

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

და ამ თარიღით დამთავრებული წლისათვის

და მასზე გაცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	11
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	12
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	13
1. ზოგადი ინფორმაცია	13
2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი	14
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები	18
4. ფინანსური რისკების მართვა	19
5. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება	23
6. ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები	24
7. ამონაგები	24
8. ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	24
9. სხვა ზარალი (ნეტო)	25
10. საინვესტიციო ქონება	25
11. ძირითადი საშუალებები	28
12. არამატერიალური აქტივები	31
13. კაპიტალში შემოტანილი ფულადი სახსრებით ინფრასტრუქტურულ პროექტებში გაწეული მიზნობრივი ხარჯები	31
14. სხვა მიზნობრივი პროექტების ფარგლებში გაწეული ხარჯები	31
15. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	32
16. მარაგები	32
17. გადახდილი ავანსები	32
18. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	32
19. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	33
20. გადავადებული შემოსავალი - აუთვისებული სახელმწიფოს მიზნობრივი გრძელვადიანი დაფინანსება 33	
21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	33
22. სასამართლო დავებთან დაკავშირებული ანარიცხი	33
23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	34
24. პირობითი ვალდებულებები	34
25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	34
26. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	35
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში	43
1. ჯგუფის დედა კომპანია - შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“	43
2. შპს „სამთომშველი“	43
3. შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური	44
4. შპს სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“	45
5. ჯგუფის სამომავლო გეგმები	45
6. მმართველობითი ანგარიშგების დამტკიცება	47

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ვის: შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის დამფუძნებლებს

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის (შემდგომში კომპანია) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში ერთობლივად ჯგუფი) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებას, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებას, საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებასა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებას, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის და მისი შვილობილი კომპანიების თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილ საკითხთა მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

ჯგუფში გაერთიანებული ცალკეული კომპანიების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახვა და მათი აუდიტის შეუძლებლობა - ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ჯგუფში შემავალი ცალკეული კომპანიები, რომელთა ფინანსური მონაცემები ვერ იქნა წარმოდგენილი ჩვენთვის აუდიტის პროცედურების ჩატარების მიზნით და მათი მონაცემები არ არის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული. ამგვარად, ეს ინვესტიცია აღრიცხულია თვითღირებულების საფუძველზე. ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ჯგუფი ვალდებული იყო, განეხორციელებინა ამ შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია. კონკრეტულად ვერ დავადგინეთ, რა გავლენა იქონია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე იმ ფაქტმა, რომ არ მოხდა ქვემოთ ცხრილში მოცემული კომპანიების კონსოლიდაცია ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში:

კომპანიის დასახელება	კაპიტალში 100 პროცენტაი წილის უშუალო მფლობელი
შპს დემეტრე 96	შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია
შპს საქართველოს საზღვაო სანაოსნო	შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია
შპს გურიის სამედიცინო ცენტრი	შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია
შპს საზღვაო სტამბა	შპს საქართველოს საზღვაო სანაოსნო
შპს ატელიე თოლია	შპს საქართველოს საზღვაო სანაოსნო
სს კურორტი მენჯი	შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია
სს საქართველოს აბრეშუმი	შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია
შპს ქვემო ქართლის რეგიონალური სისხლის გადასხმის სადგური	შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია

ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

კაპიტალში შემოტანილი არამონეტარული აქტივების და მათთან დაკავშირებული კაპიტალის ცვლილების ასახვა - კომპანიის ერთადერთი დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი არის სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახით. 2024 წელს და გასული პერიოდის განმავლობაში დამფუძნებელი ახდენდა კომპანიის კაპიტალში სხვა საწარმოთა წილის, ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების შეტანას. კაპიტალში შემოტანილია აქტივების დეტალები მოცემულია ახსნა განმარტებით შენიშვნა 10, 11 და საკუთარ კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში. ფასს-ების შესაბამისად ასეთი ოპერაციები უნდა იქნას ასახული და შეფასებული ფასს -13 სამართლიანი ღირებულების შესაბამისად გამოთვლილ აქტივის სამართლიანი ღირებულებით. 2022 წლის 1 იანვრამდე აქტივის შენატანის საფუძველზე კაპიტალის ზრდა ხორციელდებოდა აქტივის გარკვეული ნომინალური ღირებულებით. ამ აქტივების თავდაპირველი და შესაბამისად ოპერაციის ღირებულების შეფასება არ შეესაბამებოდა ფასს -13 შესაბამისად განსაზღვრულ სამართლიან ღირებულებას. 2022 წლის 1 იანვრის შემდეგ ასეთი სახის ოპერაციები შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და სამართლიან ღირებულებასა და განთავსებული კაპიტალის ცვლილების თანხას შორის სხვაობა ასახულია განცალკევებული კაპიტალის მუხლების წილობრივი ინვესტიციების შემოტანასთან დაკავშირებული დეფიციტის და სხვა არამონეტარული აქტივების კაპიტალში შემოტანით გამოწვეული დეფიციტის სახით. ასეთი აქტივების კაპიტალიდან გატანის შემთხვევაში მცირდება, როგორც განთავსებული კაპიტალი ასევე იცვლება სხვა დეფიციტის შესაბამისი ნაწილი. ჩვენ ვთვლით რომ 2022 წლის 1 იანვრის შემდეგ დანერგილი პრაქტიკა შესაბამისობაშია ფასს-ების მოთხოვნებთან, თუმცა 2022 წლის 1 იანვრამდე მომხდარი ასეთი სახის ოპერაციების ასახვა ფასს-ებთან შეუსაბამოდ არის ასახული. ყველაფერი ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ რა თანხებით უნდა ასახულიყო 2022 წლის 1 იანვრამდე მომხდარი არამონეტარული აქტივების შეტანით განხორციელებული კაპიტალის ცვლილების ოპერაციები, შედეგად ვერ განვსაზღვრეთ რა ნაშთის სახით უნდა ყოფილიყო ასახული წილობრივი ინვესტიციების შემოტანასთან დაკავშირებული დეფიციტი და სხვა არამონეტარული აქტივების კაპიტალში შემოტანით გამოწვეული დეფიციტის მუხლი მიმდინარე ფინანსურ ანგარიშგებაში 2023 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით და რა თანხით უნდა დაკორექტირებულიყო ამ მიზნით დაუფარავი ზარალი და გადაფასების რეზერვი. ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

ძირითადი საშუალებების ისტორიული ღირებულება - ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფარისი აუდიტის მტკიცებულების მოპოვება ჯგუფის ძირითად საშუალებების ნაწილის საბალანსო ღირებულებაზე. ამ აქტივების დეტალები მოცემული ქვემოთ ცხრილში:

	მანქანა- დანადგარები	ავიჯი და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ღირებულება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	2,142	366	152	2,660
შემოსვლა	21	-	-	21
2023 წლის 31 დეკემბერი	2,163	366	152	2,681
გასვლა	(28)	(24)	-	(52)
2024 წლის 31 დეკემბერი	2,135	342	152	2,629
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	1,098	203	57	1,358
წლის ცვეთა	94	98	22	214
გასულების ცვეთა	-	-	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერი	1,192	301	79	1,572
წლის ცვეთა	75	37	22	134
გასულების ცვეთა	(28)	(24)	-	(52)
2024 წლის 31 დეკემბერი	1,239	314	101	1,654
საბალანსო ღირებულება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	1,044	163	95	1,302
2023 წლის 31 დეკემბერი	971	65	73	1,109
2024 წლის 31 დეკემბერი	896	28	51	975

ამიტომ ვერ განვსაზღვრეთ, აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირებების შეტანა ძირითადი საშუალებების ზემოაღნიშნულ თანხებში და მასთან დაკავშირებულ ფინანსურ ანგარიშგების სხვა ელემენტებში. ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების ფიზიკური არსებობის დადასტურება - არ მოგვეცა საშუალება დავსწრებოდით ჯგუფის სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნაწილის - სამშენებლო მასალები და მარაგი ნაწილების საბალანსო თანხით 5,367 ინვენტარიზაციის პროცესს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფის ცალკეული წვერი კომპანიის აღრიცხვისა და შიდა კონტროლის სისტემის სხვა ლიმიტაციის გამო, ჩვენ არ გვქონდა საშუალება დავრწმუნებულყავით სასაქონლო მატერიალური მარაგების რაოდენობასთან დაკავშირებით სხვა ალტერნატიული აუდიტის პროცედურების მეშვეობით. ამ მიზეზის გამო, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რამე სახის ჩასწორება სასაქონლო მატერიალური მარაგების მონაცემებთან და მასთან დაკავშირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული სხვა ფინანსურ ელემენტებთან დაკავშირებით. ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

კაპიტალში შემოტანილი ფულადი სახსრებით ინფრასტრუქტურულ პროექტებში გაწეული მიზნობრივი ხარჯები (გრძელვადიანი აქტივები) – 2023 წლის 20 ივლისის კომპანიის კაპიტალში შეიტანეს შპს „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“ 100 პროცენტის წილი, ამ თარიღიდან ეს კომპანია გახდა ჯგუფის წევრი. საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, სხვადასხვა ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისათვის 2011 წლიდან შპს „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“ დამფუძნებელი სახელმწიფო ახორციელებდა კაპიტალის გაზრდით ფულადი სახსრების ჩარიცხვას. ეს სახსრები ამ კომპანიის მიერ იხარჯებოდა ამ პროექტების განხორციელების მიზნით, ამ პროექტების ფარგლებში გაწეული ხარჯების ჯამური მონაცემები ასახულია 35,880 ოდენობით გრძელვადიან აქტივების - კაპიტალში შემოტანილი ფულადი სახსრებით ინფრასტრუქტურულ პროექტებში გაწეული მიზნობრივი ხარჯები სახით 2024 წლის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სახელმწიფო, დროთა განმავლობაში, ახორციელებდა დასრულებული ინფრასტრუქტურული პროექტების აქცეპტირებული ხარჯების თანხებით კაპიტალის შემცირებას. კონკრეტული პროექტის აქცეპტირებული ხარჯების თანხის ჩამოსაყალიბებლად, როგორც წესი, გამოიყენებოდა ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს შესაბამისი შეფასებულ თანხასა და საბალანსო ციფრებს შორის უმცირესი თანხა, სწორედ ეს თანხა გამოიყენება კაპიტალის შემცირების ოპერაციის გაფასებისას. მენეჯმენტის ინფორმაციით, გრძელვადიანი აქტივების სახით რიცხულ პროექტების ნაწილზე, სულ ჯამში, 10,147 ათასი ლარი ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს შესაბამისი შეფასებები არ არის განხორციელებული, რაც წარმოშობს მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობებს ამ თანხებით კაპიტალის შემცირების გზით ამოღებადობასთან დაკავშირებით. შესაბამისად ეს თანხები 10,147 ნაწილში შესაძლოა ვერ აკმაყოფილებს აქტივის აღიარების კრიტერიუმს. ამ მიზეზის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ, აუცილებელი იყო თუ არა რამე სახის კორექტირებათა შეტანა ზემოაღნიშნულ თანხებთან დაკავშირებით ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი გრძელვადიანი აქტივებისა და მათთან დაკავშირებულ ფინანსურ ელემენტებთან მიმართებაში. ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

აქტივების გადაფასება - ჯგუფში შემავალი კომპანიის ძირითადი საშუალებების აღრიცხვის მიზნით დანერგილია გადაფასების მეთოდი. ჯგუფში შემავალ ორი კომპანიის შემთხვევაში კომპანიას ძირითადი საშუალებების სააღრიცხვო მოდულში არ აქვს ინფორმაცია თითოეული აქტივების დონეზე გადაფასების თანხების შესახებ. ამ მიზეზის გამო ამ კომპანიებში უკანასკნელი (2022 წლამდე) გადაფასების გატარება მოხდა ამ შეზღუდვის გათვალისწინებით რაც არ შეესაბამება ბასს 16 - ძირითადი საშუალებების მოთხოვნებს. ჩვენ ალტერნატიულად ვერ განვსაზღვრეთ, რა სახის კორექტირებათა შეტანა იყო საჭირო ზემოაღნიშნულ თანხებთან დაკავშირებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ გადაფასების რეზერვის ნაწილზე 7,130 ათასი ლარის ოდენობით. ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

იჯარის შემოსავლები და შედეგად წარმოქმნილი მოთხოვნები - კომპანიის საიჯარო შემოსავლებში ასახულია რამდენიმე მობილური ოპერატორისგან მიღებული საიჯარო შემოსავლები. ხშირია შემთხვევები, როდესაც ამ ოპერატორების მიერ კომპანიის უძრავი ქონება გამოყენებულია საიჯარო შეთანხმების გარეშე. ასეთი შემთხვევების აღმოჩენისთანავე, კომპანია ახორციელებს საიჯარო შემოსავლების დარიცხვას გარკვეული შეფასებული ღირებულებით წარსული თარიღიდან მოყოლებული. ამ შეფასებებთან დაკავშირებით არ არსებობს მეორე მხარის თანხმობა. რის გამოც კონტრაგენტები არ ეთანხმებიან ნაწილობრივ მოთხოვნის თანხას და საიჯარო შემოსავალს. ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია არა აქცეპტირებული შემოსავლისა და სადავო დებიტორული დავალიანების დეტალები:

	2024	2023
შემოსავლები	334	380

	31.12.2024	31.12.2023
დებიტორული დავალიანება	1,031	842

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვერ განვსაზღვრეთ, აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე სახის კორექტირებათა შეტანა ზემოთაღნიშნულ თანხებთან დაკავშირებით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საიჯარო მოთხოვნებისა და საიჯარო შემოსავლების ზემოთ მოცემულ თანხებთან დაკავშირებით. ამასთანავე, ეს ნაკლოვანება წარმოადგენდა ერთ-ერთ მიზეზს რის გამოც, ჯგუფის 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2024 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული აუდიტორის დასკვნაში ჩვენ უარი განვაცხადეთ მოსაზრების გამოთქმაზე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის 2025 წლის 25 ივლისით დათარიღებულ მმართველობით ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), რომელიც აკონტროლებს წინამდებარე აუდიტის დასკვნასა და ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად 41-ე გვერდის შემდეგ, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

გარდა ქვემოთ – „დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელი მოთხოვნები“ - ნაწილში აღწერილი საკანონმდებლო მოთხოვნისა, ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან, სხვა მხრივ, ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოთ აღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველის ნაწილში ასახული ფაქტების გამო, არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას იმის თაობაზე ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია შეიცავს თუ არა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობას ევალება შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა 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 პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატაროთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველის ნაწილში აღწერილი საკითხების გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძველის შესაქმნელად.

ჩვენ დამოუკიდებლობის ვართ ჯგუფისაგან 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 მოთხოვნებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვისა, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ (შემდგომ, ტექსტში, კანონი) ჯგუფის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჩვენთვის წარდგენილ 2025 წლის 25 ივლისით დათარიღებულ მმართველობით ანგარიშგებაზე (საქმიანობის მიმოხილვა), რომელიც აკინძულია წინამდებარე აუდიტის დასკვნასა და ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად 41-ე გვერდის შემდეგ. კანონის შესაბამისად, ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, გამოვთქვათ მოსაზრება საქმიანობის მიმოხილვის ანგარიშის კანონის მე-7 მუხლთან შესაბამისობაზე.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას შპს „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილ საკითხთა მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად, შესაბამისად, არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშგების (საქმიანობის მიმოხილვის) კანონით განსაზღვრული ნაწილების, კანონის მე-7 მუხლის მოთხოვნების შესაბამისობასთან დაკავშირებით.

ივანე ჯელია წარმოადგენს პარტნიორს იმ აუდიტის გარიგებაზე, რომელზედაც გაიცა წინამდებარე აუდიტის დასკვნა.

