



Grant Thornton

დოკუმენტი არის ინგლისური ორიგინალის თარგმანი

ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობითი ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ქართული დეველოპერული
კომპანია

31 დეკემბერი 2024

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	8
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	10
ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	11
1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია	11
2 შედგენის საფუძველი	11
2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე	11
2.2 მომხადების საფუძველი	11
2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა	11
2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება	12
2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება	12
3 ბუღალტრული აღრიცხვის არსებითი პოლიტიკები	13
3.1 ზოგადი პირობები	13
3.2 უცხოური ვალუტა	13
3.3 ძირითადი საშუალებები	13
3.4 არამატერიალური აქტივები	14
3.5 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება	14
3.6 იჯარა	15
3.7 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	15
3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები	16
3.9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე	18
3.10 კაპიტალი	18
3.11 ანარიცხები	19
3.12 მოგების გადასახადი	19
3.13 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	19
3.14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები	20
3.15 შემოსავალი	20
4 ძირითადი საშუალებები	21
5 არამატერიალური აქტივები	22
6 მარაგები	22
7 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22
8 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	22
9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე	23



10	კაპიტალი და რეზერვები	23
10.1	საწესდებო კაპიტალი	23
10.2	ლივიდენდები	23
10.3	გადაფასების რეზერვი	23
11	მიღებული სესხები	24
12	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24
13	შემოსავალი	24
14	საოპერაციო ხარჯები	25
15	საოპერაციო იჯარა	25
16	ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი	25
17	შემდგომი მოვლენები	25
18	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები	26
18.1	მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები	26
18.2	სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული დაშვებები	26
19	ფინანსური ინსტრუმენტები	26
19.1	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	26
19.2	ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	26
20	ფინანსური რისკის მართვა	27
21	სამართლიანი ღირებულება	29
22	კაპიტალის რისკის მართვა	29
23	გაუთვალისწინებელი გარემოებები	30
23.1	გადასახადები	30
23.2	სამართლებრივი პროცესები	30
24	დაკავშირებული მხარეები	30
24.1	საკონტროლო ურთიერთობები	30
24.2	ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	31
24.3	ტრანზაქციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან	31
	მმართველობითი ანგარიშგება	32

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ქართული დეველოპერული კომპანიის“ დამფუძნებლებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ქართული დეველოპერული კომპანიის“ („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიშგება

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

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

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვა მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, „მმართველობის ანგარიშგების“ გარკვეული ნაწილები შესაბამეა თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის

შპს გრანტ თორნტონ

ს/ნ: 200136600

იურიდიული მისამართი:

საქართველო, თბილისი,

ისნის რაიონი,

ქეთევან წამებულის გამზირი, № 54

ტ.: + 995 322 604 406

Grant Thornton LLC

I/N: 200136600

Legal address:

Georgia, Tbilisi, Isani district,

Ketevan Tsamebuli avenue, № 54

T.: + 995 322 604 406

დადგენა, „მმართველობის ანგარიშგება“ შეიცავს თუ არა ინფორმაციას რომელიც მოითხოვება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

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

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

ხელმძღვანელობისა და მმართველობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ არსებული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.

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

შპს გრანტ თორნტონის სახელით

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი



რეგისტრირებული აუდიტორი (რეგისტრაციის N - SARAS-A-774309)

თბილისი, საქართველო

27 ივნისი 2025 წელი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	39,922	24,522
არამატერიალური აქტივები	5	1	1
		39,923	24,523
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	6	76	94
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	2,324	410
საგადასახადო აქტივები		1	2
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	8	341	4,236
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	9	12	16
		2,754	4,758
სულ აქტივები		42,677	29,281
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები	10		
საწესდებო კაპიტალი		1,926	1,926
გადაფასების რეზერვი		13,312	6,693
გაუნაწილებელი მოგება		7,048	6,245
		22,286	14,864
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	11	5,853	7,355
		5,853	7,355
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	11	13,277	6,155
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	1,261	907
		14,538	7,062
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		42,677	29,281

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ივნისს:

პაატა რურუა

დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-31 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები	4	39,922	24,522
ძირითადი საშუალებები	5	1	1
არამატერიალური აქტივები		39,923	24,523
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	6	76	94
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	2,324	410
საგადასახადო აქტივები		1	2
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	8	341	4,236
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	9	12	16
		2,754	4,758
სულ აქტივები		42,677	29,281
პაიტივები			
კაპიტალი და ვალდებულებები	10		
კაპიტალი და რეზერვები		1,926	1,926
საწესდებო კაპიტალი		13,312	6,693
გადაფასების რეზერვი		7,048	6,245
გაუნაწილებელი მოგება		22,286	14,864
გრძელვადიანი ვალდებულებები	11	5,853	7,355
სესხები		5,853	7,355
მიმდინარე ვალდებულებები	11	13,277	6,155
სესხები	12	1,261	907
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		14,538	7,062
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		42,677	29,281

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ივნისს:

პაატა რურუა

დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-31 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	13	12,029	3,398
საოპერაციო ხარჯები	14	(10,188)	(2,602)
სხვა შემოსავალი		20	-
ფინანსური ხარჯი		(1,492)	(213)
ფინანსური შემოსავლები		466	46
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები, წმინდა		(101)	(27)
მოგება დაბეგვრამდე		734	602
მოგების გადასახადის (ხარჯი)/ანაზღაურება		(3)	-
წლის მოგება		731	602
ძირითადი საშუალებების გადაფასების ნამეტი		6,691	-
წლის მთლიანი სრული მოგება		7,422	602

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-31 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2023 წლის 1 იანვარი	1,926	5,570	6,766	14,262
წლის მოგება	-	602	-	602
გადაფასების ნამეტის გადატანა	-	73	(73)	-
დაგროვილ მოგებაზე				
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	675	(73)	602
ტრანზაქციები მფლობელებთან	-	-	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერი	1,926	6,245	6,693	14,864
წლის მოგება	-	731	-	731
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	-	6,691	6,691
გადაფასების ნამეტის გადატანა	-	73	(73)	-
დაგროვილ მოგებაზე				
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	804	6,618	7,422
ტრანზაქციები მფლობელებთან	-	-	-	-
2024 წლის 31 დეკემბერი	1,926	7,049	13,311	22,286

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-31 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წლის მოგება		731	602
კორექტირებები:			
ცვთის და ამორტიზაციის ხარჯი	4,14	1,329	340
ფინანსური შემოსავლები		(466)	(46)
ფინანსური დანახარჯები		1,967	1,539
ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ზარალი		440	-
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) საბრუნავი კაპიტალის შეცვლამდე		4,001	2,435
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,913)	265
ცვლილება მომწოდებლებზე გადახდილ ავანსებზე		3,895	(2,793)
ცვლილება მარაგებში		18	86
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში მოგების გადასახადის გარდა		(110)	461
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		437	91
ფულადი სახსრების წარმოშენილი ოპერაციები		6,328	545
გადახდილი სამშენებლო გადასახადი		(3)	-
მიღებული პროცენტი		466	46
გადახდილი პროცენტი	11	(1,931)	(1,511)
წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		4,860	(920)
წმინდა ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(10,241)	(7,521)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		(207)	45
წმინდა ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(10,448)	(7,476)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	11	9,559	4,601
სესხების დაფარვა	11	(3,975)	(1,612)
წმინდა ფული საფინანსო საქმიანობიდან		5,584	2,989
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)			
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	9	16	5,423
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს		12	16

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (11-31 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს "ქართული დეველოპერული კომპანია" ("კომპანია") არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში 2006 წლის 12 სექტემბერს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 202351365.

