

შპს „თბილი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

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

ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	19
5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული	20
6. ძირითადი საშუალებები	22
7. საინვესტიციო ქონება	23
8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	23
9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	24
10. გადახდილი ავანსები	24
11. გაცემული სესხები	24
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	24
13. ფული და ფულის ეკვივალენტები	25
14. კაპიტალი	25
15. მიღებული ავანსები	25
16. მიღებული სესხები	26
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	27
18. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	27
19. რელიზაციის თვითღირებულება	27
20. სხვა საოპერაციო ხარჯი	27
21. წმინდა ფინანსური ხარჯი/შემოსავალი	28
22. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	29
23. მოგების გადასახადი	29
24. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები	29
25. ფინანსური რისკის მართვა	30
26. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება	32
27. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	33
28. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	33
მმართველობის ანგარიშგება	36

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილისი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილისი სახლის“ და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა ინფორმაცია - ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებას 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს ინფორმაციას ჯგუფის საქმიანობის შესახებ, რისკების ანალიზს, სამომავლო გეგმებს და სხვა ინფორმაციას ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ დამოუკიდებელი აუდიტორის ანგარიშში საქართველოს კანონის მიხედვით. მმართველობითი ანგარიშგება ხელმისაწვდომია მხოლოდ ქართულ ენაზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ზომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

დამატებით, ჩვენი ვალდებულებაა გამოვთქვათ მოსაზრება მომზადებულია თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და მოიცავს თუ არა ის ყველა მოთხოვნილ ინფორმაციას.

თუ ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს არსებით უზუსტობებს, ჩვენ ვალდებული ვართ განვაცხადოთ ამ ფაქტზე და უზუსტობის არსზე. ჩვენ არ გავაჩნია საფუძველი გავაკეთოთ მოსხენება ამ საკითხთან დაკავშირებით.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებზე დაყრდნობით, კომპანიის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შეესაბამება 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ შეიცავს იმ ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში მენეჯმენტი ვალდებულია შეაფასოს ჯგუფის შესაძლებლობა გააგრძელოს საქმიანობა უწყვეტად და, საქიროების შემთხვევაში, წარადგინოს ახსნა-განმარტებითი ინფორმაცია საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებით. მენეჯმენტი აგრეთვე ვალდებულია მოამზადოს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საწარმოს უწყვეტობის დაშვების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მენეჯმენტი აპირებს ჯგუფის ლიკვიდაციას ან საქმიანობის შეჩერებას, ან თუ კომპანიას არ აქვს სხვა რეალისტური არჩევანი.

მმართველობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელნი არიან მეთვალყურეობა გაუწიონ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის პროცესს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ის მიხედვით ჩატარებული აუდიტის პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვსაზღვრავთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობების არსებობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვასრულებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამგვარი რისკების საპასუხოდ და მოვიპოვებთ ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად საჭირო და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი შეცდომების შეუმჩნეველობის რისკი შეცდომით გამოწვეული უზუსტობების შეუმჩნეველობის რისკზე მაღალია, რადგან თაღლითობა მოიცავს ისეთ ქმედებებს, როგორიცაა შეთქმულება, გაყალბება, განზრახ რაიმე ინფორმაციის გამოტოვება და არასრული სახით წარდგენა, ან შიდა კონტროლის არასწორი წარმართვა.
- ვერყვებით კონტროლის სისტემის იმ ნაწილში, რომელიც მნიშვნელოვანია ჩვენი აუდიტის მიზნებისათვის, რათა დავგეგმოთ არსებული სიტუაციისათვის შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, მაგრამ არა იმ მიზნით, რომ გამოვხატოთ ჩვენი მოსაზრება შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის გამოყენებული საადრიცხო პოლიტიკების, ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული საადრიცხო შეფასებების და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებების შესაბამისობას.
- განვიხილავთ რამდენად შესაფერისი იყო ხელმძღვანელობის მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საწარმოს საქმიანობის უწყვეტობის დაშვებაზე დაყრდნობით და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, ვაფასებთ, ხომ არ არის მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა დაკავშირებული იმ მოვლენებთან და პირობებთან, რომლებსაც შეუძლიათ მნიშვნელოვანი ეჭვი გააჩინონ მომავალში კომპანიის მიერ საქმიანობის უწყვეტად გაგრძელების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა არსებობს, მაშინ ჩვენგან მოითხოვება აუდიტორულ დასკვნაში მივუთითოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა, სადაც განხილულია აღნიშნული მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობა, ხოლო