ივანე ჯელია (აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-954810)

მმართველი პარტნიორი

შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯია

25 ივლისი, 2025 წელი

თბილისი, საქართველო

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვისა, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ (შემდგომ, ტექსტში, კანონი) ჯგუფის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჩვენთვის წარდგენილ 2025 წლის 25 ივლისით დათარიღებულ მმართველობით ანგარიშგებაზე (საქმიანობის მიმოხილვა), რომელიც აკინძულია წინამდებარე აუდიტის დასკვნასა და ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად 41-ე გვერდის შემდეგ. კანონის შესაბამისად, ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, გამოვთქვათ მოსაზრება საქმიანობის მიმოხილვის ანგარიშის კანონის მე-7 მუხლთან შესაბამისობაზე.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას შპს „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილ საკითხთა მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებების მოპოვება თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად, შესაბამისად, არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშგების (საქმიანობის მიმოხილვის) კანონით განსაზღვრული ნაწილების, კანონის მე-7 მუხლის მოთხოვნების შესაბამისობასთან დაკავშირებით.

ივანე ჯელია წარმოადგენს პარტნიორს იმ აუდიტის გარიგებაზე, რომელზედაც გაიცა წინამდებარე აუდიტის დასკვნა.

ივანე ჯელია (აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-954810)

მმართველი პარტნიორი

შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯია

25 ივლისი, 2025 წელი

თბილისი, საქართველო



შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31.12.2024 დასრულებული წლისთვის	31.12.2023 დასრულებული წლისთვის
ამონაგები	7	13,117	17,035
საიჯარო შემოსავალი		6,259	6,264
სულ საერთო შემოსავალი		19,376	23,299
ხარჯები			
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	8	(12,491)	(9,382)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(3,964)	(3,505)
გაყიდული აქტივები		(2,207)	(1,664)
წარმოებული და რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(1,753)	(6,599)
საგადასახადო ხარჯები		(1,499)	(2,139)
რემონტის ხარჯები		(969)	(627)
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები		(617)	(521)
საკონსულტაციო ხარჯები		(473)	(414)
საწვავი და ტრანსპორტის ხარჯები		(381)	(341)
პრეზენტაციისა და წარმომადგენლობითი ხარჯი		(336)	-
მარაგების ხარჯი		(262)	(165)
წლის გაუფასურების რეზერვი		(196)	(273)
მოსაკრებელი წყლის რესურსებით სარგებლობისათვის ოფისის ხარჯები		(191)	(191)
		(66)	(45)
ინვესტიციების გაუფასურების ხარჯი		(7)	-
სხვა საერთო ხარჯები		(1,144)	(621)
მოგება/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		5,624	(20,426)
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გადაფასებიდან		(2,101)	1,255
ზარალი მარაგების გაუფასურებიდან		-	(197)
სხვა ზარალი (ნეტო)	9	(1,822)	(1,554)
საპროცენტო შემოსავალი (ნეტო)		7,015	2,820
საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება/(ზარალი) (ნეტო)		(68)	80
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		1,468	(21,210)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ფინანსური ელემენტები რომლებიც არ შეიძლება რომ შემდგომში რეკლასიფიცირებული იყოს მოგება/ზარალში</i>			
მოგება ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან		431	2
სულ სხვა სრული შემოსავალი		431	2
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		1,899	(21,208)

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად
დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისის შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლი მუკნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცირდავა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31.12.2024	31.12.2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	133,638	202,245
ძირითადი საშუალებები	11	27,677	26,757
არამატერიალური აქტივები	12	248	295
ანაკლისის პორტის მშენებლობის ხარჯები		67,299	5,703
კაპიტალში შემოტანილი ფულადი სახსრებით ინფრასტრუქტურულ პროექტებში გაწეული მიზნობრივი ხარჯები	13	35,880	35,880
სხვა მიზნობრივი პროექტების ფარგლებში გაწეული ხარჯები	14	1,887	2,629
ანაკლისის პორტის მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსები		30,530	222
გადახდილი გრძელვადიანი ავანსები		8,137	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		305,296	273,731
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	16	13,581	13,340
გადახდილი ავანსები	17	778	669
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18	2,795	2,053
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		2,313	648
მოკლევადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები		19	38
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	19	95,968	46,539
სულ მოკლევადიანი აქტივები		115,454	63,287
სულ აქტივები		420,750	337,018
ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი			
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	26.15	1,013,747	1,037,835
საერთო კონტროლის ოპერაციებიდან წარმოშობილი დეფიციტი	3.6	(104,954)	(38,595)
სხვა არამონეტარული აქტივების კაპიტალში შემოტანით და გატანით გამოწვეული დეფიციტი	3.5	60,356	(8,903)
გადაფასების რეზერვი		14,195	13,799
დაუფარავი ზარალი		(696,387)	(697,890)
სულ საკუთარი კაპიტალი		286,957	306,246
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი - ნაჩუქარი ქონება		20	21
გადავადებული შემოსავალი - აუთვისებელი სახელმწიფოს მიზნობრივი გრძელვადიანი დაფინანსება	20	124,784	27,000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		124,804	27,021
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	3,275	2,370
სასამართლო დავებთან დაკავშირებული ანარიცხი	22	867	650
საგადასახადო ვალდებულებები		4,847	731
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		8,989	3,751
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		420,750	337,018

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლი მუკნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცირდავა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	განთავსებული კაპიტალი შენიშვნა (26.15)	საერთო კონტროლის ოპერაციებიდან წარმოშობილი დეფიციტი შენიშვნა (3.6)	სხვა არამონეტარულ ი აქტივების კაპიტალში შემოტანით და გატანით გამოწვეული დეფიციტი შენიშვნა (3.5)	დაუფარავი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ
2023 წლის 1 იანვრის ნაშთი	977,941	-	(22,714)	(676,703)	13,820	292,344
წლის სრული ზარალი	-	-	-	(21,210)	2	(21,208)
შენატანი კაპიტალში	100,971	(38,595)	3,530	-	-	65,906
კაპიტალის შემცირება	(41,077)	-	10,281	20	(20)	(30,796)
გასული აქტივების გადაფასების რეზერვის რეკლაციფიკაცია	-	-	-	3	(3)	-
2023 წლის 31 დეკემბრის ნაშთი	1,037,835	(38,595)	(8,903)	(697,890)	13,799	306,246
წლის სრული მოგება	-	-	-	1,468	431	1,899
შენატანი კაპიტალში	192,222	(66,359)	(36,053)	-	-	89,810
კაპიტალის შემცირება	(216,310)	-	105,312	31	(31)	(110,998)
გასული აქტივების გადაფასების რეზერვის რეკლაციფიკაცია	-	-	-	4	(4)	-
2024 წლის 31 დეკემბრის ნაშთი	1,013,747	(104,954)	60,356	(696,387)	14,195	286,957

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად
დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლი მუკნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცირდავა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	2024 კალენდარული წელი	2023 კალენდარული წელი
ფულადი სახსრების ნაკადი საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებისგან და მოიჯარეებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		20,554	23,887
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები (დაკავშირებული გადასახადების ჩათვლით)		(15,552)	(18,959)
მომუშავეებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები		(11,292)	(8,469)
ოპერირებისთვის გამოყენებული ფულადი სახსრები ნეტო		(6,290)	(3,541)
მიღებული პროცენტი		7,014	2,819
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი/(გამოყენებული) ნეტო ფულადი სახსრები		724	(722)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია		2,223	4,770
საინვესტიციო ქონების, ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(12,681)	(474)
ინვესტიციის ზრდა ფულით		-	(193)
ანაკლიის პორტის მშენებლობასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები		(39,316)	(614)
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ფულადი სახსრები		654	127
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი/(გამოყენებული) ნეტო ფულადი სახსრები		(49,120)	3,616
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
სახელმწიფოსგან მიღებული მიზნობრივი ფულადი სახსრები სპეციფიკური პროექტების განხორციელების მიზნით		97,784	27,000
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები		97,784	27,000
ფულადი სახსრებისა და მისი ეკვივალენტების ნეტო ზრდა		49,388	29,894
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		46,577	16,646
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებზე		22	37
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	19	95,987	46,577

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლი მუცნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცირდავა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31.12.2024 დასრულებული წლისთვის	31.12.2023 დასრულებული წლისთვის
ამონაგები	7	13,117	17,035
საიჯარო შემოსავალი		6,259	6,264
სულ საერთო შემოსავალი		19,376	23,299
ხარჯები			
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა ხარჯები	8	(12,491)	(9,382)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(3,964)	(3,505)
გაყიდული აქტივები		(2,207)	(1,664)
წარმოებული და რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(1,753)	(6,599)
საგადასახადო ხარჯები		(1,499)	(2,139)
რემონტის ხარჯები		(969)	(627)
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები		(617)	(521)
საკონსულტაციო ხარჯები		(473)	(414)
საწვავი და ტრანსპორტის ხარჯები		(381)	(341)
პრეზენტაციისა და წარმომადგენლობითი ხარჯი		(336)	-
მარაგების ხარჯი		(262)	(165)
წლის გაუფასურების რეზერვი		(196)	(273)
მოსაკრებელი წყლის რესურსებით სარგებლობისათვის ოფისის ხარჯები		(191)	(191)
ოფისის ხარჯები		(66)	(45)
ინვესტიციების გაუფასურების ხარჯი		(7)	-
სხვა საერთო ხარჯები		(1,144)	(621)
მოგება/(ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან		5,624	(20,426)
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გადაფასებიდან		(2,101)	1,255
ზარალი მარაგების გაუფასურებიდან		-	(197)
სხვა ზარალი (ნეტო)	9	(1,822)	(1,554)
საპროცენტო შემოსავალი (ნეტო)		7,015	2,820
საკუროსო სხვაობით გამოწვეული მოგება/(ზარალი) (ნეტო)		(68)	80
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		1,468	(21,210)
სხვა სრული შემოსავალი			
ფინანსური ელემენტები რომლებიც არ შეიძლება რომ შემდგომში რეკლასიფიცირებული იყოს მოგება/ზარალში			
მოგება ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან		431	2
სულ სხვა სრული შემოსავალი		431	2
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		1,899	(21,208)

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად
დამტკიცებულია ხელმოწერით იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირობების მიერ:

ირაკლი მუკნიშვილი
დირექტორი

ინგა ცირიძე
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31.12.2024	31.12.2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	133,638	202,245
ძირითადი საშუალებები	11	27,677	26,757
არამატერიალური აქტივები	12	248	295
ანაკლისის პორტის მშენებლობის ხარჯები		67,299	5,703
კაპიტალში შემოტანილი ფულადი სახსრებით ინფრასტრუქტურულ პროექტებში გაწეული მიზნობრივი ხარჯები	13	35,880	35,880
სხვა მიზნობრივი პროექტების ფარგლებში გაწეული ხარჯები	14	1,887	2,629
ანაკლისის პორტის მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსები		30,530	222
გადახდილი გრძელვადიანი ავანსები		8,137	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		305,296	273,731
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	16	13,581	13,340
გადახდილი ავანსები	17	778	669
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18	2,795	2,053
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		2,313	648
მოკლევადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები		19	38
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	19	95,968	46,539
სულ მოკლევადიანი აქტივები		115,454	63,287
სულ აქტივები		420,750	337,018
ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი			
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	26.15	1,013,747	1,037,835
საერთო კონტროლის ოპერაციებიდან წარმოშობილი დეფიციტი	3.6	(104,954)	(38,595)
სხვა არამონეტარული აქტივების კაპიტალში შემოტანით და გატანით გამოწვეული დეფიციტი	3.5	60,356	(8,903)
გადაფასების რეზერვი		14,195	13,799
დაუფარავი ზარალი		(696,387)	(697,890)
სულ საკუთარი კაპიტალი		286,957	306,246
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი - ნაჩუქარი ქონება		20	21
გადავადებული შემოსავალი - აუთვისებელი სახელმწიფოს მიზნობრივი გრძელვადიანი დაფინანსება	20	124,784	27,000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		124,804	27,021
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	3,275	2,370
სასამართლო დავებთან დაკავშირებული ანარიცხი	22	867	650
საგადასახადო ვალდებულებები		4,847	731
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		8,989	3,751
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		420,750	337,018

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლი მუკნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცერცვა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	განთავსებული კაპიტალი შენიშვნა (26.15)	საერთო კონტროლის ოპერაციებიდან წარმოშობილი დეფიციტი შენიშვნა (3.6)	სხვა არამონეტარულ ი აქტივების კაპიტალში შემოტანით და გატანით გამოწვეული დეფიციტი შენიშვნა (3.5)	დაუფარავი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ
2023 წლის 1 იანვრის ნაშთი	977,941	-	(22,714)	(676,703)	13,820	292,344
წლის სრული ზარალი	-	-	-	(21,210)	2	(21,208)
შენატანი კაპიტალში	100,971	(38,595)	3,530	-	-	65,906
კაპიტალის შემცირება	(41,077)	-	10,281	20	(20)	(30,796)
გასული აქტივების გადაფასების რეზერვის რეკლაციფიკაცია	-	-	-	3	(3)	-
2023 წლის 31 დეკემბრის ნაშთი	1,037,835	(38,595)	(8,903)	(697,890)	13,799	306,246
წლის სრული მოგება	-	-	-	1,468	431	1,899
შენატანი კაპიტალში	192,222	(66,359)	(36,053)	-	-	89,810
კაპიტალის შემცირება	(216,310)	-	105,312	31	(31)	(110,998)
გასული აქტივების გადაფასების რეზერვის რეკლაციფიკაცია	-	-	-	4	(4)	-
2024 წლის 31 დეკემბრის ნაშთი	1,013,747	(104,954)	60,356	(696,387)	14,195	286,957

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად
დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლ მუკნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცირდვა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	2024 კალენდარული წელი	2023 კალენდარული წელი
ფულადი სახსრების ნაკადი საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებისგან და მოიჯარეებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		20,554	23,887
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები (დაკავშირებული გადასახადების ჩათვლით)		(15,552)	(18,959)
მომუშავეებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები		(11,292)	(8,469)
ოპერირებისთვის გამოყენებული ფულადი სახსრები ნეტო		(6,290)	(3,541)
მიღებული პროცენტი		7,014	2,819
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი/(გამოყენებული) ნეტო ფულადი სახსრები		724	(722)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია		2,223	4,770
საინვესტიციო ქონების, ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(12,681)	(474)
ინვესტიციის ზრდა ფულით		-	(193)
ანაკლისის პორტის მშენებლობასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები		(39,316)	(614)
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ფულადი სახსრები		654	127
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი/(გამოყენებული) ნეტო ფულადი სახსრები		(49,120)	3,616
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
სახელმწიფოსგან მიღებული მიზნობრივი ფულადი სახსრები სპეციფიკური პროექტების განხორციელების მიზნით		97,784	27,000
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები		97,784	27,000
ფულადი სახსრებისა და მისი ეკვივალენტების ნეტო ზრდა		49,388	29,894
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		46,577	16,646
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებზე		22	37
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	19	95,987	46,577

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2025 წლის 25 ივლისს შემდეგი პირების მიერ:

ირაკლი მუქნიაშვილი
დირექტორი

ინგა ცირდავა
ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (შემდგომში “კომპანია”) და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ინფორმაციას. შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ დაფუძნდა და რეგისტრირებულია საგადასახადო ორგანოში 2013 წლის 30 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 405007200. კომპანიის სარეგისტრაციო მისამართია: საბურთალოს რაიონი, კოსტავას ქ. N70, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახით.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია:

- მის საკუთრებაში არსებული აქტივების მართვა და იჯარით გადაცემა საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის წესით;
- სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განხორციელება - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შენობების რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია საზოგადოებრივი და პარტნიორის ინტერესების გათვალისწინებით;
- მობილური ოპერატორების მოთხოვნის საფუძველზე კავშირგაბმულობის ზონების გაზრდის ხელშეწყობა.