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საოპერაციო ოფისის მისამართია თბილისი, საქართველო, გიორგი მდივანის ქ. 3ა.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საწყობების გაქირავება და სასაწყობო მომსახურების გაწევა საქართველოს მასშტაბით. კომპანია ფლობს რამდენიმე მიწის ნაკვეთს და საწყობს საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ეკუთვნოდა შემდეგ აქციონერებს:

2024 წლის 31 დეკემბერი	
შპს მანდალორ ლიმიტედ, HE 406857, კვიპროსი	38.43 %
შპს ალფორდიო სევისუზ, HE 356249, კვიპროსი	37.22 %
შპს არევაკო ინვესტმენტ ლიმიტედ, HE356394, კვიპროსი	21.35 %
დავით ალაიძე, 01023009775, საქართველო	3.00 %
	100 %

კომპანიის თანამშრომელთა რაოდენობა 2024 წლის და 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის იყო 215 და 71 შესაბამისად.

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის (ბასს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია ფუნქციონირებს უწყვეტი საქმიანობის პრინციპის საფუძველზე.

2.2 მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა დარიცხვის მეთოდსა და ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელი (დისკოტირებული) ღირებულებით და გარდა ზოგიერთი ძირითადი საშუალების კლასისა, რომლებიც ასახულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი („ბასს“) 16 „ძირითადი საშუალებების“ შესაბამისად. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულების შეფასების დეტალები მოცემულია განმარტებით შენიშვნებში.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის საოპერაციო ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში (გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა), ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს ვალუტა უფრო სასარგებლოა ამ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათას ლარამდე.

2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე ანგარიშგების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა მთელი რიგი შეფასებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებსა და ხარჯებზე. კონკრეტული სფეროები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც მენეჯმენტის მიერ გამოყენებული დაშვებები და საადრიცხვო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია მე-18 შენიშვნაში.

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

კომპანიამ მიმდინარე წელს გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახედილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შესაბამემა კომპანიის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების გავლენა და ბუნება განხილულია ქვემოთ.

ახალი და გადახედილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2024 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისათვის

ქვემოთ მოცემულია 2024 წელს განხორციელებული ახალი სტანდარტები და შესწორებები, რომლებსაც ზეგავლენა არ მოუხდენიათ კომპანიის ყოველწლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე:

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებული სტანდარტებიდან და შესწორებებიდან, ისინი წარმოდგენილია ქვემოთ:

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია
ბასს 1	ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარედ და გრძელვადიანად (ცვლილებები ბასს 1-ში)
ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები კოვენანტებით (ცვლილებები ბასს 1-ში)
ფასს 7	მოშორების დაფინანსების შეთანხმებები (ცვლილებები ბასს 7-სა და ფასს 7-ში)
ბასს 16	საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (ცვლილებები ფასს 16-ში)

სტანდარტები, ცვლილებები და ინტერპრეტაციები არსებულ სტანდარტებზე, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯერ არ მიუღია კომპანიას

ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, ბასს-ის მიერ, გამოქვეყნებული იყო გარკვეული ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, მაგრამ ჯერჯერობით ისინი არ არის ეფექტური და კომპანიას ისინი ჯერ არ მიუღია.

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება კომპანიის საადრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება გამომცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ.

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებული სტანდარტებიდან და შესწორებებიდან;

ისინი წარმოდგენილია ქვემოთ:

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია	ძალაშია საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებისას ან მის შემდეგ
ბასს 1	გაცვლის შეუძლებლობა (ცვლილებები ბასს 21-ში)	1 იანვარი 2025
ბასს 1	ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია და შეფასება (ცვლილებები ფასს 9-სა და 7-ში)	1 იანვარი 2025
ფასს 18	გრძელვადიანი ვალდებულებები შეზღუდვებით/კოვენანტებით (ცვლილება ბასს 1-ში)	1 იანვარი 2025
ფასს 19	შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები	1 იანვარი 2025

3 ბუღალტრული აღრიცხვის არსებითი პოლიტიკები

3.1 ზოგადი პირობები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

3.2 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული კურსით, რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბერს 1 ამერიკული დოლარისათვის შეადგენს 2.8068 ლარს და ერთი ევროსთვის შეადგენს 2.9306 ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.6894 ლარი, ერთი ევრო 2.9753 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ფულადი მუხლებისთვის ასახულია პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

3.3 ძირითადი საშუალებები

მიწა და შენობები, გამიზნული მომსახურების მიწოდებისა და ადმინისტრაციული გამოყენებისთვის, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენილია გადაფასებული თანხებით, რომელიც მოიცავს გადაფასების დღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას, შემცირებულს შემდგომი აკუმულირებული ცვეთითა და გაუფასურების ზარალით. გადაფასება ტარდება საკმარისი რეგულარობით ისე, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდება იმისაგან, რაც სამართლიანი ღირებულებების გამოყენებით განისაზღვრებოდა ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ნებისმიერი ქონების გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ზრდა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება კაპიტალში მხოლოდ იმ ოდენობით, რომ მან მოახდინოს მანამდე მოგება-ზარალში აღიარებული გადაფასების კლება იმავე აქტივზე. ასეთ შემთხვევაში ზრდა შედის მოგება-ზარალში მანამდე ხარჯად აღიარებული კლების ოდენობით. ასეთი აქტივების გადაფასებაზე წარმომოხილი საბალანსო ღირებულების შემცირება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში იმ მოცულობით, რომელიც აღემატება იმ ბალანსს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც იწახება გადაფასების რეზერვში ამ აქტივის წინა გადაფასებასთან დაკავშირებული ერთეულებისათვის.

გადაფასების ნამეტი, რომელიც შედის კაპიტალში ძირითადი საშუალების ერთეულთან მიმართებაში, პირდაპირ აღირიცხება გაუნაწილებელ მოგებაზე, როდესაც აქტივი გამოიყენება კომპანიის მიერ. ასეთ შემთხვევაში, დარიცხული ნამეტის ოდენობა არის სხვაობა გადაფასებული აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე დაფუძნებულ ცვეთასა და აქტივის თავდაპირველ ღირებულებაზე დაფუძნებულ ცვეთას შორის. გადაფასების ნამეტიდან გაუნაწილებელ მოგებაზე გადატანა არ ხდება მოგება/ზარალის მეშვეობით. გადაფასებული ქონების შემდგომ გაყიდვის ან გასვლისას ქონების გადაფასების რეზერვში დარჩენილი გადაფასების ნამეტი პირდაპირ გადაიტანება დაგროვილ მოგებაში.

სხვა ძირითადი საშუალებები წარდგენილია დაგროვილი ცვეთითა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემცირებული თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, საიმპორტო გადასახადებს, სხვა არადაბრუნებად გადასახადებსა და შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ სხვა ხარჯებს. როდესაც ძირითადი საშუალება შედგება რამოდენიმე არსებითი კომპონენტისაგან, რომლებსაც სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, მაშინ ასეთი კომპონენტები აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე ძირითად საშუალებად.

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამიზნულია გასაქირავებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის, ან ძირითადი საშუალებები, რომლის გამოყენების მიზანი ჯერ არ არის განსაზღვრული, აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ზარალი. ღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, მწყობრში მოყვანისა და მონტაჟის ხარჯებს, ასევე პროფესიონალური მომსახურებისა და სესხებთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომელიც კაპიტალიზირდება კომპანიის პოლიტიკის შესაბამისად. იჯარით აღებული შენობები შედის კომპანიის აქტივებში, თუ აკმაყოფილებს ფინანსური იჯარის აღიარების კრიტერიუმებს. ასეთი აქტივები იცვითება მოსალოდნელი ექსპლუატაციის პერიოდზე ან იჯარის პერიოდზე, რომელიც უფრო ხანმოკლე იქნება.

აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან მიღებული მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოადგენს სხვაობას მიღებული ანაზღაურების ღირებულებასა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ცალკე ერთეულად აღრიცხული ძირითადი საშუალების კომპონენტის ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის აქტივის რემონტის დანახარჯები, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი გაწვევისთანავე.

ცვთის დარიცხვა ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის განმავლობაში. ცვთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც აქტივი მზადაა გამოსაყენებლად.

სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების პერიოდი, ნარჩენი ღირებულება და ცვთის მეთოდი განიხილება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რის შედეგადაც სააღრიცხვო დაშვებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

აქტივების სასიცოცხლო პერიოდები ჯგუფების მიხედვით შემდეგნაირია:

შენობები	20 წელი
მანქანა დანადგარები	10 წელი
ტრანსპორტი	5 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	5 წელი
სხვა	5 წელი
დაუმთავრებელი მშენებლობა	-

იმის გამო, რომ მიწისთვის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა შეუძლებელია, შესაბამისი საბალანსო ღირებულებებს ცვთა არ ერიცხება.

3.4 არამატერიალური აქტივები

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

განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ცვთის დარიცხვა ხდება მოგება/ზარალზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით. სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება 15%-იანი განაკვეთით.

არამატერიალური აქტივის აღიარება წყდება აქტივის გასვლისას ან, როდესაც აქტივის გამოყენების ან განკარგვის შედეგად მოსალოდნელი არ არის რაიმე მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოტანა. არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი მოგება ან ზარალი ფასდება, როგორც სხვაობა გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის, რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, აქტივის აღიარების შეწყვეტისას.

3.5 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

აქტივები, რომლებსაც აქვთ განუსაზღვრელი სარგებლობის ვადა, არ ექვემდებარება ამორტიზაციას და ყოველწლიურად შემოწმდება გაუფასურებაზე. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება ამორტიზაციას,

გადაიხდება გაუფასურებაზე, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილება მიუთითებს იმაზე, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას.

ანაზღაურებადი თანხა არის უდიდესი წმინდა გასაყიდ ფასსა და გამოყენების ღირებულებას შორის. თუ აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებად, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია ხარჯად დაუყოვნებლივ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაბამისი აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ოდენობით, ამ შემთხვევაში გაუფასურების ზარალი განიხილება, როგორც გადაფასების შემცირება.

გაუფასურების ზარალის ანუღირებისას, აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებდეს საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განსაზღვრული იქნებოდა წინა პერიოდის გაუფასურების არარსებობის შემთხვევაში. გაუფასურების ანუღირება დაუყოვნებლივ აღიარდება შემოსავალში, თუ ეს აქტივი არ აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის ანუღირება განისაზღვრება როგორც გადაფასების ზრდა.

3.6 იჯარა

ხელშეკრულების დადებისას კომპანია აფასებს არის თუ არა ხელშეკრულება იჯარა. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულება იძლევა უფლებას გააკონტროლოს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადმოსცემს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია იყენებს იჯარის განმარტებას ფასს 16-ში.

ეს პოლიტიკა ვრცელდება 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დადებულ კონტრაქტებზე.

კომპანია არცერთ კონტრაქტში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სამაგიეროდ, ის აქირავებს სასაწყობო ფართებს. ამის გამო, კომპანიამ გააანალიზა IFRS 16-ის გავლენა „მეიჯარის“ პერსპექტივიდან.

მეიჯარის მიერ იჯარის შეფასება და აღიარება

როგორც მეიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადებისას ან მისი ცვლილებისას, კომპანია, ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს მათი შესაბამისი დამოუკიდებელი ფასების მიხედვით

როდესაც კომპანია მეიჯარეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდებოდა; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

თუ გარიგება შეიცავს საიჯარო და არა-საიჯარო კომპონენტებს, მაშინ კომპანია ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების გასანაწილებლად იყენებს ფასს 15-ს.

კომპანია საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „საიჯარო შემოსავლის“ კატეგორიაში.

3.7 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები არის აქტივები რომლებიც განკუთვნილია მომხმარებელზე გასაყიდად, წარმოების პროცესში გამოსაყენებლად ან მომხმარებლისთვის მომსახურების გასაწევად. სასაქონლო მატერიალური მარაგები ასევე მოიცავს სათადარიგო ნაწილებს, სარეზერვო და მომსახურების გასაწევ ტექნიკას თუ ისინი არ შეესაბამებიან ძირითადი საშუალებების განმარტებას.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარმოდგენილია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ჩვეულებრივი საქმიანობის

პროცესში პროდუქციის დასრულებისა და რეალიზაციისათვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებული სავარაუდო გასაყიდი ფასია. სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით და შეიცავს დანახარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და მის ადგილზე მიტანასთან.

3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

კომპანია იყენებს ფასს 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს, ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების აღიარებისა და შესაფასებლად.

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

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

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

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და თავდაპირველი შეფასება

იმ სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს და შეფასებულია გარიგების ფასად ფასს 15-ის მიხედვით, ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით (სადაც შესაბამისია).

აღიარების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის ფინანსური აქტივები გარდა ჰეჯირების ინსტრუმენტებისა, დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ამორტიზებული ღირებულება
- რეალური ღირებულების მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)
- რეალური ღირებულება ცვლილების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI).

კლასიფიკაცია განისაზღვრება ორივე შემდეგი კრიტერიუმის მიხედვით:

- კომპანიის ბიზნეს მოდელი ფინანსური აქტივის მართვისთვის
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლები.

ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ყველა შემოსავალი და ხარჯი, რომელიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოდგენილია ფინანსურ ხარჯებში, ფინანსურ შემოსავალში ან სხვა ფინანსურ მუხლებში გარდა სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებისა, რომელიც წარმოდგენილია სხვა ხარჯებში.

კომპანიის ფინანსური აქტივები კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 19.2- ში.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების ამორტიზებული ღირებულებით შეფასება

ფინანსური აქტივები შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით თუ აკმაყოფილებს შემდეგ კრიტერიუმებს (და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL):

- კომპანია ფლობს ფინანსურ აქტივებს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივები თავდაპირველი აღიარების შემდგომ შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დისკონტირება უგულებელყოფილია, სადაც მას არამატერიალური ეფექტი აქვს. კომპანიის ფული და ფულის

ეკვივალენტები, სავაჭრო და უმეტესი სხვა მოთხოვნები ფინანსური ინსტრუმენტების ამ კატეგორიას მიეკუთვნება.

ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება/ზარალში (FVTPL)

ფინანსური აქტივები, რომლებსაც კომპანია ფლობს სხვა ბიზნესში, გარდა აქტივებისა, რომლებიც "ფლობის" ან "ფლობის და გაყიდვის" მიზნებისთვისაა განკუთვნილი, აისახება მოგება/ზარალში რეალური ღირებულებით. განუჩევლად ბიზნეს მოდელისა, ფინანსური აქტივები, რომელთა სახელმძღვანელო ფულადი ნაკადები არ არის მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდები, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება/ზარალში (FVTPL). ყველა წარმოდგენილი ფინანსური ინსტრუმენტი მიეკუთვნება ამ კატეგორიას, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია და ეფექტურია, როგორც ჰეჯირების ინსტრუმენტები, რომელთათვისაც გამოიყენება ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნები.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9-ის მოთხოვნები იყენებს უფრო მეტად საპროგნოზო ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარებისას – „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელი“. ეს ანაცლავს ბასს 39-ის „განცდილი ზარალის მოდელს“. ახალ განსაზღვრებაში მოქცეული ინსტრუმენტები, რომლებიც მოიცავს სესხებს და სხვა სავალო ტიპის ფინანსურ აქტივებს შეფასებულს ამორტიზებული ღირებულებით და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, სავაჭრო მოთხოვნებს, სახელმძღვანელო აქტივებს, რემლებიც აღიარებული და შეფასებულია ფასს 15-ის მიხედვით და სესხის გაცემის ვალდებულებას და ზოგიერთი ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებს (ემიტენტისთვის), რომლებიც არ არიან შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

საკრედიტო ზარალის აღიარება აღარ არის დამოკიდებული კომპანიის საკრედიტო ზარალის პირველად აღმოჩენის შემთხვევაზე. ამის მაგივრად კომპანია განიხილავს უფრო ფართო არეალის ინფორმაციას, როდესაც აფასებს საკრედიტო რისკს და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, ეს ინფორმაცია მოიცავს, წარსულ შემთხვევებს, მიმდინარე პირობებს, მართებულ და მისაღებ პროგნოზს, რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის მომავალი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელ შეგროვებადობაზე.

ამ საპროგნოზო მიდგომის დანერგვისას, გამიჯვნა ხდება:

- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საკრედიტო ზარალის მიხედვით საგრძნობლად არ გაუარესებულა საწყისი აღიარების შემდგომ ან აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი (დონე 1), და
- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საგრძნობლად გაუარესდნენ კრედიტის ზარალის მიხედვით საწყისი აღიარების შემდგომ და მათი საკრედიტო რისკი არ არის დაბალი (დონე 2).
- დონე 3 მოიცავს ფინანსურ აქტივებს, რომლებსაც აქვს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის.

„12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ აღიარებულია პირველი კატეგორიით, ხოლო „არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ მეორე კატეგორიით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება განსაზღვრულია ალბათობებით შეწონილი საკრედიტო ზარალის შეფასებით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი არსებობის მანძილზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ავანსები

კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ანგარიშგების დროს, ასევე სახელმძღვანელო აქტივების შემთხვევაშიც და აღრიცხავს ზარალის რეზერვის თანხას, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალად. ეს არის სახელმძღვანელო ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ზარვებები, ფინანსური ინსტრუმენტის მოქმედების ნებისმიერ მომენტში დეფოლტის პოტენციალის გათვალისწინებით. გაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს თავის ისტორიულ გამოცდილებას, გარე ინდიკატორებს და მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოსათვლელად რეზერვის მატრიცის გამოყენებით.

კომპანია აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებას ინდივიდუალური გაანგარიშების საფუძველზე. კომპანიას აქვს მცირე რაოდენობის დებიტორული დავალიანება დიდი ნაშთებით, რომელიც იმართება ინდივიდუალური ანგარიშის საფუძველზე. ინდივიდუალური გაანგარიშების საფუძველზე, კომპანია იყენებს ფულადი სახსრების ნაკადების მოდელს ECL-ების გასაზომად სავაჭრო დებიტორული დავალიანების ცალკეული მნიშვნელოვანი ნაშთებისთვის. კომპანია ანაწილებს თითოეულ

ზემოქმედებას საკრედიტო რისკზე დაფუძნებული ერთეულის ნაგულისხმევი სტატუსისა და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელზე არსებული ვარაუდები (შესაძლო სცენარების ალბათობა, თითოეული სცენარის რეალიზაციის დრო, აღდგენის პოტენციური ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტთა მსჯელობას და კომპანიის ბიზნეს გაგებას.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შეფასება

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 19.2- ში.

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, გამოკლებული სესხთან დაკავშირებული გაცემის ხარჯები. სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სესხი აღებულია მფლობელისგან. ასეთ შემთხვევაში, ეს სხვაობა აისახება კაპიტალში, როგორც დამატებითი კაპიტალი. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სესხები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ნებისმიერი თვითღირებულებასა და გამოსყიდვის ღირებულებას შორის სხვაობის ასახვით მოგება/ზარალში, სესხების პერიოდის განმავლობაში ეფექტური პროცენტის საფუძველზე. პროცენტები და სხვა ხარჯები, რომლებიც გაწეულია სესხებზე, მიეკუთვნება ფინანსურ ხარჯებს, გარდა იმ სესხის ხარჯებისა, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება შესყიდვებს, მშენებლობას, ან განსაზღვრული აქტივის შექმნას. ასეთი ხარჯები პირდაპირ აქტივის თვითღირებულებაზე კაპიტალიზირდება.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო შემდგომში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით.

ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები ურთიერთგადაფარვა და წმინდა თანხა ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანება მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლის კანონიერად აღსრულებადი უფლება და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს სუფთად ურთიერთგადაფარვა, ან მოხდეს აქტივების რეალიზაცია და პასუხისმგებლობა შესრულდეს ერთდროულად. შემოსავლის და ხარჯის ურთიერთგადაფარვა არ მოხდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ეს არ არის მოთხოვნილი ან ნებადართული ნებისმიერი საბუღალტრო სტანდარტით ან ინტერპრეტაციით, და ეს კონკრეტულად არ არის გაცხადებული კომპანიის საბუღალტრო პოლიტიკაში.

3.9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე

ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე.

3.10 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (მათ შორის საწესდებო კაპიტალში, საკუთრებაში და ა.შ) ხორციელდება კომპანიის აქციონერების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია საკუთარ კაპიტალში, იმდენად, რამდენადაც იგი არის აქციონერების მიერ შენატანი კომპანიაში.

დაგროვილი მოგება

დაგროვილი მოგება/ზარალი შეიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების გაუნაწილებელ მოგებას.

ლივიდენდები

ლივიდენდები ვალდებულებად აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდება. ლივიდენდები, რომლებიც გამოცხადებულია ანგარიშგების თარიღის შემდეგ, განიხილება როგორც შემდგომი მოვლენა და აისახება შესაბამისად.

რეზერვები

კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში, კაპიტალში ჩაწერილი რეზერვი მოიცავს მიწის და შენობების გადაფასების რეზერვებს.

3.11 ანარიცხები

ანარიცხი აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსული მოვლენის შედეგად, და სავარაუდოა, რომ ვალდებულებების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ეფექტი მატერიალურია, ანარიცხები განისაზღვრება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით საგადასახადო განაკვეთის საფუძველზე, რაც ასახავს ფულის დროში ღირებულებას და სადაც შესაფერისია, ვალდებულებასთან დაკავშირებულ სპეციალურ რისკებს.

3.12 მოგების გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება/(ჩათვლა) დასაბეგრ წლიურ შემოსავალზე, ანგარიშგების თარიღისთვის ან მანამდე არსებული საპროცენტო განაკვეთით და გასული წლის საგადასახადო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი კორექტირებით.

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

მოგების გადასახადი, რომელიც წარმოიშობა მოგების დივიდენდების სახით განაწილებისას ხარჯად აღიარდება დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად დივიდენდების ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

2017 წელს და შემდგომში გადახდილი ნებისმიერი დივიდენდის გადასახადის გადახდისათვის, 2016 წლამდე დაგროვილი მოგებიდან, საგადასახადო კრედიტი ხელმისაწვდომია წინა მოდელის მიხედვით გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისთვის.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის აქტივებსა და ვალდებულებებში ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით არ წარმოიქმნება 2017 წლის 1 იანვრიდან.

