარიცხი	1,476	3,683	3,783
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	99	-	251
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	2,247	5,661	5,268
საიჯარო ვალდებულება	438	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	103,558	64,689	65,108
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	25,005	6,650	12,026
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	60,045	87,022	56,488
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,569	4,381	5,418
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	87,619	98,053	73,932
სულ ვალდებულებები	191,177	162,742	139,040
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	16,826	8,877	2,947
სულ კაპიტალი	16,826	8,877	2,947
სულ კაპიტალი და ვალდებულება	208,003	171,619	141,987

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით* (გადაანგარიშებული)	-	2,947	2,947
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	7,613	7,613
გაცემული დივიდენდი	-	(1,683)	(1,683)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით* (გადაანგარიშებული)	-	8,877	8,877
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	8,692	8,692
გაცემული დივიდენდი	-	(743)	(743)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,826	16,826

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფს აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები.

შიდა რისკების (ფინანსური და საოპერაციო) როგორიცაა: ლიკვიდურობის, საბაზრო და სავალუტო, კაპიტალის ადეკვატურობა, თაღლითობა და ა.შ. სრული კონტროლი და აღმოფხვრა ჯგუფის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია და მართავს კარგად.

ხორციელდება ფინანსური მაჩვენებლების, ბაზრის, გარე და შიდა ფაქტორების მუდმივი ანალიზი და გადაწყვეტილებები მიიღება ამის საფუძველზე.

მონაცემთა უსაფრთხოებისა და საიმედოობის დონის გასაზრდელად უმჯობესდება სასერვერო ინფრასტრუქტურა და წარმოებს მონაცემთა სამ-დონიანი შემნახველი ინფრასტრუქტურის მართვა.

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

გარე რისკები როგორებიცაა: ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები, ჯგუფი ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული პრევენციული ზომები ასეთი რისკებიდან გამოწვეული ზარალის თავიდან ასაცილებლად ან მინიმუმამდე შესამცირებლად.

ჯგუფი ყოველთვის დროულად ასრულებს თავის ვალდებულებებს პარტნიორებთან. ასევე დროულად და სრული მოცულობით იხდის გადასახადებს.

მამუკა მახარაძე

დირექტორი

შპს „ელთ ბილდინგი“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით* (გადაანგარიშებული)	-	2,947	2,947
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	7,613	7,613
გაცემული დივიდენდი	-	(1,683)	(1,683)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით* (გადაანგარიშებული)	-	8,877	8,877
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	8,692	8,692
გაცემული დივიდენდი	-	(743)	(743)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,826	16,826

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფს აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები.

შიდა რისკების (ფინანსური და საოპერაციო) როგორიცაა: ლიკვიდურობის, საბაზრო და სავალუტო, კაპიტალის ადეკვატურობა, თაღლითობა და ა.შ. სრული კონტროლი და აღმოფხვრა ჯგუფის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია და მართავს კარგად.

ხორციელდება ფინანსური მაჩვენებლების, ბაზრის, გარე და შიდა ფაქტორების მუდმივი ანალიზი და გადაწყვეტილებები მიიღება ამის საფუძველზე.

მონაცემთა უსაფრთხოებისა და საიმედოობის დონის გასაზრდელად უმჯობესდება სასერვერო ინფრასტრუქტურა და წარმოებს მონაცემთა სამ-დონიანი შემნახველი ინფრასტრუქტურის მართვა.

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

გარე რისკები როგორებიცაა: ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები, ჯგუფი ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული პრევენციული ზომები ასეთი რისკებიდან გამოწვეული ზარალის თავიდან ასაცილებლად ან მინიმუმამდე შესამცირებლად.

ჯგუფი ყოველთვის დროულად ასრულებს თავის ვალდებულებებს პარტნიორებთან. ასევე დროულად და სრული მოცულობით იხდის გადასახადებს.

მამუკა მახარაძე
დირექტორი