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

ცხრილი გვიჩვენებს შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის კონტროლის ქვეშ არსებულ კომპანიებს 2024 წლის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

დასახელება	საქმიანობის სახეები	31.12.2024	31.12.2023	ს/ნ
		წილი კაპიტალში	წილი კაპიტალში	
შპს საქართველოს საზღვაო სანაოსნო	საქმიანობის გარეშე	100%	100%	245400748
შპს გურიის სამედიცინო ცენტრი	საქმიანობის გარეშე	100%	100%	233646757
შპს საქართველოს მაღალი	წარმოება	100%	100%	204862372
ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი				
შპს საქსპექტრანსი	მშენებლობა	100%	100%	205064446
შპს სამთომშველი	სამაშველო მომსახურება	100%	100%	206303917
შპს წყალტუბოს თერმული წყლები	ჯანდაცვა და რეკრეაცია	100%	100%	405496477
შპს დემეტრე 96	საქმიანობის გარეშე	100%	100%	205221614
შპს სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია	მშენებლობა	100%	100%	205140257
	მინიმალური ოპერირებით			
შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური	პორტის მშენებლობა	100%	100%	405606090
შპს საზღვაო სტამბა	საქმიანობის გარეშე	100%	100%	245431180
შპს ატელიე თოლია	საქმიანობის გარეშე	100%	100%	245426472
შპს მოდის სახელობო ლიცეუმი	საქმიანობის გარეშე	-	100%	206337677
შპს ეროვნული ნაწარმის გაყიდვების სამსახური	საქმიანობის გარეშე	-	100%	206337748
სს კურორტი მენჯი	საქმიანობის გარეშე	100%	100%	239860021
შპს სერვის 7	გასართობ პარკებთან	100%	-	204532899
	დაკავშირებული მომსახურებები			
სს საქართველოს აბრეშუმი	საქმიანობის გარეშე	100%	-	202051340
შპს ქვემო ქართლის რეგიონალური სისხლის გადასხმის სადგური	საქმიანობის გარეშე	100%	-	216296318

შპს მოდის სახელობო ლიცეუმი და შპს ეროვნული ნაწარმის გაყიდვების სამსახური რეგისტრაცია გაუქმებულია 2024 წლის განმავლობაში. შპს გურიის სამედიცინო ცენტრზე მიმდინარეობს ლიკვიდაცია 2024 წლიდან.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი

2.1 მომზადების საფუძველი.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფას-ების) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. ფინანსური ანგარიშგების არეები, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოცემულია მე-2.4.3 შენიშვნაში.

2.2 შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე გარდა რეალური ღირებულებით აღრიცხული ძირითადი საშუალებების ქვეჯგუფის მიწისა და შენობებისა და საინვესტიციო ქონებისა. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის განმარტებული.

2.3 ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმის დამყარებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ჯგუფის ხელმძღვანელობასა და დამფუძნებელს სურვილი აქვთ, განაგრძონ საქმიანობა საქართველოში. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებისთვის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის საქმიანობა, მიზნები და სტრატეგია, ძირითადი რისკები და გაურკვეველობა მისი მიზნების მისაღწევად. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ჯგუფის ფინანსური პროგნოზი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში, რომელშიც გაითვალისწინა მოვლენათა უარყოფითი განვითარების შესაძლო სცენარები, რომელიც გულისხმობდა უარყოფითი გავლენის ისეთი დონის გამოკვლევას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის ფუნქციონირების შეწყვეტა. ამის საფუძველზე, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, ანგარიშგების დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში, დაკავშირებული არ არის არსებით განუსაზღვრელობასთან.

2.4 ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები

2.4.1 ქვემოთ წარმოდგენილი შესწორებული სტანდარტები ძალაში შევიდა კომპანიისთვის 2024 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა მათ დანერგვას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია:

ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარედ ან გრძელვადიანად - შესწორებები ბასს 1-ში. ფინანსური პირობების (Covenants) მქონე გრძელვადიანი ვალდებულებების შესწორებები ბასს 1-ში. (ძალაშია 2024 წლის 1 იანვრიდან) ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარედ ან გრძელვადიანად - შესწორებები ბასს 1-ში შევიდა 2020 და 2022 წელს. აღნიშნული შესწორებები განმარტავს, რომ ვალდებულებები კლასიფიცირებულია მიმდინარე ან არამიმდინარე ვალდებულებებად, რაც დამოკიდებულია ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებულ უფლებებზე. ვალდებულებები არამიმდინარეა იმ შემთხვევაში, თუ საწარმოს აქვს არსებითი უფლება, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს, გადაავადოს ანგარიშსწორება მინიმუმ თორმეტი თვით. ხელმძღვანელობის მოლოდინები ბალანსის შემდეგ თარიღებში (პირობების შესრულების განთავისუფლებასთან და პირობების დარღვევასთან დაკავშირებით) გავლენას არ ახდენს ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე.

ფინანსური პირობები არ ახდენს გავლენას, ვალდებულების ვადიანობის მიხედვით, კლასიფიკაციაზე თუ პირობების შესაბამისობის მოთხოვნა დგება ბალანსის შედგენის თარიღის შემდეგ პერიოდში. იმ შემთხვევაში კი, როდესაც პირობებთან შესაბამისობა უნდა იყოს უზრუნველყოფილი ბალანსის თარიღისთვის ან უფრო ადრე, მაშინ შესაბამისობა ახდენს გავლენას მიმდინარე და გრძელვადიანი წარდგენის კლასიფიკაციაზე, იმის მიუხედავად, რომ შესაბამისობის ტესტირება მოხდება მხოლოდ ბალანსის შედგენის შემდეგ.

თუ საწარმო წარადგენს ვალდებულებას გრძელვადიანად და ფინანსური პირობების შესაბამისობა უნდა გაიტესტოს ბალანსის შედგენის შემდეგ, 12 თვის პერიოდში, მაშინ ცვლილება მოითხოვს ახსნა-განმარტების წარდგენას. ახსნა-განმარტება უნდა მოიცავდეს:

- ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას;
- ფინანსური პირობების დეტალებს;
- ფინანსური პირობებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებულ სირთულეების ამსახველ ფაქტებსა და გარემოებებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ცვლილება ასევე სპეციფიკურად განმარტავს ვალდებულების დაფარვის მცნებას, როდესაც მეორე მხარეს ოპციით აქვს უფლება, დაფარვა მოხდეს კომპანიის საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტებით. ცვლილება უნდა იქნას გამოყენებული რეტროსპექტიულად, ბასს 8 შესაბამისად. სპეციალური დანერგვის მინიშვნები არსებობს, თუ კომპანია ადრე დანერგავს სტანდარტს.

საიჯარო ვალდებულება გაყიდვისა და უკუიჯარის პირობებში - ცვლილება ფასს 16 ში. (ძალაშია 2024 წლის 1 იანვრიდან). 2022 წლის სექტემბერში საბჭომ (IASB) მიიღო ცვლილება ფასს 16 იჯარებში ასახული გაყიდვასა და უკუიჯარის ოპერაციებთან დაკავშირებით. ცვლილება განმარტავს ოპერაციის თაღისათვის ოპერაციის ასახვის დეტალებს. ცვლილება განსაზღვრავს გამყიდველი მოიჯარის მიერ საიჯარო გადახდების განსაზღვრის დეტალებს.

მომწოდებლის ფინანსირების გარიგებები - ცვლილება ბასს 7 და ფასს 7 ში - (ძალაშია 2024 წლის 1 იანვრიდან). საბჭომ (IASB) გამოუშვა ახალი ახსნა-განმარტებათა მოთხოვნებთან დაკავშირებული ცვლილება ბასს 7 და ფასს 7. ცვლილების მიზანია დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა ინვესტორებისათვის მომწოდებელთა ფინანსირების

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

(SFA) გარიგებებთან დაკავშირებით. ახალი ახსნა-განმარტებები მოითხოვს ინფორმაციას მომწოდებლების დაფინანსების პირობების შესახებ:

1. იმ ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულება და მათი წარდგენის დეტალები, რომლებიც დაკავშირებულია ან SFA ნაწილია.
2. ფინანსური ვალდებულების ნაწილი, რომლებზეც ფინანსურების უზრუნველყოფელმა მოახდინა გადახდა.
3. გადასახადელი თანხების ზღვარი და ვადიანობა, რომლებიც დაკავშირებულია SFA - სთან და შესადარისი სავაჭრო ვალდებულებას, რომელიც ამ გარიგების ნაწილი არ არის.
4. შესაბამისი ფინანსური ვალდებულების ცვლილება, რომელიც დაკავშირებულია არაფულად ოპერაციებთან.

SFA წვდომა და ლიკვიდურობის რისკი შესაბამის ფინანსირების უზრუნველყოფებთან.

საბჭო ათავისუფლებს სუბიექტებს შესადარისი ინფორმაციის წარდგენის მოთხოვნისაგან, პირველადი დანერგვისას, განთავისუფლება ეხება საწყის ნაშთებსაც.

ფას-ების ინტერპრეტაციის კომიტეტმა გამოსცა გარკვეული გადაწყვეტილებები რომლებიც მნიშვნელოვანია 2024 ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის, თუმცა მათ დანერგვას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია.

თარიღებს საბჭოს ვებ გვერდის მიხედვით:

გამოცემის თარიღი	საკითხი
2024 წლის იანვარი	დედა კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიის გაერთიანება ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში (ბასს 27)
2024 წლის აპრილი	დასაქმების გაგრძელებაზე დამოკიდებული გადახდები გადაცემის პერიოდში (ფასს 3)
2024 წლის აპრილი	კლიმატის ცვლილებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები (ბასს 37)

2.4.2 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული და არც წინასწარ არის დანერგილი:

კომპანიამ ვადამდე არ მიიღო შესწორებები, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ და თვლის, რომ ისინი უმნიშვნელო გავლენას მოახდენენ, მიღების შემდეგ, კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 21-ის ცვლილებები - გაცვლის შეუძლებლობა (ძალაშია 2025 წლის 1 იანვრიდან). 2023 წლის აგვისტოში IASB-მა გააუმჯობესა ბასს 21 და დაამატა მოთხოვნები, რომლებიც დაეხმარება სუბიექტებს, განსაზღვრონ, შესაძლებელია თუ არა, ვალუტის სხვა ვალუტაში გაცვლა და რა კურსი უნდა გამოიყენონ გაცვლის შეუძლებლობის შემთხვევაში. ამ ცვლილებამდე ბასს 21 ასახავდა გაცვლითი კურსის გამოყენებას მაშინ, როდესაც გაცვლა დროებით არ იყო შესაძლებელი, მაგრამ არ განიხილავდა იმ შემთხვევას, როდესაც გაცვლის პრობლემა მუდმივი იყო.

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციისა და შეფასების ცვლილებები – ცვლილებები ფასს 9 და ფასს 7-ში (ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან). 2024 წლის 30 მაისს IASB-მა გამოუშვა ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის ფინანსური ინსტრუმენტების მიზნობრივი ცვლილებები, რათა უპასუხოს პრაქტიკაში გაჩენილ ახალ შეკითხვებს და შეიტანოს ახალი მოთხოვნები არა მხოლოდ ფინანსური ინსტიტუტებისთვის, არამედ კორპორაციული საწარმოებისათვის. ამ ცვლილებებში შედის:

- ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარებისა და გაუქმების თარიღების დაზუსტება ახალი გამოწვევების, რომელიც შეეხება ელექტრონული სისტემის მეშვეობით გადახდილ ზოგიერთ ფინანსურ ვალდებულებას.
- დამატებითი განმარტება იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა შეფასდეს, შეესაბამება თუ არა ფინანსური აქტივი ძირისა და პროცენტის კრიტერიუმებს.
- ახალი განმარტებითი შენიშვნების დამატება გარკვეული ინსტრუმენტებისათვის, რომლებიც შეიცავს ისეთ პირობებს, რომლებმაც შეიძლება შეცვალოს ფულადი ნაკადი (მაგალითად: ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებსაც აქვთ გარემოს, სოციალური და მართვის მიზნების მიღწევასთან დაკავშირებული მახასიათებლები).

- განმარტებითი შენიშვნების განახლება აქციების ინსტრუმენტებისათვის, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა ყოვლისმომცველ შემოსავალში.

მეორე პუნქტში მოცემული განახლებები მეტწილად შეესაბამება ფინანსურ ინსტიტუციებს, ხოლო დანარჩენ პუნქტებში მოცემული ცვლილებები ყველა საწარმოსათვის რელევანტურია.

ფასს 9-ისა და ფასს-ის ცვლილებები ეფექტური იქნება წლიური ანგარიშგების პერიოდებისათვის და ძალაში შევა 2026 წლის 1 იანვრიდან ან მოგვიანებით.

ფასს 18, პრეზენტაცია და განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში (ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან). ახალი სტანდარტი ანაცვლებს ფასს 1-ს და ორიენტირებულია მოგება-ზარალის უწყისის განახლებებზე.

ფასს 18-ში წარდგენილი ძირითადი საკითხები ეხება:

- მოგება-ზარალის უწყისის სტრუქტურას
- მოგება-ზარალის უწყისში ხარჯების პრეზენტაციისათვის ყველაზე გამოსადეგი სტრუქტურის განსაზღვრას.
- საჭირო განმარტებით შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომლებიც შეეხება გარკვეული მოგების ან დანაკარგის შესრულების ზომებს, რომლებიც წარმოდგენილია კორპორაციის ფინანსური ანგარიშგების გარეთ (მენეჯმენტით განსაზღვრული შესრულების ზომები).
- გაფართოებულ პრინციპებს აგრეგაციისა და დისაგრეგაციის შესახებ, რომლებიც ვრცელდება ძირითად ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ფასს 19-დედა კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე (ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან). მოცემული ახალი სტანდარტი მუშაობს ფასს-ის სხვა სტანდარტებთან ერთად. შესაფერისი შვილობილი კომპანია ატარებს ანგარიშგების სტანდარტებში არსებულ ფასს-ის სხვა მოთხოვნებს, განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების გარდა და იყენებს შემცირებულ განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნებს. ფასს 19 წარმოადგენს ნებაყოფლობით სტანდარტს შესაფერისი შვილობილი კომპანიებისათვის.

შვილობილი კომპანია შესაფერისია თუ:

- არ გააჩნია საჯარო ანგარიშვალდებულება.
- ჰყავს ძირითადი ან შუამავალი დედა კომპანია, რომელიც აწარმოებს ფასს-ის სტანდარტების შესაბამის საჯაროდ ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2.4.3 კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მის კონტროლს დაქვემდებარებული შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ინფორმაციას. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს გავლენა ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

კომპანია ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოაღნიშნული სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებები მომხდარი.

როდესაც კომპანია ინვესტიციის ობიექტში უმრავლესობაზე ნაკლებ ხმებს ფლობს, მას გავლენა ექნება ინვესტიციის ობიექტზე, თუ ხმის უფლება საკმარისია, რომ მას ჰქონდეს პრაქტიკული უნარი ერთპიროვნულად წარმართოს ინვესტიციის ობიექტის შესაბამისი საქმიანობა. იმის შეფასებისას, კომპანიის ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, კომპანია ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- კომპანიის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზნევასთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელმწიფოებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და

- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანიას ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღება საჭირო, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე.

შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიის შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

საჭიროების შემთხვევაში ხდება შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების დაკორექტირება, რათა მათი სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაში მოვიდეს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან.

ჯგუფის წევრებს შორის შემდგარ გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა შიდაჯგუფური ვალდებულება, კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას მთლიანად გაიქცეობა.

2024-2023 წელს კაპიტალში შემოტანილი სხვა სახელმწიფო კომპანიების წილის აღრიცხვასთან დაკავშირებული კაპიტალის დეფიციტის მუხლი და საერთო კონტროლის სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები მოცემულია ახსნა განმარტებით შენიშვნა 3.6.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს ჯგუფის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

3.1. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ჯგუფი გადახედავს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

3.2 ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით შეფასება

ჯგუფი მიწისა და შენობებისთვის იყენებს გადაფასების მოდელს. ჯგუფმა დაიქირავა დამოუკიდებელი შემფასებელი რეალური ღირებულების შეფასებისთვის. რეალური ღირებულების შეფასება დაკავშირებულია მნიშვნელოვან დაშვებებთან.