3.13 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. „ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის ის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო ფულადი გადახდებს ან შემოსვლებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში:

- ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გაანგარიშებისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე.

თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც კრედიტით გაუფასურდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუ აქტივი აღარ არის კრედიტით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშება ბრუნდება მთლიან საფუძველზე.

3.14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

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

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

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

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

პრემიები

გადასახდელი პრემიების მოსალოდნელი ხარჯი აღიარდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ წარსული მოვლენის შედეგად კომპანიას აქვს ზემოაღნიშნული გასამრჯელოების გადახდის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

მიმდინარე ვალდებულება მხოლოდ მაშინ არსებობს, როდესაც საწარმოს არა აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა იმისა, რომ გადაიხადოს ეს გასამრჯელოები.

3.15 შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალი ძირითადად წარმოიქმნება საიჯარო და სასაწყობო მომსახურებიდან. იმისათვის, რომ შემოსავალი იქნეს აღიარებული კომპანიამ უნდა შეასრულოს ხუთ-საფეხურიანი პროცესი:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე
5. შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება შესრულდება.

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ დროს ან დროის განმავლობაში, როდესაც (ან როგორც) კომპანია დააკმაყოფილებს შესასრულებელ ვალდებულებას დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემით.

კომპანია შემოსავალს იღებს საწყობების გაქირავებით და მომხმარებელს სხვადასხვა სასაწყობო მომსახურებას უწევს თბილისში.

საიჯარო შემოსავალი

იჯარით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია, როგორც შემოსავალი წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის წახალისება აღიარებულია, როგორც მთლიანი იჯარის შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი იჯარის ვადის განმავლობაში.

მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. აღიარებული შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარებულია დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

4 ძირითადი საშუალებები

	მიწა	შენობები	ტრანსპორტი	სატრანსპორტო საშუალებები და აღჭურვილობა	ოფისის აღჭურვილობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა	სულ
ათასი ლარი								
<i>თვითღირებულება ან გადაფასება</i>								
2023 წლის 1 იანვარი	9,483	4,583	145	527	78	3,177	121	18,114
შემოსვლა	-	-	721	203	211	6,369	-	7,504
გასვლა	-	-	-	(53)	-	-	(4)	(57)
გადაფასება	-	-	-	16	-	-	-	16
2023 წლის 31 დეკემბერი	9,483	4,583	866	693	289	9,546	117	25,577
შემოსვლა	-	2,217	3,162	1,183	459	3,216	4	10,241
გასვლა	-	(188)	(19)	-	-	-	-	(207)
ტრანსფერი	-	12,731	-	-	-	(12,731)	-	-
გადაფასება	3,360	1,098	156	-	-	-	-	4,614
2024 წლის 31 დეკემბერი	12,943	20,441	4,165	1,876	748	31	121	40,225
დაგროვილი ცვეთა								
2023 წლის 1 იანვარი	-	491	39	118	53	-	28	729
წლის ცვეთა	-	229	20	74	10	-	7	340
გასვლის შედეგად ელიმინირება	-	-	-	(12)	-	-	(2)	(14)
2023 წლის 31 დეკემბერი	-	720	59	180	63	-	33	1,055
წლის ცვეთა	-	698	210	321	96	-	2	1,327
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-	-
გადაფასება	-	(1,415)	(309)	(355)	-	-	-	(2,079)
2024 წლის 31 დეკემბერი	-	3	(40)	146	159	-	35	303
საბალანსო ღირებულება								
2023 წლის 31 დეკემბერი	9,483	3,863	807	513	226	9,546	84	24,522
2024 წლის 31 დეკემბერი	12,843	20,438	4,205	1,730	589	31	86	39,922

მთლიანი ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია დაკავშირებული მხარის სესხის უზრუნველყოფის მიზნებისთვის.

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

5 არამატერიალური აქტივები

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის არამატერიალური აქტივები მოიცავს ლიცენზიებს.

2024 წელს ამორტიზაციის ხარჯი შეადგენს 1 ათასი ლარს, რომელიც წარმოდგენილია საოპერაციო ხარჯებში (2023: 1 ათასი ლარი).

6 მარაგები

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მარაგები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
გამოყენებული ნედლეული	49	63
მასალები მშენებლობისთვის	-	17
სხვა	27	14
	76	94

7 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	2,324	349
სხვა მოთხოვნები	-	61
	2,324	410

სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია რეალური ღირებულებასთან.

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, 2,324 ათასი ლარისა და 410 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულების დებიტორული დავალიანება, კომპანიამ დააგირავა სესხების უზრუნველსაყოფად. (შენიშვნა 11).

მენეჯმენტი არ ქმნის მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თვლის რომ სავაჭრო და დებიტორული ნაშთები სრულად აღდგენადია და არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს. შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ დამატებითი გაუფასურების რეზერვი არ არის საჭირო 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. გთხოვთ, იხილოთ შენიშვნა 20 (ბ) საკრედიტო რისკებთან დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნების შესახებ.

8 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	341	4,236
	341	4,236

კომპანიის მენეჯმენტს არ შეუქმნია ზარალის რეზერვი მომწოდებლებზე გადახდილ ავანსებზე მისი მოკლევადიანი პერიოდის გამო. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები 341 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულებით წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოებისთვის გადახდილ ავანსებს. (2023 წლის 31 დეკემბრისთვის: 4,236 ათასი ლარი).

9 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე

2024 წლის და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის ფულადი სახსრები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ნაღდი ფული საღაროში	1	8
საბანკო ანგარიშები	11	8
	12	16

საბანკო ნაშთები მოიცავს მიმდინარე ანგარიშებს საქართველოს ბანკებში და გამოიყენება კომპანიის ყოველდღიური საქმიანობისთვის.

ბანკებთან არსებული არცერთი ნაშთი არ არის ვადაგადაცილებული. კომპანიის მენეჯმენტს არ შეუქმნია ზარალის რეზერვი ბანკებთან ნაშთებისთვის მოკლევადიანობის გამო.

10 კაპიტალი და რეზერვები

10.1 საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. წარდგენილი საწესდებო კაპიტალი სრულად არის გადახდილი. საწესდებო კაპიტალი შეიძლება გაიზარდოს აქციონერთა გადაწყვეტილებით. აქციონერთა საერთო კრებას უფლება აქვს გამოაცხადოს დივიდენდები კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 1,926 ათას ლარს. (2023: ქართული ლარი 1,926 ათასი).

10.2 დივიდენდები

2024 და 2023 წლებში კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გადაუხდია დივიდენდები კომპანიის მფლობელებზე.

10.3 გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი წარმოიქმნება მიწის, შენობების და სატრანსპორტო საშუალებების გადაფასებაზე. გადაფასებული აქტივების გაყიდვის შემთხვევაში, ქონების გადაფასების რეზერვის ნაწილი, რომელიც ეხება ამ აქტივებს და ფაქტობრივად რეალიზდება, პირდაპირ გადადის დაგროვილ მოგება-ზარალში.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ გადაფასა მოძრავი და უძრავი ქონება, რომელიც მოიცავს მიწას, შენობა-ნაგებობებსა და სასაწყობო საქმიანობაში გამოყენებულ სატრანსპორტო საშუალებებს.

გადაფასების შედეგად, წარმოიქმნა წმინდა გადაფასების ნამეტი 6,691 ათასი ლარის ოდენობით, რომელიც აღიარდა სხვა სრულ შემოსავალში და დაგროვდა კაპიტალში, გადაფასების რეზერვის სახით. აღნიშნული გადაფასება ასახავს მენეჯმენტის მიერ აქტივების სამართლიანი ღირებულების შეფასებას, რაც დასტურდება კვალიფიციური შემფასებლის დამოუკიდებელი შეფასების ანგარიშით.