თუკი ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული განუსაზღვრელობის არსებობა არ არის ადეკვატურად აღწერილი, მაშინ მოგვეთხოვება აუდიტორული დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი მოსაზრებები დაფუძნებულია ჩვენ მიერ აუდიტორული დასკვნის ხელმოწერის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე. თუმცა მომავალში შესაძლოა მოხდეს ისეთი მოვლენები, რომლებსაც გავლენა ექნებათ კომპანიის ფუნქციონირების გაგრძელების შესაძლებლობაზე.

- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპონენტების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ანა გაბედავა, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-518332)

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

17 ივლისი 2025



შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	22,704	14,512
საინვესტიციო ქონება	7	1,720	953
არამატერიალური აქტივები		-	16
გრძელვადიანი გადახდილი ავანსები	10	18,889	4,131
სულ გრძელვადიანი აქტივები		43,313	19,612
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	686	1,392
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	9	20,345	16,383
გადახდილი ავანსები	10	10,014	13,109
გაცემული სესხები	11	5,023	4,274
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	14,188	4,779
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	1,612	12,302
სულ მიმდინარე აქტივები		51,868	52,239
სულ აქტივები		95,181	71,851
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	2	2
გადაფასების ნამეტი	6	12,518	5,793
არამაკონტროლებელი წილი		(2,935)	(1,631)
გაუნაწილებელი მოგება		14,980	10,062
სულ კაპიტალი		24,565	14,226
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	1,912	1,344
მიღებული სესხები	16	4,136	3,877
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,048	5,221
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	44,713	27,940
მოგების გადასახადი		327	-
მიღებული სესხები	16	12,662	22,188
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	6,866	2,276
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		64,568	52,404
სულ ვალდებულებები		70,616	57,625
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		95,181	71,851

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე**გენერალური დირექტორი****ნინო ჩადუნელი****ფინანსური დირექტორი**

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	22,704	14,512
საინვესტიციო ქონება	7	1,720	953
არამატერიალური აქტივები		-	16
გრძელვადიანი გადახდილი ავანსები	10	18,889	4,131
სულ გრძელვადიანი აქტივები		43,313	19,612
მიმდინარე აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	686	1,392
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	9	20,345	16,383
გადახდილი ავანსები	10	10,014	13,109
გადახდილი სესხები	11	5,023	4,274
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	14,188	4,779
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	1,612	12,302
სულ მიმდინარე აქტივები		51,868	52,239
სულ აქტივები		95,181	71,851
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	2	2
გადაფასების ნამეტი	6	12,518	5,793
არამაკონტროლებელი წილი		(2,935)	(1,631)
გაუნაწილებელი მოგება		14,980	10,062
სულ კაპიტალი		24,565	14,226
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	1,912	1,344
მიღებული სესხები	16	4,136	3,877
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,048	5,221
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	44,713	27,940
მოგების გადასახადი		327	-
მიღებული სესხები	16	12,662	22,188
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	6,866	2,276
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		64,568	52,404
სულ ვალდებულებები		70,616	57,625
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		95,181	71,851

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩაღუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვრდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	მენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	61,149	30,251
რეალიზაციის თვითღირებულება	19	(50,178)	(24,174)
საერთო მოგება		10,971	6,077
სხვა საოპერაციო ხარჯი	20	(8,115)	(5,628)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	12	(758)	696
საოპერაციო მოგება		2,098	1,145
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი		-	(35)
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან		-	(198)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	21	(1,970)	(2,288)
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმომისამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი		-	673
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი		822	-
ძირითადი საშუალებების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	6	-	(2,779)
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		-	-
მოგება საკურსო სხვაობიდან	23	(221)	(1,024)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)	22	4,246	1,224
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		4,975	(3,282)
მოგების გადასახადი	23	(327)	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		4,648	(3,282)
სხვა სრული შემოსავალი:			
გადაფასების ნამეტი		8,618	2,568
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		13,266	(714)
<i>მშობელი კომპანიის წილი:</i>		7,845	(1,151)
<i>არამაკონტროლებელი წილი:</i>		(3,197)	(2,131)
წმინდა მოგება/(ზარალი)		4,648	(3,282)
<i>მშობელი კომპანიის წილი:</i>		6,725	1,284
<i>არამაკონტროლებელი წილი:</i>		1,893	1,284
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		8,618	2,568