3.3. ინვესტიციების გაუფასურება

ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აფასებს ინვესტიციების გაუფასურების ნიშნებს. ინვესტიციების გაუფასურების ნიშნების იდენტიფიცირებისთვის ჯგუფი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებას ადარებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ ინვესტირებული საწარმოს წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას და შვილობილი კომპანიებიდან დივიდენდების მოცულობას ადარებს შვილობილი საწარმოს მთლიან სრულ შემოსავალს იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა. ჯგუფი შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების გაუფასურების იდენტიფიცირებისთვის ახდენს მომავალი საპროგნოზო ბიუჯეტების მიმოხილვას. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

3.4. ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკით, რათა განისაზღვროს ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. მომავალ პერიოდთან

დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

3.5. კაპიტალში შემოტანილი ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ოპერაციებთან დაკავშირებული კაპიტალის დეფიციტის მუხლი

კომპანიის ერთადერთი დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი არის სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახით. 2024 წელს და გასული პერიოდის განმავლობაში დამფუძნებელი ახდენდა კომპანიის კაპიტალში ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების შეტანას. ფასს-ების შესაბამისად ასეთი ოპერაციები უნდა იქნას ასახული ფასს - 13 სამართლიანი ღირებულების შესაბამისად გამოთვლილი აქტივის სამართლიანი ღირებულებით. 2022 წლის 1 იანვრამდე აქტივის შენატანის საფუძველზე კაპიტალის ზრდა ხორციელდებოდა აქტივის გარკვეული ნომინალური ღირებულებით. ამ აქტივების თავდაპირველი და შესაბამისად ოპერაციის ღირებულების შეფასება არ შეესაბამებოდა ფასს -13 შესაბამისად განსაზღვრულ სამართლიან ღირებულებას. 2022 წლის 1 იანვრის შემდეგ ასეთი სახის ოპერაციები შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და სამართლიან ღირებულებასა და განთავსებული კაპიტალის ცვლილების თანხას შორის სხვაობა ასახულია განცალკევებული კაპიტალის მუხლის სხვა დეფიციტის სახით. ასეთი აქტივების კაპიტალიდან გატანის შემთხვევაში მცირდება, როგორც განთავსებული კაპიტალი ასევე იცვლება სხვა დეფიციტის შესაბამისი ნაწილი.

3.6. კაპიტალში შემოტანილი სხვა სახელმწიფო კომპანიების წილის აღრიცხვასთან დაკავშირებული კაპიტალის დეფიციტის მუხლი

2024-2023 წლის განმავლობაში კონტროლის მოპოვება შვილობილ კომპანიაზე მოხდა კომპანიის დამფუძნებლის მიერ შვილობილი კომპანიების 100 წილების კომპანიის საწესდებო კაპიტალში შემოტანის გზით. ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება არ გამოიყენება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სამეურნეო ერთეულთა ან საწარმოთა გაერთიანებისთვის. საწარმოთა გაერთიანება, ისეთი ტიპის საწარმოთა გაერთიანებას წარმოადგენს, რომელშიც ყველა გაერთიანებული სამეურნეო ერთეული ან საწარმო, საბოლოო ჯამში, ერთი და იმავე მხარის ან მხარეთა მიერ კონტროლდება საწარმოთა გაერთიანებამდე და მის შემდეგაც და ასეთი კონტროლი გარდამავალი არ არის. მიმდინარე ფასს-ები არ იძლევა რაიმე სახის სახელმძღვანელო მითითებებს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სამეურნეო ერთეულთა ან საწარმოთა გაერთიანების აღრიცხვისათვის. ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა აყალიბებს შემდეგს: იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს სტანდარტი, რომელიც სპეციალურად მოცემული ოპერაციის, სხვა მოვლენის ან გარემოებისათვის გამოიყენება, ხელმძღვანელობამ უნდა იმსჯელოს სააღრიცხვო პოლიტიკის შემუშავებისა და გამოყენებისას, რომლის საფუძველზე მიიღება ინფორმაცია, რომელიც: შეესაბამება მომხმარებლების ეკონომიკური გადაწყვეტილებების საჭიროებას და საიმედოა. ამ მიზნით სტანდარტი გარკვეული დათქმებით უშვებს, რომ შესაძლებელია გამოყენებული იქნას: უკანასკნელი ოფიციალური დოკუმენტები, რომლებიც ეკუთვნის სტანდარტების დამდგენ სხვა ორგანიზაციას, რომელიც იყენებს მსგავს კონცეპტუალურ ბაზას სააღრიცხვო სტანდარტების შექმნისას, ასევე სხვა სააღრიცხვო ლიტერატურა და დარგში მიღებული პრაქტიკა იმდენად, რამდენადაც ისინი არ ეწინააღმდეგება ფასს მოთხოვნებსა და მითითებებს, რომლებიც დაკავშირებულია მსგავს და მონათესავე საკითხებთან და სტრუქტურულ საფუძვლებში მოცემული აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების განმარტებებს, მათი აღიარების კრიტერიუმებსა და შეფასების კონცეფციებს. კომპანიამ ამ მოთხოვნების გათვალისწინებით გამოიყენა საზოგადოდ პრაქტიკაში გამოყენებული და სამეცნიერო ლიტერატურაში განხილული ეგრეთ წოდებული „კაპიტალური რეორგანიზაციის აღრიცხვის“ მეთოდი. ამ მეთოდის საფუძველზე კომპანიის მიერ გამოყენებული ძირითადი პრინციპები მოცემულია ქვემოთ: კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შვილობილი კომპანიის აქტივების და ვალდებულებები მოცემულია მათი საბალანსო ღირებულებით ანუ გაერთიანებამდე არსებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით აფასების გარეშე. ჯგუფის დედა კომპანიაში შვილობილი კომპანიის წილის ღირებულება შენატანი ასახულია შეტანილი კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობით. სხვაობა წილების ღირებულებასა ანუ საწესდებო კაპიტალსა და შვილობილი კომპანიის ნეტო აქტივების ღირებულებას შორის ასახულია კაპიტალში სხვა დეფიციტის სახით. შვილობილი კომპანიის შედეგები ასახულია კონსოლიდირებულ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში დედა კომპანიის მიერ კონტროლის მოპოვების თარიღიდან.

4. ფინანსური რისკების მართვა

ჯგუფში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებსა და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი შეიცავს საბაზრო რისკს, მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო განაკვეთის რისკს და სხვა საფასო რისკს, საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკის შეზღუდვების დადგენა და შემდგომ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ფაქტორისადმი

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

დაქვემდებარება ამ შეზღუდვებს არ გასცდეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის ფაქტორების მართვის ფუნქციები განკუთვნილია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების მიზნით, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების შესამცირებლად

4.1 საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. ამგვარი საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების მიყიდვისას და აგრეთვე სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აქტივების ჯგუფების მიხედვით:

	31.12.2024	31.12.2023
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	2,795	2,053
შეზღუდული ფულადი სახსრები მოკლევადიანი	19	38
საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	95,463	46,538
სულ მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკის ფაქტორისადმი	98,277	48,629

აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგამოქცევის ზეგავლენა პოტენციური საკრედიტო რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარების შემცირების მიზნით, უმნიშვნელოა.

ჯგუფი მის მიერ აღებული საკრედიტო რისკების სტრუქტურირებას ახდენს კონტრაგენტების ან კონტრაგენტების ჯგუფების მიმართ აღებული რისკის მოცულობაზე შეზღუდვების დადგენით. საკრედიტო რისკის შეზღუდვებს რეგულარულად ამტკიცებს ხელმძღვანელობა. ამგვარი რისკების მონიტორინგი განმეორებით ხდება და ექვემდებარება წლიურ ან უფრო მეტი სიხშირით გადასინჯვას.

ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკის დეტალები ფინანსური აქტივების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე - საბანკო ანგარიშებზე განთავსებული თანხების საკრედიტო რისკები იმართება მათი ისეთ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებით რომლებიც ზოგადად კარგად ცნობილია საქართველოში. ბანკების სტატუსი მონიტორინგი უტარდება რეგულარულად. ჯგუფის შეფასებით საბანკო ანგარიშებთან დაკავშირებული საკრედიტო ზარალი ნოლის ტოლია ყველა საანგარიშგებო თარიღისათვის და არც ერთი მათგანი არ არის ვადაგადაცილებული.

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

დებიტორული დავალიანება - გამოყენებულია ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტების სტანდარტით განსაზღვრული გამარტივებული მიდგომა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაანგარიშების მიზნით, რომლის მიხედვით საიჯარო მოთხოვნები და სხვა სავაჭრო დებიტორებისათვის საკრედიტო ზარალის გაანგარიშდება ინსტრუმენტის არსებობის მთელ პერიოდზე. სავაჭრო დებიტორების მოსალოდნელი ზარალი შეფასებულია ცალკეულ შემთხვევებში ინდივიდუალურად თითოეული კონტრაგენტისათვის. შეფასება ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის, გაყიდვებისა და გადახდების ისტორიულ მონაცემებს. დებიტორების გვარობიდან გამომდინარე, ისტორიული ზარალების მონაცემები არ არის ჩასწორებული მიმდინარე და საპროგნოზო და მაკროეკონომიკური ტენდენციებით, რომლებიც, შესაძლოა, გავლენას ახდენდეს ზოგადად, დებიტორების ამოღებადობაზე. ამ პრინციპით გაანგარიშებული საექვო ვალების რეზერვი 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის მოცემულია ქვემოთ ცხრილებში:

2024 წლის 31 დეკემბრისათვის	ვადიანი მოთხოვნა და 30 დღემდე ვადაგადაცი ლება	30-90 დღე ვადაგადა- ცილება	90-180 დღე ვადაგადა- ცილება	180 დღიდან 1 წლამდე ვადაგადა- ცილება	1 წელზე მეტი ვადაგადა- ცილება	ჯამი
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	902	366	940	601	2,169	4,978
საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	95,967	-	-	-	-	95,967
სულ ფინანსური აქტივები	96,869	366	940	601	2,169	100,945
საექვო ვალების რეზერვი	(3)	(15)	(38)	(27)	(2,100)	(2,183)
ნეტო ფინანსური აქტივები	96,866	351	902	574	69	98,762

2023 წლის 31 დეკემბრისათვის	ვადიანი მოთხოვნა და 30 დღემდე ვადაგადაცი ლება	30-90 დღე ვადაგადა- ცილება	90-180 დღე ვადაგადა- ცილება	180 დღიდან 1 წლამდე ვადაგადა- ცილება	1 წელზე მეტი ვადაგადა- ცილება	ჯამი
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	545	107	29	685	2,711	4,077
საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	46,538	-	-	-	-	46,538
სულ ფინანსური აქტივები	47,083	107	29	685	2,711	50,615
საექვო ვალების რეზერვი	(2)	(9)	(12)	(31)	(1,970)	(2,024)
ნეტო ფინანსური აქტივები	47,081	98	17	654	741	48,591

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

4.2 საბაზრო რისკი. ჯგუფი იღებს საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ღია პოზიციების გამო: (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (დ) ლიკვიდურობის რისკი პროდუქტების მხრივ, რომელთაგან ყველა ექვემდებარება ზოგად და სპეციფიკურ საბაზრო ცვლილებებს. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს მისაღები რისკის მოცულობის შეზღუდვებს, რომლის მონიტორინგიც ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენებით თავიდან არ იქნება აცილებული ის დანაკარგები, რომელიც ამ შეზღუდვების მიღმა იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება უფრო მნიშვნელოვან საბაზრო ცვლილებებს.

4.3 სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს ამ რისკისადმი დაქვემდებარების შეზღუდვებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ამ მხრივ, მდგომარეობის მონიტორინგი ხორციელდება ყოველთვიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში
ფინანსური აქტივები		
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	753	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	5
სულ ფინანსური აქტივები	762	5
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,808	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,808	-
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(1,046)	5

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში
ფინანსური აქტივები		
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	328	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	234	3
სულ ფინანსური აქტივები	562	3
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,011	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,011	-
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(449)	3

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და საკუთარი კაპიტალის სენსიტიურობა სავალუტო განაკვეთებში გონივრულად შესაძლო ცვლილების მიმართ, რომელიც გამოიყენება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულს ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს ფუნქციონალური ვალუტის მიმართ. ყველა სხვა ცვლადი უცვლელია:

	31 დეკემბერი 2024 წ.		31 დეკემბერი 2023 წ.	
	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა, საკუთარ კაპიტალზე	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(209)	-	(90)	-
აშშ დოლარის დასუსტება 20%-ით	209	-	90	-
ევროს გამყარება 20%-ით	1	-	1	-
ევროს დასუსტება 20%-ით	(1)	-	(1)	-

ამ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება გაანგარიშებულ იქნა მხოლოდ ფულადი ნაშთებისათვის იმ ვალუტებში, რომლებიც ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს ვალუტას არ წარმოადგენს. ჯგუფს არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები სავალუტო რისკების სამართავად, რადგან ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ეს რისკი უმნიშვნელოა ჯგუფის საქმიანობისათვის.

4.4 საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება ან მომავალი ფულადი ნაკადები იმერყევის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების გამო. ჯგუფს გააჩნია ფიქსირებულ პროცენტის დეპოზიტები. ამრიგად, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფს არ აქვს ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების შედეგად ფულადი ნაკადების მნიშვნელოვანი რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთების რისკების სამართავად, თუმცა, ახალი სესხების გაცემის, ან სესხით სარგებლობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა განსჯის ფიქსირებული განაკვეთი ჯობია ჯგუფისათვის გადახდის მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით თუ ცვლადი განაკვეთი.

4.5 ლიკვიდურობის რისკი.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები წარმოადგენს 6 თვემდე გადასახდელ მომწოდებლებზე რიცხულ ვალდებულებებს. მენეჯმენტი თვლის რომ ჯგუფის ლიკვიდურობის რისკი მინიმალურია. და გეგმავს მომწოდებლების წინაშე არსებული დავალიანებების დაფარვას საოპერაციო ფულადი ნაკადებით.

4.6 კაპიტალის მართვა. ჯგუფის კაპიტალის მართვის ამოცანებია, უზრუნველყოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირება, რათა აქციონერებმა მიიღონ უკუგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულმა მხარეებმა – სარგებელი, და შენარჩუნდეს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, შემცირდეს კაპიტალური ხარჯები. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფმა, შესაძლოა, მოახდინოს აქციონერებისათვის გადასახდელი დივიდენდების ოდენობის კორექტირება, დაუბრუნოს აქციონერებს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. ჯგუფი არ ექვემდებარება ადგილზე სესხების ხელშეკრულებების მიხედვით კაპიტალისა და სხვა ფინანსური ელემენტების ზღვრული კოეფიციენტების სახით დაწესებულ გარე მოთხოვნებს.

5 ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას. როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა (საბანკო ანგარიშები, მოკლევადიანი დებიტორული დავალიანება) და ვალდებულებების (მოკლევადიანი კრედიტორული დავალიანება) საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური, მოთხოვნამდე ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ვალდებულებები. სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მოსალოდნელი ფულადი სახსრების ნაკადების მიხედვით, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთების მეშვეობით, რომელთაც ანალოგიური საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნია (მესამე დონის ამოსავალი მონაცემები ფასს 13 - რეალური ღირებულების შეფასება). ფინანსური დავალიანებების საბალანსო თანხები უახლოვდება რეალურ ღირებულებებს.