გადატანა გადაფასების რეზერვიდან

2024 წლის განმავლობაში 73 ათასი ლარი გადავიდა გადაფასების რეზერვიდან გაუნაწილებელ მოგებაზე ადრე გადაფასებული აქტივების ცვეთის გამო. (2023: ქართული ლარი 73 ათასი).

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

11 მიღებული სესხები

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის ვადები და პირობები იყო შემდეგნაირი:

ათასი ლარი	ვალუტა	ვადა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
უზრუნველყოფილი სესხები:				
სს თიბისი ბანკი	ლარი	მარ-24	-	152
სს თიბისი ბანკი	ლარი	დეკ-28	7,380	8,709
არაუზრუნველყოფილი სესხები:				
დაკავშირებულ მხარე	ლარი	ივნ-25	11,750	4,649
			19,130	13,510
სესხის მოკლევადიანი ნაწილი				
			13,277	6,155
სესხის გრძელვადიანი ნაწილი				
			5,853	7,355
			19,130	13,510

სს თიბისი ბანკიდან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის მოძრავ და უძრავ ქონებაზე გირავნობით.

სესხებზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული რეფინანსირების განაკვეთების მიხედვით.

2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული სესხების მოძრაობა იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2024	2023
წმინდა ვალი პერიოდის დასაწყისში	13,510	10,493
ძირის დამატება	9,559	4,601
დარიცხული პროცენტი	1,967	1,539
გადახდილი ძირი	(3,975)	(1,612)
გადახდილი პროცენტი	(1,931)	(1,511)
წმინდა ვალი პერიოდის ბოლოს	19,130	13,510

12 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო ვალდებულებები მომწოდებლებისთვის	387	144
სახელფასო ვალდებულებები	259	37
გადასახდელი გადასახადები	615	726
	1,261	907

13 შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალი 2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში მოიცავს შემდეგს:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
საიჯარო შემოსავალი	886	498
შემოსავალი სასაწყობო და დამატებითი მომსახურებიდან	5,288	2,900
შემოსავალი ლოგისტიკური და სადისტრიბუციო მომსახურებიდან	5,855	-
	12,029	3,398

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

14 საოპერაციო ხარჯები

კომპანიის საოპერაციო ხარჯები 2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში მოიცავს შემდეგს:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ხელფასები და დაკავშირებული ხარჯები	5,289	1,638
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,329	340
ლოჯისტიკისა და საწყობის ხარჯები	1,199	-
იჯარის ხარჯი	720	90
ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ზარალი	440	-
შეკეთებისა და მოვლის ხარჯი	338	88
კომუნალური ხარჯი	258	147
საგადასახადო ხარჯი	225	128
დაცვის ხარჯი	180	113
სხვა ხარჯები	106	28
დაზღვევის ხარჯი	84	13
საკონსულტაციო ხარჯები	19	17
ბანკის საკომისიო	1	1
	10,188	2,602

15 საოპერაციო იჯარა

კომპანია თავისი ქონებისა და აღჭურვილობის ნაწილს საოპერაციო იჯარით გასცემს, რომელიც შედგება გარკვეული რაოდენობის საწყობებისა და საოფისე შენობისგან. იხილეთ შენიშვნა 4. 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საოპერაციო იჯარიდან ფულადი სახსრების შემოღინებამ შეადგინა 886 ათასი ლარი. (2023: 489 ათასი ლარი.).

16 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი სახელმწიფო პროგრამიდან (აწარმოე საქართველოში)	466	46
	466	46
ფინანსური ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე	(1,492)	(213)
	(1,492)	(213)

სახელმწიფო პროგრამა „აწარმოე საქართველოში“ ხორციელდება საქართველოს მთავრობის ინიციატივით, პროგრამა მიზნად ისახავს მეწარმეობის განვითარებას და მხარდაჭერას, ახალი საწარმოების შექმნის წახალისებას და ქვეყანაში საექსპორტო პოტენციალის გაზრდას.

17 შემდგომი მოვლენები

არ გამოვლენილა რაიმე შემდგომი მოვლენა, რომელმაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

18 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები

დაშვებები და მსჯელობები არის მუდმივად შეფასების პროცესში და დაფუძნებულია ისტორიულ გამოცდილებაზე. ამასთან, გათვალისწინებულია სხვა ფაქტორებიც, როგორებიც არის მომავლის მოვლენები და მოლოდინები, რაც სარწმუნოა რომ მიესადაგება აღნიშნულ გარემოებებს.

18.1 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

კომპანია შეფასებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით. მიღებული ბუღალტრული შეფასებები, განმარტების თანახმად, შესაძლოა არ დაემთხვეს რეალურ შედეგს. შეფასებები, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან რისკს სამომავლოდ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების კორექტირების საჭიროებისა, განხილულია ქვემოთ.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

მენეჯმენტმა შეაფასა ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო პერიოდის ხანგრძლივობა და დარწმუნებულია, რომ ეს შეფასებები მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება ამ აქტივების ეკონომიკური სასიცოცხლო ხანგრძლივობისგან. თუ რეალური სასიცოცხლო ხანგრძლივობა განსხვავდება ამ შეფასებებისგან, მაშინ ფინანსური ანგარიშგებები მნიშვნელოვნად განსხვავებული იქნება.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

მენეჯმენტი იყენებს შეფასების ტექნიკას ფინანსური ინსტრუმენტებისა (სადაც აქტიური ბაზრის კვოტები არ არის ხელმისაწვდომი) და არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად. ეს გულისხმობს შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას, რომლებიც შეესაბამება იმას, თუ როგორ აფასებენ ბაზრის მონაწილეები ინსტრუმენტს. მენეჯმენტი შეძლებისდაგვარად ემყარება თავის ვარაუდებს დაკვირვებად მონაცემებზე, თუმცა მსგავსი მონაცემები ყოველთვის ხელმისაწვდომი არ არის. ამ შემთხვევაში მენეჯმენტი იყენებს ხელმისაწვდომ საუკეთესო ინფორმაციას. სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებები შეიძლება განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი ღირებულებისგან, რომელიც მიიღწევა ანგარიშგების თარიღისთვის ხელმისაწვდომ ტრანზაქციაში.

18.2 საადრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული დაშვებები

შეფასებები და დაშვებები მუდმივად ფასდება და ეფუძნება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მომავალ მოვლენებზე მოლოდინების ჩათვლით, რაც სარწმუნოა, რომ გონივრულია გარემოებების გათვალისწინებით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა იმ ვარაუდით, რომ კომპანია ფუნქციონირებს უწყვეტი საქმიანობის პრინციპის საფუძველზე. მენეჯმენტი თვლის, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა კომპანიის შესაძლებლობებთან დაკავშირებით, გააგრძელოს საქმიანობა.

19 ფინანსური ინსტრუმენტები

19.1 მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკა

მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და ბაზისი, რომლის საფუძველზეც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის და ვალდებულების კლასების შესაბამისად, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.8-ში.

19.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია კომპანიის საქმიანობის დაფინანსება.

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ფულს ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე.

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები კატეგორიების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში:

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფინანსური აქტივები		
ფულადი ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	12	16
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,324	410
	2,336	426
ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	19,130	13,510
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	646	181
გადასახდელი გადასახადები	615	726
	20,391	14,417

20 ფინანსური რისკის მართვა

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

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა შექმნილია კომპანიის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკის ლიმიტებისა და კონტროლის დასაყენებლად, რისკების მონიტორინგისა და ლიმიტების დაცვის მიზნით.

ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

ფინანსური რისკის ფაქტორები

a) საბაზრო რისკი

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

უცხოური ვალუტის რისკი

კომპანია არ ექვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკს, რადგან კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი დენომინირებულია ქართულ ლარში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

კომპანია ექვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან ის სესხულობს სახსრებს როგორც ფიქსირებული, ასევე ცვლადი განაკვეთებით. ამ რისკს კომპანია მართავს ფიქსირებული და ცვლადი განაკვეთის სესხებს შორის შესაბამისი ნაზავის შენარჩუნებით.

მგრძნობელობის განაკვეთი ცვლადი განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ აღრიცხავს ცვლადი განაკვეთის ფინანსურ ინსტრუმენტებს. შესაბამისად, საპროცენტო განაკვეთების ცვლილება ანგარიშგების თარიღისთვის გავლენას არ მოახდენს მოგება-ზარალზე.

b) საკრედიტო რისკი

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

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

საკრედიტო რისკი იმართება კომპანიის საფუძველზე, კომპანიის საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების საფუძველზე.

ბანკებში არსებული ფულადი სახსრების საკრედიტო რისკი იმართება საბანკო დეპოზიტების დივერსიფიკაციის გზით და მხოლოდ მსხვილ რეპუტაციის მქონე ფინანსურ ინსტიტუტებში.

სავაჭრო მოთხოვნები და ავანსები

კომპანიის საკრედიტო რისკის შემოქმედებაზე გავლენას ახდენს ძირითადად თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. გეოგრაფიულად, საკრედიტო რისკი კონცენტრირებულია საქართველოში.

კლიენტების საკრედიტო რისკის მონიტორინგისას კლიენტები ჯგუფდებიან მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის ფიზიკური და იურიდიული სტატუსის, ასევე გეოგრაფიული მდებარეობის, ინდუსტრიის, ხანდაზმულობის ტიპის, ვადის და წინა ფინანსური სირთულეების მიხედვით.

კომპანია ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს მის შეფასებას მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი ზარალის შესახებ. ამ რეზერვის ძირითადი კომპონენტებია ზარალის სპეციფიკური კომპონენტი, რომელიც დაკავშირებულია ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან კომპონენტებთან. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა მოთხოვნების ნაშთები 2,324 ათასი ლარი (2023 წლის 31 დეკემბერი: 410 ათასი ქართული ლარი) და მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები 341 ათასი ლარი (2023 წლის 31 დეკემბერი: 4,236 ათასი ლარი). იხილეთ მე-7 და მე-8 შენიშვნები.

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შემოადინებული ფინანსური აქტივების ნაშთები სრულად დაფარვადია და არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს. შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ დამატებითი გაუფასურების რეზერვი არ არის საჭირო 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის.

c) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რაც გულისხმობს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ყველა ვალდებულების დაფარვას გადახდის ვადის დასრულებამდე.

კომპანია ახორციელებს ფრთხილ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ექვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა მან დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება.

შემდეგი ცხრილი დეტალურად ასახავს არადერივალ ფინანსური ვალდებულებების გადახდის პერიოდს. ცხრილი შედგენილ იქნა არადისკონტირებული ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით, დაფუძნებული უახლოეს თარიღზე, როდესაც შეიძლება კომპანიის მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება.

ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ათასი ლარი	საპროცენტო განაკვეთის არმქონე	ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტი	ჯამი
საშუალო შეწონილი (%)		11.89%	
1 თვეზე ნაკლები	387	287	674
1 თვიდან 3 თვემდე	259	778	1,037
3 თვიდან 1 წლამდე	-	11,374	11,374
1 წლიდან 5 წლამდე	-	7,030	7,030
	646	19,469	20,115

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ათასი ლარი	საპროცენტო განაკვეთის არმქონე	ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტი	ჯამი
საშუალო შეწონილი (%)		14.07%	
1 თვეზე ნაკლები	144	298	442
1 თვიდან 3 თვემდე	37	782	819
3 თვიდან 1 წლამდე	-	6,271	6,271
1 წლიდან 5 წლამდე	-	9,246	9,246
	181	16,597	16,778

21 სამართლიანი ღირებულება

კომპანია ახდენს აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზს, რომლებიც შემდგომ შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება 1 დონიდან 3 დონემდე:

- დონე 1 – სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით, რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;
- დონე 2- სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება კოტირებული ფასებით, რომელიც მოიცავს პირველ დონეს და მსგავსია არსებული აქტივის ან ვალდებულების; და
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდებიან (არასაბაზრო მონაცემები).

ქვემოთ აღწერილია მეთოდოლოგიები და დაშვებები, რომლებიც გამოიყენება იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით ფინანსურ ანგარიშგებაში:

აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება საბალანსო ღირებულებას - ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც არის ლიკვიდური ან არის მოკლევადიანი დაფარვის მქონე (სამ თვეზე ნაკლები), ვარაუდობენ, რომ ასეთი აქტივების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ასევე გამოიყენება ცვლად განაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებზე.

ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია დაფარვის ვადით შეფასდა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომლებიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკის და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. კომპანიის მენეჯმენტი თვლის, რომ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას.

არაფინანსური აქტივების რეალური ღირებულებით შეფასება

კომპანიის მიწა და შენობა-ნაგებობები აღრიცხულია გადაფასებული თანხებით. მიწის და შენობების სავარაუდო რეალური ღირებულებები კატეგორიზებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური ქონების შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასებების საფუძველზე, რომლებიც ფლობენ საჭირო ლიცენზიებს. მნიშვნელოვანი მონაცემები და დაშვებები შემუშავებულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციით.

22 კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია ისე მართავს კაპიტალს, რომ შეძლოს უწყვეტად ფუნქციონირების გაგრძელება და აქციონერებსაც ადეკვატური უკუგება აჩვენოს.

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

კომპანიას არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ მენეჯმენტი ცდილობს შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის ოპერატიული და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და შეინარჩუნოს ბაზრის მონაწილეთა ნდობა. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მენეჯმენტით, კომპანიის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება მფლობელის ვალით და/ან კაპიტალით.

კომპანია ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს „წმინდა ვალისა“ და „კორექტირებულ კაპიტალთან“ თანაფარდობის გამოყენებით.

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სულ ვალდებულებები	20,391	14,417
გამოკლებული ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	(12)	(16)
წმინდა ვალი	20,379	14,401
კაპიტალი	22,286	14,864
წმინდა ვალდებულებების კოეფიციენტი კაპიტალთან მიმართებაში	0.91	0.97

კომპანიის მიდგომაში კაპიტალის მართვის მიმართ ცვლილებები არ მომხდარა წლის განმავლობაში. კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

23.1 გადასახადები

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

23.2 სამართლებრივი პროცესები

2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ მონაწილეობდა რაიმე მნიშვნელოვან სამართალწარმოებაში.

24 დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებში შედის მისი მფლობელები, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა.