6 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა: ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სასესხო ინსტრუმენტები); სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულატიური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით; რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას, კუმულატიური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე; რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები მოგებასა და ზარალში ასახვით. ჯგუფის ყველა ფინანსურ აქტივი გაერთიანებულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსური აქტივებში. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ამ ფინანსური აქტივის ჩაშლა საბალანსო მუხლების მიხედვით:

	31.12.2024	31.12.2023
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული აქტივები		
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	2,795	2,053
ფული და ფულის ეკვივალენტები	95,968	46,539
შეზღუდული ფულადი სახსრები მოკლევადიანი	19	38
სულ ფინანსური აქტივები	98,782	48,630
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები		
სავაჭრო ვალდებულებები	2,860	1,971
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2,860	1,971

7 ამონაგები

ამონაგები დაგენერირებულია საქართველოს ტერიტორიაზე გაწეულ მომსახურებით და საქონლის რეალიზაციით, რომელიც აღიარებულია მოკლევადიანი კონტრაქტის საფუძველზე. შემოსავალი აღიარებულია დროის გარკვეულ მომენტში.

	2024	2023
საქონლის რეალიზაცია	5,713	13,942
მომსახურების რეალიზაცია	7,404	3,093
სულ	13,117	17,035

8 ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	10,570	7,923
საპენსიო ხარჯი	185	170
სხვა სარგებელი	1,736	1,289
სულ	12,491	9,382

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

9 სხვა ზარალი (ნეტო)

	2024	2023
სახელმწიფოსათვის ჩუქება	(1,443)	-
ანარიცხის შექმნასთან დაკავშირებული ხარჯი	(217)	(650)
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციით მიღებული ზარალი (ნეტო)	(38)	(245)
სხვა (ნეტო)	(124)	(659)
სულ	(1,822)	(1,554)

10 საინვესტიციო ქონება

რეალური ღირებულება	მიწა და შენობა-ნაგებობები	გარდაქმნის პროცესში არსებული საინვესტიციო ქონება	სულ
01.01.2023	228,091	9,086	237,177
საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანა	17,447	-	17,447
საინვესტიციო ქონების კაპიტალიდან გატანა	(30,788)	-	(30,788)
არაკონსოლიდირებული შვილობილი კომპანიის აქტივის კაპიტალიდან ამოღება	237	-	237
რეკლასიფიკაცია ძირითად საშუალებებში	(551)	-	(551)
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებებიდან	2,363	-	2,363
რეკლასიფიკაცია მარაგებში	(20)	-	(20)
საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია	(2,507)	(2,500)	(5,007)
საინვესტიციო ქონების ტრანსფორმაციის ეფექტი	-	1,813	1,813
რეკლასიფიკაცია	(1,806)	1,806	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტი	(20,716)	290	(20,426)
31.12.2023	191,750	10,495	202,245
საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანა	36,564	-	36,564
საინვესტიციო ქონების კაპიტალიდან გატანა	(110,966)	-	(110,966)
არაკონსოლიდირებული შვილობილი კომპანიის აქტივის კაპიტალიდან ამოღება	10	-	10
რეკლასიფიკაცია ძირითად საშუალებებში	(127)	-	(127)
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებებიდან	14	116	130
საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია	(2,303)	-	(2,303)
საინვესტიციო ქონების ზრდა კაპიტალიზაციის გზით	1,500	-	1,500
საინვესტიციო ქონების ტრანსფორმაციის ეფექტი	-	961	961
რეკლასიფიკაცია	(2,111)	2,111	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტი	5,792	(168)	5,624
31.12.2024	120,123	13,515	133,638

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

ჯგუფის ერთ-ერთ საინვესტიციო ქონებაზე, რომლის საბალანსო ღირებულება არის 8 ათასი ლარის, არ არის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული ამონაწერში და მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან. ჯგუფის ასევე ორ საინვესტიციო ქონებაზე, რომელთაგან ერთი ნულად არის შეფასებული ხოლო მეორეს საბალანსო ღირებულება არის 248 ათასი, არსებობს სასამართლო დავა და ისინი დაყადაღებულია ამ დავის ფარგლებში.

საინვესტიციო ქონება შეფასებულია რეალური ღირებულებით 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელიც განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. საინვესტიციო ქონება გაცემულია საოპერაციო იჯარით ან წარმოადგენს ვაკანტურს.

გარდა ქუთაისში არსებული პარლამენტის შენობები მათთან დაკავშირებული მიწა და ინფრასტრუქტურა, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწები მასშტაბის და სხვა მახასიათებლების გამო არ არის სპეციფიკური და საქართველოში მსგავსი აქტივებისთვის არსებობს აქტიური ბაზარი, შესაბამისად რეალური ღირებულება განისაზღვრა საბაზრო მიდგომის პრინციპებზე დაყრდნობით. მიწების შეფასების შემთხვევაში გამოყენებული იყო საბაზრო ოპერაციები. რეალური ღირებულება კლასიფიცირდება როგორც 2 დონე.

პერიოდებს შორის შეფასების ტექნიკაში მომხდარი ცვლილება არ მომხდარა გარდა 2023 წელს ქუთაისში არსებული პარლამენტის შენობები მათთან დაკავშირებული მიწა და ინფრასტრუქტურის შეფასების მეთოდის ცვლილებისა. რეალური ღირებულების გაზომვა ხდება ზემოთ მოცემული აქტივების ყველაზე მაღალი და საუკეთესო გამოყენების საფუძველზე, რაც არ განსხვავდება მათი რეალური გამოყენებისგან. ქუთაისში არსებული პარლამენტის შენობები მათთან დაკავშირებული მიწა და ინფრასტრუქტურა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასებული იყო თვითღირებულების მეთოდით ხოლო 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდის გამოყენებით.

ქუთაისში არსებული პარლამენტის შენობები მათთან დაკავშირებული მიწა და ინფრასტრუქტურა

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწები სხვა და მახასიათებლების გამო ჩათვლილია როგორც სპეციფიკური ვინაიდან საქართველოში მსგავსი აქტივებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი, შესაბამისად რეალური ღირებულება განისაზღვრა მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდის გამოყენებით. რეალური ღირებულება კლასიფიცირდება როგორც 3 დონე (მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაციით შეფასებული სამართლიანი ღირებულება).

დისკონტირების განაკვეთი, ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყენებული ზრდის კოეფიციენტი, საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი და დატვირთვის კოეფიციენტი წარმოადგენს ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაცია რომელიც გამოყენებული აქვს საშემფასებლო კომპანიას საინვესტიციო ქონების შეფასებისათვის. ეს მონაცემები საშემფასებლო კომპანიამ შეაფასა შესადარისი ინფორმაციისა და ზოგადად ინდუსტრიის მონაცემების ანალიზის საფუძველზე. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია წლების მიხედვით გამოყენებული მონაცემები:

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია 2024 წლის 31 დეკემბრის შეფასებაში გამოყენებული მონაცემები:

ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაცია	31.12.2024	31.12.2023
დისკონტირების განაკვეთი (რაც უფრო მაღალია მით უფრო იკლებს შეფასებული ღირებულება)	18%	17%
ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყენებული ზრდის კოეფიციენტი (რაც უფრო მაღალია მით უფრო იკლებს შეფასებული ღირებულება)	3%	3%
საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი (რაც უფრო მაღალია მით უფრო იზრდება შეფასებული ღირებულება)	3%	3%
დატვირთვის კოეფიციენტი (რაც უფრო მაღალია მით უფრო იზრდება შეფასებული ღირებულება)	59%	68%

საბაზისო მოდელით შეფასებულმა ღირებულებამ შეადგინა 8,240 ათასი ლარი 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის (67,226 ათასი ლარი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის).

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

ზემოთ მოცემული სათითაო კოეფიციენტების 1 პროცენტით ზრდა სხვა ინფორმაციის უცვლელობის შემთხვევაში გამოიწვევს ღირებულების შემდეგ ცვლილებას:

ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაცია	31.12.2024	31.12.2023
დისკონტირების განაკვეთი	(1,026)	(5,079)
ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყებული ზრდის კოეფიციენტი	922	3,859
საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი	922	3,859
დატვირთვის კოეფიციენტი	386	1,084

ზემოთ მოცემული სათითაო კოეფიციენტების 1 პროცენტით შემცირება სხვა ინფორმაციის უცვლელობის შემთხვევაში გამოიწვევს ღირებულების შემდეგ ცვლილებას:

ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაცია	31.12.2024
დისკონტირების განაკვეთი	1,182
ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყებული ზრდის კოეფიციენტი	(806)
საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი	(806)
დატვირთვის კოეფიციენტი	(386)

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

11 ძირითადი საშუალებები

	მიწა და შენობა- ნაგებობები	მანქანა - დანადგარები და მოწყობილობები	ოფისის აღჭურვილობა, ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	დაუმთავრებელი შენებლობა	სულ
01.01.2023 ისტორიული ღირებულება ან გადაფასება	37,754	14,107	1,969	2,537	-	1,013	57,380
ზრდა კაპიტალში შემოტანის გზით	-	-	9	-	-	-	9
არაკონსოლიდირებული შვილობილი კომპანიის კაპიტალიდან ამოღება	-	-	126	-	-	-	126
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ძირითადი საშუალებები	434	3,401	608	91	-	43	4,577
შეძენა	-	235	112	302	-	170	819
გასვლა	-	(279)	(79)	(88)	-	(7)	(453)
გადაფასება	(87)	-	(2)	8	-	-	(81)
რეკლასიფიკაცია	17	159	(5)	-	-	(171)	-
რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებიდან	455	96	-	-	-	-	551
რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებაში	(2,416)	-	-	-	-	-	(2,416)
რეკლასიფიკაცია მარაგებიდან	-	-	8	213	-	-	221
რეკლასიფიკაცია მარაგებში	-	(96)	(136)	-	-	-	(232)
31.12.2023 ისტორიული ღირებულება ან გადაფასება	36,157	17,623	2,610	3,063	-	1,048	60,501
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ძირითადი საშუალებები	1,992	2,503	91	114	-	-	4,700
შეძენა	375	954	133	778	4	-	2,244
გასვლა	(1)	(2,056)	(154)	(186)	-	-	(2,397)
გადაფასება	(2,394)	(5,792)	(627)	(1,738)	-	-	(10,551)
რეკლასიფიკაცია	-	(235)	269	(34)	-	-	-
რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებიდან	119	-	8	-	-	-	127
რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებაში	(14)	(116)	-	-	-	-	(130)
რეკლასიფიკაცია მარაგებიდან	-	-	46	-	-	-	46
რეკლასიფიკაცია მარაგებში	-	-	(13)	-	-	-	(13)
31.12.2024 ისტორიული ღირებულება ან გადაფასება	36,234	12,881	2,363	1,997	4	1,048	54,527

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
 (თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

	მიწა და შენობა- ნაგებობები	მანქანა - დანადგარები და მოწყობილობები	ოფისის აღჭურვილობა, ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
01.01.2023 დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება	18,562	6,754	1,558	599	-	-	27,473
ცვეთის ხარჯი	515	2,546	184	373	-	-	3,618
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	312	3,228	589	88	-	-	4,217
გასული აქტივის ცვეთა	(18)	(212)	(95)	(35)	-	-	(360)
საინვესტიციო ქონებაში რეკლასიფიცირებული აქტივის ცვეთა	(53)	-	-	-	-	-	(53)
რეკლასიფიცირებული აქტივის ცვეთის ანუღირება	(1)	-	1	-	-	-	-
გაუფასურება	(1,897)	(138)	(21)	-	-	905	(1,151)
31.12.2023 დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება	17,420	12,178	2,216	1,025	-	905	33,744
ცვეთის ხარჯი	574	2,810	182	508	-	-	4,074
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	10	125	9	8	-	-	152
გასული აქტივის ცვეთა	-	(2,046)	(101)	(20)	-	-	(2,167)
გაუფასურება	1,317	90	12	-	-	-	1,419
გადაფასების გამო ცვეთის გადახურვა	(1,159)	(7,125)	(896)	(1,192)	-	-	(10,372)
31.12.2024 დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება	18,162	6,032	1,422	329	-	905	26,850
საბალანსო ღირებულება							
01.01.2023	19,192	7,353	411	1,938	-	1,013	29,907
31.12.2023	18,737	5,445	394	2,038	-	143	26,757
31.12.2024	18,072	6,849	941	1,668	4	143	27,677

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

პერიოდში დარიცხული ცვეთის ნაწილი 138 ათასი და 137 ათასი კაპიტალიზირებულია გაყიდულ სასაქონლო მატერიალურ მარაგებში 2024 და 2023 წლის განმავლობაში შესაბამისად.

რეალური ღირებულებით შეფასებული ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით, რომელიც განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. ხელმძღვანელობის შეფასებით ძირითადი საშუალებები მასშტაბის და სხვა მახასიათებლების გამო ჯგუფის ცალკეული აქტივები არის სპეციფიკური და საქართველოში მსგავსი აქტივებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი, შესაბამისად აქტივების რეალური ღირებულება განისაზღვრა როგორც საბაზრო მდგომარეობის ასევე თვითღირებულების მეთოდზე დაყრდნობით. სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება როგორც მე-2 დონე და მე-3 ამოსავალი ინფორმაციით შეფასებული. პერიოდებს შორის შეფასების ტექნიკაში მნიშვნელოვანი ცვლილება არ მომხდარა. რეალური ღირებულების გაზომვა ხდება ზემოთ მოცემული აქტივების ყველაზე მაღალი და საუკეთესო გამოყენების საფუძველზე, რაც არ განსხვავდება მათი რეალური გამოყენებისგან. ჯგუფის ცალკეულ წევრი სხვა და სხვა დროს აწარმოებს აქტივების შეფასებას 3-5 წლიანი ინტერვალის გამოყენებით.

შეფასებულია აქტივები გადაფასებული ღირებულება შეფასების შემდეგ შემცირებულია ბოლო გადაფასების შემდეგ დაგროვილი ცვეთით და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის (თუკი გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი) ღირებულებით. ძირითადი საშუალების გადაფასების დროს, გადაფასების დღისათვის დაგროვილი ცვეთა აკლდება მთლიან საბალანსო ღირებულებას და ნეტო თანხა გადაანგარიშდება აქტივის გადაფასებული თანხით. ჯგუფში შემავალი კომპანიების მიერ გადაფასებები დამოუკიდებელ შემფასებელთა მიერ ტარდება ისეთი ინტერვალით (3-5 წელიწადში ერთხელ), რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან რაც მას ექნებოდა პერიოდის ბოლოს, რომ მომხდარიყო მისი რეალური ღირებულებით შეფასება.

ჯგუფში მე-3 ამოსავალი ინფორმაციით შეფასებულ აქტივებს წარმოადგენს მისი ორი შვილობილი კომპანიის გაუფასურების ტესტირების საფუძველზე გაუფასურებული სპეციალიზირებული აქტივები. ამ შვილობილმა კომპანიებმა მიმდინარე ფინანსური ანგარიშგების წარმოების პროცესში დაიქირავა პროფესიონალი შემფასებელი და განახორციელა ამ კომპანიის ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ტესტირება ბასს 36 - აქტივების გაუფასურება შესაბამისად. გაუფასურება ნაწარმოებია სამივე საბალანსო თარიღისათვის. გაუფასურების ტესტირება ნაწარმოებია მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით კომპანიები ინდივიდუალურად ჩათვლილი იყო როგორც ერთ ფულის მაგენერირებელი ერთეული. გაუფასურების ტესტირების შედეგებმა დაადგინა მნიშვნელოვანი გაუფასურება, რომელიც გადანაწილებულია კომპანიის სპეციალიზირებულ აქტივებზე.

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაციის საფუძველზე შეფასებული აქტივების წარდგენილი ნეტო საბალანსო ღირებულების დეტალები:

	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
მიწა და შენობა-ნაგებობები	5,526	4,727
მანქანა-დანადგარები	490	333
ოფისის აღჭურვილობა, ავეჯი და სხვა ინვენტარი	34	56
სატრანსპორტო საშუალებები	-	-
სულ	6,050	5,116

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

12 არამატერიალური აქტივები

ისტორიული ღირებულება	პროგრამული უზრუნველყოფა	ლიცენზიები	სულ
01.01.2023	27	1,079	1,106
შეძენა	8	-	8
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული არამატერიალური აქტივები	24	-	24
31.12.2023	59	1,079	1,138
შეძენა	34	19	53
31.12.2024	93	1,098	1,191
დაგროვილი ამორტიზაცია			
01.01.2023	5	903	908
ამორტიზაცია	10	14	24
გაუფასურების ტესტის შედეგები	-	(105)	(105)
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული ამორტიზაცია	16	-	16
31.12.2023	31	812	843
ამორტიზაცია	4	24	28
გაუფასურების ტესტის შედეგები	7	65	72
31.12.2024	42	901	943
საბალანსო ღირებულება			
01.01.2023	22	176	198
31.12.2023	28	267	295
31.12.2024	51	197	248

13 კაპიტალში შემოტანილი ფულადი სახსრებით ინფრასტრუქტურულ პროექტებში გაწეული მიზნობრივი ხარჯები

საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, სხვადასხვა ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისათვის 2011 წლიდან ჯგუფში შემავალი ერთ ერთი კომპანიის შპს სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია დამფუძნებელი სახელმწიფო, ჯგუფში შემოერთებამდე, ახორციელებდა კაპიტალის გაზრდით ფულადი სახსრების ჩარიცხვას. ეს სახსრები კომპანიის მიერ იხარჯებოდა ამ პროექტების განხორციელების მიზნით, სახელმწიფო, დროთა განმავლობაში, ახორციელებდა დასრულებული ინფრასტრუქტურული პროექტების აქცეპტირებული ხარჯების თანხებით კაპიტალის შემცირებას. კონკრეტული პროექტის აქცეპტირებული ხარჯების თანხის ჩამოსაყილიბელად, როგორც წესი, გამოიყენებოდა ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს შესაბამისი შეფასებულ თანხასა და საბალანსო ციფრებს შორის უმცირესი თანხა, სწორედ ეს თანხა გამოიყენება კაპიტალის შემცირების ოპერაციის გაფასებისას.

14 სხვა მიზნობრივი პროექტების ფარგლებში გაწეული ხარჯები

ამ ფინანსურ ელემენტში გაერთიანებულია მხოლოდ ჭიათურის პროექტი. მესამე მხარის ნაჩუქარი და დამფუძნებლისგან მიღებული სახსრებით კომპანია ახორციელებს სპეციფიკურ პროექტებს ქალაქ ჭიათურაში. პროექტის დასრულების შემდეგ იგივეა ამ პროექტის ფარგლებში რეაბილიტირებული აქტივების ან კაპიტალიდან გატანა ან ჩუქება ადგილობრივ მუნიციპალიტეტებისათვის. 2024 ამ პროექტების ფარგლებში შექმნილი აქტივების ნაწილი გადაცემულია მუნიციპალიტეტისათვის.

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

15 ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში

ახსნა-განმარტება 1 ში მოცემულია ჯგუფის შვილობილ კომპანიების სრული ნუსხა. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ის ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, რომელთა ფინანსური მონაცემების კონსოლიდაცია არ განხორციელებულა. ცხრილში არ მოხვედრილი იმ არაკონსოლიდირებული შვილობილ კომპანიების ინვესტიციები რომელთა ინვესტიცია ნოლის ტოლია ყველა საბალანსო თარიღისათვის.

შვილობილი	საქმიანობა	31.12.2024	31.12.2023
შპს დემეტრე 96	საქმიანობის გარეშე	336	336
შპს გურიის სამედიცინო ცენტრი	საქმიანობის გარეშე	300	300
შპს ქვემო ქართლის რეგიონალური სისხლის გადასხმის სადგური	საქმიანობის გარეშე	7	-
ინვესტიციის გაუფასურების რეზერვი		(643)	(636)
სულ		-	-

ინვესტიციის გაუფასურების რეზერვი

	31.12.2024	31.12.2023
შპს დემეტრე 96	336	336
შპს გურიის სამედიცინო ცენტრი	300	300
შპს ქვემო ქართლის რეგიონალური სისხლის გადასხმის სადგური	7	-
სულ	643	636

16 მარაგები

	31.12.2024	31.12.2023
სამშენებლო მასალები და სათადარიგო მარაგი ნაწილები	14,864	14,786
მიწის ნაკვეთები და საქონელი გასაყიდად	60	879
სატრანსპორტო საშუალებები გასაყიდად	470	-
მზა პროდუქცია	137	137
სხვა მარაგები	168	127
მარაგების გაუფასურების რეზერვი	(2,118)	(2,589)
სულ	13,581	13,340

17 გადახდილი ავანსები

	31.12.2024	31.12.2023
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	880	696
წინასწარ გადახდილი ხელფასები	140	146
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსების რეზერვი (სხვაობა 69 აღიარებულია პერიოდის ხარჯის სახით)	(242)	(173)
სულ	778	669

18 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2024	31.12.2023
სავაჭრო და საიჯარო მოთხოვნები	4,691	3,844
სხვა მოთხოვნები	287	233
რეზერვი	(2,183)	(2,024)
სულ	2,795	2,053

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

	2024	2023
გაუფასურების რეზერვის საწყისი ნაშთი	(2,024)	(1,540)
შვილობილ კომპანიაზე კონტროლის მოპოვების გზით დამატებული რეზერვი	(32)	(217)
ზრდა მიმდინარე პერიოდისთვის (აღიარებულია პერიოდის ხარჯის სახით)	(127)	(267)
31 დეკემბრის მიხედვით	(2,183)	(2,024)

19 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31.12.2024	31.12.2023
ნაღდი ფული სალაროში	1	1
ფული საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში	95,449	46,301
ფული საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	14	237
დეპოზიტები	504	-
სულ	95,968	46,539

20 გადავადებული შემოსავალი - აუთვისებელი სახელმწიფოს მიზნობრივი გრძელვადიანი დაფინანსება

	31.12.2024	31.12.2023
შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგურის პროექტების მიზნობრივი დაფინანსება	74,500	24,500
შპს საქსპეცტრანსის პროექტების მიზნობრივი დაფინანსება	5,749	2,500
ქუთაისის პარლამენტის შენობის აგრეგატებისთვის სარემონტო-სარეაბილიტაციო და გასაუმჯობესებელი სამუშაოები	16,980	-
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის აიტი ინფრასტრუქტურის შექმნა	2,555	-
სხვადასხვა სახის უძრავი ქონების გამოსყიდვა	11,000	-
ქუთაისის საპარლამენტო კომპლექსის ფასადის მედია განათების პროექტირება-მშენებლობის შესყიდვა	14,000	-
სულ	124,784	27,000

ზემოთ მოცემული სპეციალური დაფინანსება აისახება ბასს-20 სახელმწიფო გრანტების შესაბამისად პოლიტიკა იხილეთ ახსნა განმარტებით შენიშვნა 26.8.

21 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.2024	31.12.2023
სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება	2,860	1,971
მიღებული ავანსები	151	177
გადასახდელი ხელფასები	154	77
სხვა ვალდებულებები	110	145
სულ	3,275	2,370

22 სასამართლო დავებთან დაკავშირებული ანარიცხი

	2024	2023
ნაშთი 1 იანვარს	650	-
ზრდა მიმდინარე პერიოდისთვის	217	650
ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	867	650

23 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს (IAS) 24-ის „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ მიხედვით, მხარეები ითვლება დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. თითოეული შესაძლო ურთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას. დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

კომპანიის მფლობელია საქართველოს სახელმწიფო. სხვა სახელმწიფო კომპანიები და სამთავრობო დაწესებულებები კომპანიისთვის დაკავშირებული მხარეები არიან. ჯგუფი იყენებს ბასს 24-ის 25-ე პარაგრაფით განსაზღვრულ შეფასებას და არ წარადგენს დაკავშირებულ მხარეებთან სახელმწიფო კომპანიებთან და სხვა სახელმწიფო სტრუქტურებთან ტრანზაქციებს და ბალანსებს.

დაკავშირებული მხარეები	2024	2023
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები - ხარჯი (წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირი)	1,297	1,259
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები - ვალდებულება (წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირი)	20	8
ხელმძღვანელობის ხელფასები და ბონუსები -ავანსი (წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირი)	15	-

2024 და 2023 წლის განმავლობაში დამფუძნებელთან მომხდარი მნიშვნელოვანი ოპერაციები ასახულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებაში.

24 პირობითი ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები - 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ ჰქონდა არსებითი აუდიარებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

სასამართლო დავები - პერიოდულად, საქმიანობის ჩვეულებრივი წარმოებისას, ჯგუფის წინააღმდეგ, შესაძლოა, შეტანილ იქნეს სარჩელები. გარდა იმ სასამართლო დავისა რომელზედაც აღიარებულია ანარიცხი იხილეთ ახსნა განმარტებითი შენიშვნა 22, საკუთარი შეფასებებებსა და როგორც შიდა, ასევე გარე პროფესიულ რჩევაზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობის მოსაზრებაა, რომ მნიშვნელოვანი ზარალი არ მიადგება ჯგუფს სარჩელების გამო და ამდენად, წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი ანარიცხები.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, ჯგუფის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და ჯგუფს დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. ჯგუფს მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ ჯგუფის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

25 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 25 ივლისს. ჯგუფის ხელმძღვანელობას უფლება აქვს შეცვალოს ფინანსური ანგარიშგება გამოშვების შემდეგ.

განთავსებული კაპიტალი. 2025 წელს ჯგუფის დედა კომპანიის განთავსებული კაპიტალი შეიცვალა და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებისა თარიღისათვის შეადგინა 937,131 ათასი ლარი.

2025 წელს ჯგუფის დედა კომპანიის საწესდებო კაპიტალში შემოტანილი სხვა საწარმოს წილები. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე მოხდა კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ზრდა შემდეგი კომპანიების წილების კაპიტალში შემოტანის გზით:

- შპს სამედიცინო რეაბილიტაციის ამბულატორიული ცენტრი (ს/კ 211331389) - 2025 წლის იანვარში;

- შპს შატო ზეგანა (ს/კ 227717557) - 2025 წლის აპრილში;
- შპს წნორის მანქანათმშენებელი ქარხანა - 2003 (ს/კ 240388228) 2025 წლის აპრილში;

2025 წელს ჯგუფის დედა კომპანიის საწესდებო კაპიტალიდან გატანილი შვილობილი კომპანიის წილი.
ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე მოხდა კომპანიის საწესდებო კაპიტალის შემცირება ქვემოთ მოცემული კომპანიის წილის კაპიტალიდან გატანის გზით:

- შპს "სერვისი-7" (ს/კ 204532899) - 2025 წლის აპრილში;

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე კომპანიის სპეციფიკური მიზნობრივი ფინანსირება:

- შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური - „სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ საქართველოს კანონში გათვალისწინებული შპს „ანაკლიის საზღვაო ნავსადგურისთვის“ სამუშაოების შესასრულებლად 2025 წელს მიზნობრივი დაფინანსების სახით კომპანიას ჩაერიცხა 50,000,000 (ორმოცდაათი მილიონი) ლარი, რომლიც გადარიცხულია შვილობილ კომპანია შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგურზე;

ბალანსის შედგენის შემდგომ არ მომხდარა სხვა ისეთი მოვლენა, რაც მოითხოვს დამატებით კორექტირებას ან ახსნა-განმარტებას ფინანსურ ანგარიშგებაში.

26 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

26.1 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ა) ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

ოპერაციებში ჯგუფი ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ჯგუფის ოპერაციებზე. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის შეფასების ვალუტად ჯგუფი იყენებს ქართულ ლარს.

ბ) ტრანზაქციები და ბალანსი

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 მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	დოლარი	ევრო
2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.8068	2.9306
2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.6894	2.9753

26.2 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით, რომელიც განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. ხელმძღვანელობის შეფასებით ძირითადი საშუალებები მასშტაბის და სხვა მახასიათებლების გამო ჯგუფის ცალკეული აქტივები არის სპეციფიკური და საქართველოში მსგავსი აქტივებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი, შესაბამისად აქტივების რეალური ღირებულება განისაზღვრა როგორც საბაზრო მიდგომის ასევე თვითღირებულების მეთოდზე დაყრდნობით. სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება როგორც მე-2 დონე და მე-3 ამოსავალი ინფორმაციით შეფასებული. პერიოდებს შორის შეფასების ტექნიკაში მნიშვნელოვანი ცვლილება არ მომხდარა. რეალური ღირებულების გაზომვა ხდება ზემოთ მოცემული აქტივების ყველაზე მაღალი და საუკეთესო გამოყენების საფუძველზე, რაც არ განსხვავდება მათი რეალური გამოყენებისგან. ჯგუფის ცალკეულ წევრი სხვა და სხვა დროს აწარმოებს აქტივების შეფასებას 3-5 წლიანი ინტერვალის გამოყენებით.

შეფასებულია აქტივები გადაფასებული ღირებულება შეფასების შემდეგ შემცირებულია ბოლო გადაფასების შემდეგ დაგროვილი ცვეთით და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის (თუკი გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი) ღირებულებით. ძირითადი საშუალების გადაფასების დროს, გადაფასების დღისათვის დაგროვილი ცვეთა აკლდება მთლიან საბალანსო ღირებულებას და ნეტო თანხა გადაანგარიშდება აქტივის გადაფასებული თანხით. ჯგუფში შემავალი კომპანიების მიერ გადაფასებები დამოუკიდებელ შემფასებელთა მიერ ტარდება ისეთი ინტერვალით (3-5 წელიწადში ერთხელ), რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან რაც მას ექნებოდა პერიოდის ბოლოს, რომ მომხდარიყო მისი რეალური ღირებულებით შეფასება.

ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი ჩაირთვება სხვა სრულ შემოსავლებში (გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც იმავე აქტივთან დაკავშირებული გადაფასების რეზერვის შემცირება წინა პერიოდში უკვე აღიარებული იყო მოგება-ზარალში, ასეთ შემთხვევაში გადაფასების რეზერვის ზრდა მოგება-ზარალზე აღირიცხება წინა პერიოდში შემცირებული თანხის მოცულობით), ხოლო გადაფასების რეზერვი კაპიტალში. საბალანსო ღირებულების შემცირება, რომელიც გამოწვეულია გადაფასებით აღირიცხება მოგება-ზარალში, რადგან საბალანსო ღირებულება აღემატება ძირითადი საშუალების რეალურ ღირებულებას, ხოლო თუ არსებობს წინა პერიოდში ძირითადი საშუალების გადაფასებით წარმოქმნილი რეზერვი ხდება მისი შემცირება. გადაფასების რეზერვის გადატანა ხდება გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ მოხდა მასთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების გაყიდვა ან სხვა ფორმით მისი აღიარების შეწყვეტა.

აქტივების აღიარებისას თავდაპირველი თვითღირებულება მცირდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხებით. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებითა და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები. ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული ხარჯები, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც იყო ჩამოწერილი. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით, თითოეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი არის ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება ხელმძღვანელობის მიერ დასახულ მიზნებს. ცხრილი გვიჩვენებს ძირითადი საშუალების ჯგუფების სასარგებლო მომსახურების ვადებს.

მომსახურების წელი	
შენობა-ნაგებობები	5, 10, 12, 18, 20, 24, 27, 28, 36, 45 - 50
მანქანა-დანადგარები	2 - 5, 7, 9, 10 - 30
ოფისის აღჭურვილობა, ავეჯი და სხვა ინვენტარი	2 - 10, 12 - 17
სატრანსპორტო საშუალებები	2, 4, 5, 7, 10 - 12
სხვა	5, 7, 7.2 - 10

26.3 საინვესტიციო ქონება

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებას საწყისი აღიარებისას აღირიცხავს თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომ საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით. საინვესტიციო ქონებას ჯგუფი აქტივად აღიარებს როდესაც: ა) მოსალოდნელია, რომ საწარმო მიიღებს ამ ქონებასთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს; ბ) შესაძლებელია საინვესტიციო ქონების თვითღირებულების საიმედოდ შეფასება.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ჩაირთვება იმ პერიოდის მოგება/ზარალში, როდესაც ეს ცვლილება მოხდა. რეალური ღირებულებით შეფასებულ საინვესტიციო ქონებას ცვეთა არ ერიცხება.

საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული საიჯარო შემოსავალი და საოპერაციო ხარჯები ჩართულია საიჯარო შემოსავალსა და სხვა ხარჯებში, შესაბამისად.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით და ჩაირთვება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

26.4 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო გამოყენების ვადაზე, რომელიც შეადგენს 3-15 წელს. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად.

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების უსასრულო ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. სასარგებლო მომსახურების განუსაზღვრელი ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება მინიმუმ ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს. არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როცა მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით.

26.5 გრძელვადიანი მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს ჯგუფი გადახედავს გრძელვადიანი მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რომ განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რომ განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, ჯგუფი აფასებს იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელსაც ეს აქტივი მიეკუთვნება. თუ არსებობს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი, კორპორაციული აქტივები ასევე ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ცალკეულ ერთეულებზეც, ან სხვა შემთხვევაში, ისინი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების უმცირეს ჯგუფზე, რომლისთვისაც შეიძლება განისაზღვროს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი.

განუსაზღვრელი სასარგებლო გამოყენების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივები, ან ის არამატერიალური აქტივები, რომლებიც გამოყენებისთვის ჯერ არ არის ხელმისაწვდომი, გაუფასურების გამოსავლენად მოწმდება მინიმუმ წელიწადში ერთხელ, და აგრეთვე მაშინ, როდესაც აქტივის გაუფასურების ნიშნები არსებობს.

ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დასაბეგრი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს, რომლისთვისაც არ დაკორექტირებულა სამომავლოდ პროგნოზირებული ფულადი ნაკადები.

თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია, როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების

ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

26.6 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად - „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული, ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან (სავაჭრო მოთხოვნები, გაცემული სესხები), ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს

იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკით, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნებისა და საკონტრაქტო აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. სავაჭრო მოთხოვნები და საკონტრაქტო აქტივი აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპოდენციით, რომელიც აღიარებულია ხარჯად „სხვა ხარჯების“ მუხლში მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნებისა და საკონტრაქტო აქტივების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

გაუფასურების რეზერვი გაცემულ სესხებზე აღიარდება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელით. ჯგუფი ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ფინანსური აქტივის საწყისი აღიარებასთან შედარებით. იმ შემთხვევაში თუ ადგილი არ აქვს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, ჯგუფი აფასებს 12 თვის მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს სრულ საპროცენტო შემოსავალს. საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდის შემთხვევაში, ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი და აღიარდება სრული საპროცენტო შემოსავალი. საკრედიტოდ გაუფასურებული სესხებისთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი და აღიარდება წმინდა საპროცენტო შემოსავალი.

ფინანსური აქტივები შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით მოიცავს სხვა ფინანსურ აქტივებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, გაცემულ სესხებს და ფული და ფულის ეკვივალენტებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს სალაროში არსებულ ფულს, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს, სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლის დასრულების ვადაც განისაზღვრება სამი ან ნაკლები თვით.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე, ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებსა და ობლიგაციებს, 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 საწყისი გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ურთიერთგადაფარავს მაშინ, როდესაც ურთიერთგადაფარვა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და ჯგუფი გეგმავს ანგარიშსწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

26.7 ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

ჯგუფი აღიარებს ამონაგებს დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც ჯგუფი მოელის ამ საქონლისა და მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ. ჯგუფი იყენებს ხუთ საფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
- სახელშეკრულებო ვალდებულებების დადგენა;
- გარიგების ფასის განსაზღვრა;
- გარიგების ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- ამონაგების აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

ჯგუფი ამონაგებს აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელზე/მომსახურებაზე “კონტროლი” მომხმარებელს გადაეცემა.

შესასრულებელი ვალდებულება და ამონაგების აღიარების დროულობა

ჯგუფი ამონაგებს იღებს შვილობილი კომპანიების მმართველობის მომსახურებიდან და როიალტიდან. ჯგუფი აღიარებს დროთა განმავლობაში თვეების პროპორციულად.

საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრა

ჯგუფის ამონაგების ძირითადი საკონტრაქტო ღირებულება არის ფიქსირებული და შესაბამისად, თითოეული კონტრაქტიდან მისაღები ამონაგების განსაზღვრა ხდება მოცემული ფიქსირებული ფასების მიხედვით.

შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება

ჯგუფის კონტრაქტები არის ფიქსირებულფასიანი, შესასრულებელი ვალდებულებაც კონტრაქტის მიხედვით არის საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა და სახელის უფლებით სარგებლობა, რომელსაც აქვს ყოველთვიური ხასიათი. ყოველი თვის ბოლოს ხელშეკრულების თანხით ჯგუფი აღიარებს ამონაგებს.

26.8 სახელმწიფოსგან მიღებული მიზნობრივი დაფინანსება - გადავადებული შემოსავლები

დამფუძნებლისაგან მიღებული მიზნობრივი დაფინანსება აღიარებულია გადავადებული შემოსავლის სახით. მიზნობრივი დაფინანსება მიღებულია მიზნობრივი პროექტების განხორციელების მიზნით. მიზნობრივი პროექტები ნაწილი უნდა განახორციელოს უშუალოდ კომპანიამ, ხოლო ნაწილი შვილობილ კომპანიის მიერ. კომპანიის მიერ შვილობილი კომპანიისათვის გადარიცხული დაფინანსება ამცირებს მიზნობრივი დაფინანსების თანხებს. ხოლო უშუალოდ კომპანიის მიერ შესრულებული პროექტები დასრულების შემდეგ მიზნობრივი დაფინანსების სახით აღიარებული გადავადებული შემოსავლები აღიარდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში სისტემატურ და რაციონალურ საფუძველზე, შესაბამისი აქტივების სასარგებლო მომსახურების მთელი ვადის განმავლობაში

26.9 იჯარა

გადაცემულ საიჯარო აქტივებთან დაკავშირებით ჯგუფს არ აქვს გადაცემული საკუთრებასთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, შესაბამისად გაცემული იჯარები განიხილება, როგორც საოპერაციო. ჯგუფი საოპერაციო იჯარიდან მიღებულ შემოსავალს აღიარებს, წრფივი მეთოდით, საიჯარო გადახდების შესაბამისად.

26.10 მოგების გადასახადი

ფინანსურ ანგარიშგებაში მოგების გადასახადი აისახა მოქმედი კანონმდებლობის, ან საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისათვის არსებითად ამოქმედებული კანონმდებლობის შესაბამისად. მოგების გადასახადის ხარჯები შეიცავს მიმდინარე გადასახადსა და გადავადებულ გადასახადს, რომელსაც აღიარება ხდება მოცემული წლის მოგებაში, ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც იგი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, ან უშუალოდ საკუთარ კაპიტალში, რადგან იგი უკავშირდება ისეთ გარიგებებს, რომლებიც ასევე აღიარდება იმავე, ან განსხვავებულ პერიოდში, სხვა სრულ შემოსავალში, ან უშუალოდ საკუთარ კაპიტალში.

მიმდინარე გადასახადი არის მიმდინარე და წინა პერიოდებისათვის საგადასახადო ორგანოებისათვის გადასახდელი, ან დასაბრუნებელი მოგებიდან გადასახადის, ან საგადასახადო ზარალის თანხა. მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები აისახება საოპერაციო დანახარჯებში.

გადავადებული მოგების გადასახადი იქმნება ბალანსის მომზადების ვალდებულებების მეთოდის გამოყენებით მომავალ პერიოდში გადატანილი საგადასახადო ზარალის და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზასა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის წარმოქმნილი დროებითი სხვაობის მიმართ ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის. თავდაპირველი აღიარებისაგან გათავისუფლების მიხედვით გადავადებული გადასახადები არ აისახება გარიგების დროს აქტივის ან ვალდებულების პირველადი აღიარების დროს დროებითი სხვაობის შემთხვევაში გარდა იმ გარიგებისა, როდესაც ადგილი აქვს საწარმოთა გაერთიანებას და როდესაც ეს გარიგება, მისი თავდაპირველი ასახვის დროს, გავლენას არ ახდენს არც სააღრიცხვო და არც საგადასახადო მოგებაზე. გადავადებული საგადასახადო ნაშთების შეფასება ხდება მოქმედი, ან საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულს არსებითად მოქმედი საგადასახადო განაკვეთების მიხედვით, რომელთა გამოყენებაც მოითხოვება იმ პერიოდის მიმართ, როდესაც დროებითი სხვაობა ამოიწურება, ან გამოყენებულ იქნება მომავალ პერიოდში გადატანილი საგადასახადო ზარალი. გადავადებული საგადასახადო აქტივები გამოსაქვითი დროებითი სხვაობისა და მომავალ პერიოდში გადატანილი საგადასახადო ზარალისათვის აისახება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია, რომ მომავალში საგადასახადო მოგება საკმარისი იქნება გამოქვითვების განსახორციელებლად.

ჯგუფის გაურკვეველი საგადასახადო სტატუსის ხელახალი შეფასება ხდება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ყოველი საანგარიშგებო თარიღის დასასრულს. ვალდებულებები აისახება საგადასახადო მუხლებში, რომელთაც განსაზღვრავს ჯგუფი იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რომელ მათგანზე იქნება საჭირო დამატებითი გადასახადების გადახდა, თუ ამ მუხლებს კითხვის ნიშნის ქვეშ დააყენებენ საგადასახადო ორგანოები. ჯგუფის შეფასება ეფუძნება მოქმედი, ან საანგარიშგებო თარიღის დასრულებისათვის არსებითად მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას და სასამართლოს, ან სხვა ნებისმიერ ცნობილ გადაწყვეტილებას ამ საკითხებთან დაკავშირებით. ჯარიმების, საპროცენტო გადასახდელებისა და მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების ვალდებულებების აღიარება ეფუძნება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ დანახარჯების საუკეთესო შეფასებას, რომელიც საჭირო იქნება ვალდებულებების დასაფარად საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსათვის.

2016 წლის მაისის თვეში საქართველოს პარლამენტმა შეცვალა ქვეყნის საგადასახადო კოდექსი: ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. ქართული გადასახადის გადამხდელების უმრავლესობა, მათ შორის ჯგუფსაც, არ მოუწევს მოგების გადასახადის გადახდა წლიურ მოგებაზე. მხოლოდ დივიდენდების განაწილება და სპეციფიკური ტრანზაქციები ექვემდებარება დასაბეგრ ბაზაში მოხვედრას. შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივებს და ვალდებულებებს 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფმა ანულობა გაუკეთა მისი ყველა გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივს და ვალდებულებას.

26.11 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.

26.12 ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს წარსული მოვლენის გამო აქვს მიმდინარე (იურიდიული თუ არაკონტრაქტული) ვალდებულება, მოსალოდნელია, რომ ჯგუფს მოეთხოვება ამ ვალდებულების გასტუმრება და შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის სათანადო სიზუსტით განსაზღვრა.

ანარიცხებად აღიარებული ოდენობა წარმოადგენს იმ თანხის ყველაზე ზუსტ შეფასებას, რომელიც საჭირო იქნება მიმდინარე ვალდებულების დასაფარად ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, ამ ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკებისა და გაურკვევლობების გათვალისწინებით. როდესაც ანარიცხები ფასდება მიმდინარე ვალდებულების გასასტუმრებლად საჭირო ფულადი ნაკადებით, მისი საბალანსო ღირებულება არის ამ ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულება (თუ ფულის დროითი ღირებულების გავლენა მასზე არსებითია).

თუ ანარიცხების დაფარვისთვის საჭირო ეკონომიკური სარგებლის ნაწილობრივ ან მთლიანად მიღება მესამე მხარისგან არის მოსალოდნელი, მისაღები თანხის აღიარება აქტივად ხდება მაშინ, როდესაც ფაქტობრივად გარანტირებულია ანაზღაურების მიღება და მისაღები თანხის ოდენობის სარწმუნოდ შეფასება შესაძლებელია.

26.13 პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ არის აღიარებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუმცა განმარტებულია გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ფულადი ნაკადის გადინების ალბათობა დაფარვის მიზნით დაბალია. პირობითი აქტივი არ არის აღიარებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუმცა განმარტებულია მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღებაა მოსალოდნელი.

26.14 ხარჯები

ხარჯები აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებიდან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

26.15 განთავსებული კაპიტალი

სამეწარმეო საზოგადოების განთავსებული კაპიტალი არის სამეწარმეო საზოგადოების მიერ განსაზღვრული ფულადი ოდენობა, მიუხედავად იმისა, საზოგადოებას მიღებული აქვს თუ არა საზღაური. კომპანიას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განთავსებული კაპიტალი შევსებული აქვს.

შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება/საქმიანობის მიმოხილვა

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

1. ჯგუფის დედა კომპანია - შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს. კომპანია საქმიანობას ეწევა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა კანონებისა და კანონქვემდებარე აქტებისა და წესების შესაბამისად.

კომპანია (ს/კ 405007200) დაფუძნდა 2013 წლის 30 აგვისტოს შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს“ (404389372) მიერ (100 პროცენტიანი წილით, რომლის 100 პროცენტიან წილს თავის მხრივ ფლობდა სახელმწიფო).

ჯგუფში შემავალი კომპანიების შესახებ მონაცემები მოცემულია ფინანსური ანგარიშების ახსნა განმარტებით შენიშვნა 1.

კომპანიის ძირითადი ფუნქციაა აღნიშნული იურიდიული პირების მართვა და მათი რესურსების მიმართვა სახელმწიფო მნიშვნელობის პროექტების განსახორციელებლად. შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ ასევე ახდენს მის საკუთრებაში მყოფი ქონების მოვლას და გაიჯარებას ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის წესით.

ჯგუფის დედა კომპანიის და მისი ქვემოთ ჩამოთვლილი შვილობილი კომპანიების 2024 წლის ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგებები დამტკიცებულია თითოეული კომპანიის მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 25 ივლისს:

- 204862372 - შპს "საქ. მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი"
- 205064446 - შპს "საქსპეცტრანი"
- 405496477-შპს წყალტუბოს თერმული წყლები
- 204532899 - შპს სერვის 7

ეს ანგარიშგებები გასაჯაროებულია ანგარიშგების პორტალზე (<https://reportal.ge/>). ამ კომპანიების მმართველობითი ანგარიშგებების დეტალები არ არის მოცემული წინამდებარე ჯგუფის მმართველობით ანგარიშგებაში. ჯგუფის დანარჩენი შვილობილი კომპანიების მმართველობითი ანგარიშგებისათვის აუცილებელი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

2. შპს „სამთოსამშველი“

კომპანიის შესახებ

შპს „სამთოსამშველი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა და რეგისტრირებულია საგადასახადო ორგანოში 2007 წლის 23 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია ოპერირებს საქართველოს კონსტიტუციის, კანონისა და კომპანიის წესდების საფუძველზე. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 206303917.

შპს „სამთოსამშველი“ დაფუძნებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის წილობრივი მონაწილეობით. მისი 100%-იანი წილის მფლობელი 2024 წლის 31 დეკემბრის, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არის შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა მიწისქვეშა ობიექტების სამთოსამშველო მომსახურება: ავარიების ლიკვიდაცია და აღნიშნულ ავარიებში მოყოლილი ადამიანების გადარჩენა; გვირაბების დაზვერვა და სამთოსამშველო სამუშაოების ჩატარება.

კომპანიის სარეგისტრაციო მისამართია: სამგორის რაიონი, თრიალეთის ქ. N54, თბილისი, საქართველო. კომპანიის მთავარი ოფისი მდებარეობს რეგისტრაციის მისამართზე.

ამ ანგარიშგების გამოშვების მომენტში კომპანიის დირექტორის არის დავით ცუხიშვილი.