24.1 საკონტროლო ურთიერთობები

კომპანია ეკუთვნის შემდეგ აქციონერებს:

	2024 წლის 31 დეკემბერი
შპს მანდალორ ლიმიტედ , HE 406857, კვიპროსი	38.43 %
შპს ალფორდიო სევისეზ, HE 356249, კვიპროსი	37.22 %
შპს არევაკო ინვესტმენტ ლიმიტედ, HE356394, კვიპროსი	21.35 %
დავით ალავიძე, 01023009775, საქართველო	3.00 %
	100 %

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარებში)

24.2 ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2024 და 2023 წლების განმავლობაში კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ტრანზაქციები და დაუფარავი ნაშთები:

2024	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიები	სხვა	სულ
ათასი ლარი			
ნაშთი			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,295	-	2,295
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	-
სესხები	11,750	-	11,750
ტრანზაქციები			
შემოსავალი	11,917	-	11,917
საოპერაციო ხარჯები	156	-	156
მიღებული სესხი	9,559	-	9,559
სესხზე დარიცხული პროცენტი	976	-	976

2023	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიები	სხვა	სულ
ათასი ლარი			
ნაშთი			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	340	-	340
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	-	17
სესხები	4,649	-	4,649
ტრანზაქციები			
შემოსავალი	2,900	-	2,900
საოპერაციო ხარჯები	87	-	87
მიღებული სესხი	4,601	-	4,601
სესხზე დარიცხული პროცენტი	154	-	154

24.3 ტრანზაქციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა წლის განმავლობაში იღებდა შემდეგ ანაზღაურებას, რომელიც შედის ხელფასებსა და დაკავშირებულ ხარჯებში (იხ. შენიშვნა 16).

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ხელფასი და პრემიები	170	111

მმართველობითი ანგარიშგება

1. ორგანიზაციის ბიზნეს განვითარება, ოპერირება და პოზიციონირება

შპს „ქართული დეველოპერული კომპანია“ („კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში 2006 წლის 12 სექტემბერს. მისი მიზანია განახორციელოს სამშენებლო და მესამე მხარის ლოჯისტიკური (3PL) მომსახურება საქართველოში.

კომპანია ჩართულია სხვადასხვა პროექტში, მათ შორისაა საწყობის მშენებლობა და პარტნიორი კომპანიებისთვის 3PL სერვისის მიწოდება. კომპანიის მფლობელობაშია 2,76 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი თბილისში, მასზე განთავსებული სასაწყობო შენობებითა და ოფისებით, რომელთა საერთო ფართი 18 200 კვ. მ-ია. კომპანია ასევე ფლობს 3,69 ჰექტარ მიწას ქუთაისში უნივერსალური ლოჯისტიკური ცენტრის ასაშენებლად. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2026 წელს იგეგმება.

კომპანიას პარტნიორებისთვის სამშენებლო, ფართების გაქირავების, შენახვისა და ლოჯისტიკური მომსახურების გაწევის 18 წლიანი გამოცდილება აქვს. 2024 წელს კომპანიამ 12,029 ათასი ლარის შემოსავალი აჩვენა. დასაქმებულების რაოდენობა კი 215-ს შეადგენს.

2024 წელს კომპანიამ გააფართოვა ლოჯისტიკური მომსახურება (მესამე მხარის ლოჯისტიკა) საქართველოს სხვა რეგიონებში, მათ შორის ქუთაისში, ბათუმში, ახალციხესა და გუჯაანში.

კომპანიის მისია:

- ვიყოთ მომხმარებელი კომპანიებისთვის სანდო პარტნიორი და მივაწოდოთ მათ საუკეთესო ხარისხის მომსახურება განვითარებისა და ლოჯისტიკური მომსახურების სფეროში.

2. ორგანიზაციის სამომავლო განვითარების გეგმები

2025/2026 წლებში კომპანია გეგმავს შემდეგი პროექტების განხორციელებას:

1. უნივერსალური ლოჯისტიკური ცენტრის მშენებლობა ქუთაისში.
2. მიწის ნაკვეთის შეძენა აჭარის რეგიონში საწყობის მშენებლობისთვის.

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევისა და განვითარების მიმოხილვა

კომპანიის გუნდის მიერ ადგილობრივ დონეზე განხორციელდა რამდენიმე კვლევითი პროექტი 3PL სერვისებში.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

2023 წელს კომპანია მესამე მხარის ლოჯისტიკურ მომსახურებას განახორციელებს მხოლოდ ქალაქ თბილისში. 2024 წლიდან კი სერვისი გავრცელდა ქალაქ ქუთაისში, ახალციხესა და გურჯაანშიც. ახალ რეგიონებში კომპანიის საქმიანობა და ორგანიზაციული სტრუქტურა ქალაქ თბილისის ფილიალის მსგავსია.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

	თანხა ათას ლარებში	2024	2023
1	შემოსავალი	12,029	3,398
2	მოგება საშემოსავლო გადასახადამდე	734	602

ძირითადი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

		2024	2023
1	დასაქმებულთა რაოდენობა	215	71
2	აქტიურ მომხმარებელთა რაოდენობა	10	5

6. ინფორმაცია საკუთარი წილის შეძენის შესახებ

2024 წელს კომპანიას არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხების დამატებითი განმარტებები

2024 წელს კომპანია აგრძელებს ჰეჯირების ინსტრუმენტების გამოყენებას ადგილობრივ ბანკთან, რამაც გამოიწვია ძირითადი მომწოდებლების წინაშე უცხოური ვალუტის ვალდებულებებთან დაკავშირებული რისკების უკეთ მართვა.

8. ორგანიზაციის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდურობისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

კომპანიის გაყიდვების უმეტესობა საკრედიტო პირობების ფარგლებში ხორციელდება. საკრედიტო ვადა კლიენტებთან 15-30 დღემდეა. ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების ნაშთები არ ფიქსირდება.

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვის გათვალისწინებით

ძირითადი რისკების და გაურკვევლობების ანალიზი:

	რისკისა და გაურკვევლობის ახსნა-განმარტება	ხელმძღვანელობის პასუხი
1	ეკონომიკური აქტივობის შემცირება და პოლიტიკური გაურკვევლობა - რეგიონში არასტაბილური ვითარების და უკრაინაში წარმოებული საომარი მოქმედებების გამო ეკონომიკური ვარდნის რისკი ახლა ისეთი რეალურია, როგორც არასდროს. კომპანიის შემოსავალი 100%-ით დამოკიდებულია სასაწყობო და საოფისე ფართების გაქირავებაზე, აგრეთვე FMCG ბიზნესში ჩართული კომპანიების მომსახურების გადასახადებზე, შესაბამისად ქვეყანაში ეკონომიკური აქტივობის შემცირება უარყოფითად აისახება პარტნიორებზე, ავტომატურად კი კომპანიის შემოსავალზე.	ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, რათა გააკეთოს პოტენციური განვითარების სწორი პროგნოზი და განახორციელოს საჭირო და ადეკვატური ცვლილებები.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ივნისი:

პაატა რურუა

დირექტორი

თბილისი, საქართველო

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვის გათვალისწინებით

ძირითადი რისკების და გაურკვევლობების ანალიზი:

	რისკისა და გაურკვევლობის ახსნა-განმარტება	ხელმძღვანელობის პასუხი
1	ეკონომიკური აქტივობის შემცირება და პოლიტიკური გაურკვევლობა - რეგიონში არასტაბილური ვითარების და უკრაინაში წარმოებული საომარი მოქმედებების გამო ეკონომიკური ვარდნის რისკი ახლა ისეთი რეალურია, როგორც არასდროს. კომპანიის შემოსავალი 100%-ით დამოკიდებულია სასაწყობო და საოფისე ფართების გაქირავებაზე, აგრეთვე FMCG ბიზნესში ჩართული კომპანიების მომსახურების გადასახადებზე, შესაბამისად ქვეყანაში ეკონომიკური აქტივობის შემცირება უარყოფითად აისახება პარტნიორებზე, ავტომატურად კი კომპანიის შემოსავალზე.	ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, რათა გააკეთოს პოტენციური განვითარების სწორი პროგნოზი და განახორციელოს საჭირო და ადეკვატური ცვლილებები.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ივნისს:

პაატა რურუა

დირექტორი



თბილისი, საქართველო