ამჟამად შპს „სამთოსამშველი“ სამთოსამშველო მომსახურებას უწევს ქ. ტყიბულში შპს „საქნახშირი“ და ქ. ჭიათურაში შპს „ჯორჯიან მანგანეს“ შესაბამისი ხელშეკრულებების საფუძველზე.

შპს “აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია”-ს კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის (თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კომპანია 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.

რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავი ანალიზი

ფინანსური რისკების ანალიზი მოცემულია გასაჯაროებულ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის ახსნა - განმარტებით შენიშვნაში. ფინანსური რისკების გარდა სხვა რისკების ანალიზი კომპანიაში არ ჩატარებულა.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია

კომპანია არ ვაჭრობს საკუთარი აქციებით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები

კომპანიის აქტივების და ვალდებულებების, შემოსავლების და ხარჯების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში რომელიც გასაჯაროებულია ანგარიშგების პორტალზე (<https://reportal.ge/>). კომპანიის მენეჯმენტი თვლის რომ, გარდა ზემოთ მოცემული დამატებითი ინფორმაციისა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ მონაცემებს არ ჭირდება დამატებითი ახსნა განმარტებები.

3. შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური

კომპანიის შესახებ

შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2023 წლის 17 მარტს შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების“ კომპანიის 100%-იანი მონაწილეობით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი N15/14716-ის საფუძველზე . კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს წყლის ნაგებობების მშენებლობა, კერძოდ ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის მშენებლობა. წლის ინფრასტრუქტურის მშენებლობა მოიცავს ფსკერის დაღრმავების სამუშაოებს და ტალღისმჭრელის მშენებლობას.

საქართველოს პირველი ღრმაწყლოვანი პორტი აღჭურვილი იქნება თანამედროვე ტექნიკითა და ინფრასტრუქტურით. უმაღლესი ხარისხის მომსახურებასთან ერთად, ეს ფაქტორები შეუწყობს ხელს პორტის პროდუქტიულობას, ეფექტურობასა და საიმედოობას. ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის მშენებლობა ქვეყნისთვის ძალიან მნიშვნელოვანია. პორტი მულტიფუნქციური იქნება. პირველი ფაზის განხორციელების შემდეგ წინასწარი გათვლებით, პორტმა უნდა მიაღწიოს დაახლოებით 600 ათასი TEU (7.8 მილიონი ტონა) გამტარიანობას წელიწადში.

დეტალური ინფორმაცია: პორტის მდებარეობა, ტექნიკური და ინფრასტრუქტურული შესაძლებლობებით, ტვირთის მოზიდვის უმთავრესი მიზეზები იქნება. უმაღლესი ხარისხის მომსახურებასთან ერთად, ეს ფაქტორები შეუწყობს ხელს პორტის პროდუქტიულობას, ეფექტურობასა და საიმედოობას. ანაკლიის ნავსადგური დაიკავებს მნიშვნელოვან პოზიციას ტრანზიტული ჰაზის სახით. პორტი მულტიფუნქციური იქნება.

მოსალოდნელი საბოლოო შედეგები: საქართველოში პირველი ღრმაწყლოვანი ანაკლიის პორტი; ანაკლიის პორტის პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს ათასობით ახალი სამუშაო ადგილის შექმნას, ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებას, საქართველოზე გამავალი სატრანსპორტო დერეფნის კონკურენტუნარიანობის ზრდას, საქართველოს ტერიტორიის გავლით ახალი ტვირთნაკადების მოზიდვას, ასევე ნავსადგურის მიმდებარედ, წარმოებისა და ლოგისტიკური სერვისების განვითარებას.

რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავი ანალიზი

ფინანსური რისკების ანალიზი მოცემულია გასაჯაროებულ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის ახსნა - განმარტებით შენიშვნაში. ფინანსური რისკების გარდა სხვა რისკების ანალიზი კომპანიაში არ ჩატარებულა.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია

კომპანია არ ვაჭრობს საკუთარი აქციებით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები

კომპანიის აქტივების და ვალდებულებების, შემოსავლების და ხარჯების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების პორტალზე (<https://reportal.ge/>). კომპანიის მენეჯმენტი თვლის რომ, გარდა მართველობით ანგარიშგებაში ზემოთ მოცემული დამატებითი ინფორმაციისა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ მონაცემებს არ ჭირდება დამატებითი ახსნა განმარტებები.

4. შპს სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“,

შპს „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“, (შემდგომში ტექსტში კომპანია) დაფუძნდა 2006 წლის 12 მარტს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის სარეგისტრაციო მისამართია: ორხევის დასახლება, ახვლედიანის ქუჩა 21, თბილისი, საქართველო საიდენტიფიკაციო კოდია 205140257. 2023 წლის 20 ივლისამდე კომპანიის წილის ერთადერთი მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. 2023 წლის 20 ივლისის შემდეგ კომპანიის წილის ერთადერთი მესაკუთრეა შპს აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია, რომლის 100 წილის ფლობელია სახელმწიფო, რომლის უფლებამოსილებებსაც ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, რომელიც წარმოდგენილია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახით.

მთავარი ოფისი მდებარეობს სარაჯიშვილის გამზირი 116 კომპანიის ძირითად საქმიანობა წარმოადგენს: სამშენებლო, მათ შორის საგზაო სამშენებლო პროექტების განხორციელება, სამშენებლო მასალების წარმოება, სპეციალური სამშენებლო ტექნიკით ოპერირება.

რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავი ანალიზი

ფინანსური რისკების ანალიზი მოცემულია გასაჯაროებულ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის ახსნა - განმარტებით შენიშვნაში. ფინანსური რისკების გარდა სხვა რისკების ანალიზი კომპანიაში არ ჩატარებულია.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია

კომპანია არ ვაჭრობს საკუთარი აქციებით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები

კომპანიის აქტივების და ვალდებულებების, შემოსავლების და ხარჯების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში რომელიც გასაჯაროებულია ანგარიშგების პორტალზე (<https://reportal.ge/>). კომპანიის მენეჯმენტი თვლის რომ, გარდა ზემოთ მოცემული დამატებითი ინფორმაციისა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ მონაცემებს არ ჭირდება დამატებითი ახსნა განმარტებები.

5. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ 2025 წლის ჯგუფის სტრატეგიული განვითარების მიზანი არ არის ბიზნესის სექტორთან კონკურენციაში შესვლა და ადგილის დამკვიდრება, პირიქით, ყველა ქმედება პირდაპირ ან ირიბად ხელს შეუწყობს ქვეყანაში მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარებას.

ჯგუფი აპირებს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას:

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“ 2025 წელს მიზნად ისახავს სახელმწიფოსათვის მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივობების ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინიციატივების - კონკრეტული პროექტების განხორციელებას. მათ შორის შენობა - ნაგებობების სარეაბილიტაციო ან სადემონტაჟო სამუშაოებს.

შპს "საქართველოს მაღალი ტექნოლოგიების ეროვნული ცენტრი"- 2025 წელს კომპანია გეგმავს, განახორციელოს პროექტი, რომელიც მიზნად ისახავს საქმიანობის სფეროს გაფართოებას ახალი პროდუქციის წარმოებითა და მომხმარებელთათვის ბაზარზე ფართო არჩევანის შეთავაზებით.კომპანია გეგმავს ახალი დანადგარის შექმნას და

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

საკუთარი პროდუქციის წარმოებას. ვგეგმავთ ყოველთვიურად 60 ცალი ბორირებული პოლიეთილენის ფურცლის გატანას ექსპორტზე. ყოველთვიურად წარმოებული პროდუქციის ღირებულება შეადგენს 420 000 \$.

შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“-ს მომსახურების გაუმჯობესების მიზნით ორგანიზაციის მიერ იგეგმება ფიზიოთერაპიის მიმართულების აპარატურის განახლება, ასევე შემდგომში საჭირო გახდება გაჭიმვის აპარატურის შეძენა. იგეგმება შენობის ერთი ფლიგელის სარეაბილიტაციო-სარემონტო სამუშაოები, სადაც ამაჟამად განთავსებულია მასაჟის და ფიზიო კაბინეტები. ასევე სარეაბილიტაციო მიმართულების განვითარების მიზნით მიზანშეწონილია ეზოში საცურაო და რადონის აუზების განთავსება ღია ცის ქვეშ.

შპს „წყალტუბოს თერმული წყლები“-ს მიზანია კურორტის უნიკალურობის წარმოჩენა და პოპულარიზაცია საერთაშორისო ასპარეზზე, ასევე სამედიცინო ტურიზმის, თერმული სამკურნალო წყლების ნიშაში მყარი პოზიციონირება და ევროპული თერმული კურორტების გვერდით ადგილის დამკვიდრება.

შპს „საქსპექტრანსი“-ს უმნიშვნელოვანეს კონკურენტულ უპირატესობას სპეციალიზირებული სამშენებლო პროექტების შესრულების გამოცდილება წარმოადგენს. მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით კომპანია გეგმავს გააგრძელოს მონაწილეობის მიღება საბაგირო გზების მშენებლობისა და რეაბილიტაციის ახალ პროექტებში. დაგეგმილია სამშენებლო მასალების წარმოების განვითარება და ნაწარმის ასორტიმენტის გაზრდაც. ამ დროისათვის გარდა მიმდინარე პროექტებისა ვაწარმოებთ მოლაპარაკებებს ორი მიმართულებით ქალაქ ჭიათურაში შუქრუთის სატვირთო საბაგირო გზის რეაბილიტაციისა და ქალაქ თბილისში ვაზისუბნის ძველი საბაგირო გზის დემონტაჟის მიმართულებით. აღნიშნული სამშენებლო მიმართულების სირთულის სპეციფიკიდან და სპეციალისტების სიმცირიდან გამომდინარე კომპანია ცდილობს ახალგაზრდა ინჟინერ-ტექნიკური პერსონალის გაზრდას და პოზიციის შენარჩუნებას სამშენებლო ბაზარზე.

2025 წელს ვგეგმავთ შპს „სამთომავშელის“ ბაზაზე გავაერთიანოთ საქართველოში არსებული ყველა მიწისქვეშა სამთოსამავშელო სამსახურები. ასეთი ერთიანი სამსახური არსებობდა კიდეც 2007 წლის ჩათვლით (სსიპ სპეციალიზებული სამთომავშელი). გაერთიანება ხელს შეუწყობს სამაშველო სამსახურების მომარაგებას ახალი, უფრო იაფი ტექნიკითა და აღჭურვილობით. მავშელების მომზადება და გადამზადება გაცილებით ეფექტური იქნება. ერთიანი კოორდინაციის გამო შესაძლებელი იქნება სამთომავშელი სამსახურის მავშელების მონაწილეობა ქვეყანაში მომხდარ სხვადასხვა სახის მასშტაბურ ავარიებში. შპს „სამთომავშელს“ გააჩნია ერთადერთი ბაგირის გამომცემი სადგური საქართველოში, რომელსაც შეუძლია შეამოწმოს საქართველოში არსებული საწარმოო დაწესებულების საქმიანობისათვის გამოყენებული ბაგირის ვარგისიანობა (შახტებში, საბაგირო გზებზე, ატრაქციონებზე, წარმოებებში და სხვა). მაკონტროლებელი ორგანო, რომელიც შეამოწმებს და დაავალდებულებს ასეთ საწარმოებს ბაგირების შემოწმებას, ქვეყანაში არ ფუნქციონირებს.

ანაკლიის პორტი საქართველოს პირველი ღრმაწყლოვანი პორტია. ის აღჭურვილი იქნება თანამედროვე ტექნიკითა და ინფრასტრუქტურით. უმაღლესი ხარისხის მომსახურებასთან ერთად, ეს ფაქტორები შეუწყობს ხელს პორტის პროდუქტიულობას, ეფექტურობასა და საიმედოობას.

შპს ანაკლიის საზღვაო ნავსადგური 2024-2027 წლებში სახელმწიფო ბიუჯეტის სახსრებით გეგმავს წყლის ნაგებობის („Breakwater“ ე.წ. „ტალღისმჭრელი“) მშენებლობასა და ფსკერის დაღრმავებითი სამუშაოების („Dredging“) განხორციელებას. პირველ ეტაპზე დაგეგმილი მშენებლობის განსახორციელებლად გაფორმდა საკონსულტაციო ხელშეკრულება, რომელიც მოიცავს საპროექტოსამშენებლო (Design & Build) სამუშაოების შესასყიდად სატენდერო დოკუმენტაციის მომზადებას. პროექტის დაწყების ეტაპზე ასევე გასათვალისწინებელია როგორც დიზაინის ზედამხედველობის, ასევე მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის მომსახურების შესყიდვა, რომლის სავარაუდო ღირებულება შედგენს პროექტის ღირებულების 10%-ს - 16,400,000.00 (თექვსმეტი მილიონ ოთხასი ათასი აშშ დოლარი და ნული ცენტი) აშშ დოლარს.

2024 წლის 15 მარტს გამოცხადდა საერთაშორისო ტენდერი წყლის ნაგებობის მშენებლობისა და ფსკერის დაღრმავების სამუშაოების შესყიდვის მიზნით. ასევე 2024 წლის 10 მაისს განხორციელდა წინადადებების მიღება. ტენდერში წინადადებები შემოიტანა სამმა ევროპულმა კომპანიამ: JV Jan De Nul – Prime Concrete, Van Oord და Boskalis Westminster Contracting Limited. წინადადების განხილვის შემდგომ, სატენდერო კომისიის გადაწყვეტილებით, შემდეგ ეტაპზე გადავიდა სამიდან მხოლოდ ერთი პრეტენდენტი JV Jan De Nul – Prime Concrete, რომლის ფინანსური წინადადების

**შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“- ს კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)**

კონვერტის გახსნაც განხორციელდა 2024 წლის 25 ივლისს. კონსორციუმის/ერთობლივი საწარმოს მიერ წარმოდგენილი წინადადების ღირებულება შეადგენს - 203,927,831.38\$ (ორასსამი მილიონ ცხრაასოცდაშვიდი ათას რვაასოცდათერთმეტი აშშ დოლარი და ოცდათვრამეტი ცენტი). 2024 წლის 31 ივლისს JV Jan De Nul – Prime Concrete გამოცხადდა გამარჯვებულად, ხოლო 29 აგვისტოს გაფორმდა ხელშეკრულება No. GOGDB ICB01-2024.

2025 წელს გადასახდელი თანხის სავარაუდო ოდენობა შეადგენს 45,100,000.00 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

6. მმართველობითი ანგარიშგების დამტკიცება

2024 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 25 ივლისს.

ირაკლი მუჟნიაშვილი

ინგა ცირდავა

დირექტორი

საფინანსო-ეკონომიკური

სამსახურის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და

შპს „აქტივების მართვისა და

განვითარების კომპანია“

განვითარების კომპანია“

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-ს კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული)

კონკრეტის გახსნაც განხორციელდა 2024 წლის 25 ივლისს. კონსორციუმის/ერთობლივი საწარმოს მიერ წარმოდგენილი წინადადების ღირებულება შეადგენს - 203,927,831.38\$ (ორასსამი მილიონ ცხრაასოცდაშვიდი ათას რვაასოცდათერთმეტი აშშ დოლარი და ოცდათვრამეტი ცენტი). 2024 წლის 31 ივლისს JV Jan De Nul – Prime Concrete გამოცხადდა გამარჯვებულად, ხოლო 29 აგვისტოს გაფორმდა ხელშეკრულება No. GOGDB ICB01-2024.

2025 წელს გადასახდელი თანხის სავარაუდო ოდენობა შეადგენს 45,100,000.00 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

6. მმართველობითი ანგარიშგების დამტკიცება

2024 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 25 ივლისს.

ირაკლი მუცნიაშვილი

დირექტორი

შპს „აქტივების მართვისა და
განვითარების კომპანია“

ინგა ცირდავა

საფინანსო-ეკონომიკური

სამსახურის უფროსი

შპს „აქტივების მართვისა და
განვითარების კომპანია“