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

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

	შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	61,149	30,251
რეალიზაციის თვითღირებულება	19	(50,178)	(24,174)
საერთო მოგება		10,971	6,077
სხვა საოპერაციო ხარჯი	20	(8,115)	(5,628)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	12	(758)	696
საოპერაციო მოგება		2,098	1,145
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი		-	(35)
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან		-	(198)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	21	(1,970)	(2,288)
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოს სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი		-	673
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი		822	-
ძირითადი საშუალებების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	6	-	(2,779)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		-	-
მოგება საკურსო სხვაობიდან	23	(221)	(1,024)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)	22	4,246	1,224
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		4,975	(3,282)
მოგების გადასახადი	23	(327)	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		4,648	(3,282)
სხვა სრული შემოსავალი:			
გადაფასების ნამუტი		8,618	2,568
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		13,266	(714)
მშობელი კომპანიის წილი:		7,845	(1,151)
არამაკონტროლებელი წილი:		(3,197)	(2,131)
წმინდა მოგება/(ზარალი)		4,648	(3,282)
მშობელი კომპანიის წილი:		6,725	1,284
არამაკონტროლებელი წილი:		1,893	1,284
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		8,618	2,568

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე
 გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
 ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვრდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი (შენიშვნა 13)	გადაფასების რეზერვი (შენიშვნა 5)	გაუნაწილებელი მოგება	არამაკონტროლებელი წილი	სულ
31 დეკემბერი 2022	2	4,673	14,345	-	19,020
შვილობილი კომპანიის დაგროვილი მოგება ზარალი	-	-	(784)	(784)	(1,568)
შესყიდვამდე	-	-	-	-	-
გადაფასების რეზერვი	-	1,284	-	1,284	2,568
გადაფასების ნამეტის ათვისება	5	(164)	164	-	-
გამოცხადებული დივიდენდი	13	-	(2,512)	-	(2,512)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(1,151)	(2,131)	(3,282)
31 დეკემბერი 2023	2	5,793	10,062	(1,631)	14,226
გადაფასების რეზერვი	5	6,725	-	1,893	8,618
გამოცხადებული დივიდენდი	13	-	(2,927)	-	(2,927)
წლის მთლიანი სრული მოგება/(ზარალი)	-	-	7,845	(3,197)	4,648
31 დეკემბერი 2024	2	12,518	14,980	(2,935)	24,565

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი (შენიშვნა 13)	გადაფასების რეზერვი (შენიშვნა 5)	გაუნაწილებელი მოგება	არამაკონტროლებელი წილი	სულ
31 დეკემბერი 2022	2	4,673	14,345	-	19,020
შვილობილი კომპანიის ლაგროვილი მოგება ზარალი	-	-	(784)	(784)	(1,568)
შესყიდვამდე	-	-	-	-	-
გადაფასების რეზერვი	-	1,284	-	1,284	2,568
გადაფასების ნამეტის ათვისება	5	(164)	164	-	-
გამოცხადებული დივიდენდი	13	-	(2,512)	-	(2,512)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(1,151)	(2,131)	(3,282)
31 დეკემბერი 2023	2	5,793	10,062	(1,631)	14,226
გადაფასების რეზერვი	5	6,725	-	1,893	8,618
გამოცხადებული დივიდენდი	13	-	(2,927)	-	(2,927)
წლის მთლიანი სრული მოგება/(ზარალი)	-	-	7,845	(3,197)	4,648
31 დეკემბერი 2024	2	12,518	14,980	(2,935)	24,565

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:



მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი



ნინო ჩაღუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განყოფილ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		83,518	50,318
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(66,217)	(38,842)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		17,301	11,476
გადახდილი გადასახადები		(11,825)	(5,935)
გადახდილი პროცენტები	16	(2,570)	(2,475)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(956)	(170)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(48)	(155)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში		1,902	2,741
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		-	172
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		-	1,754
გაცემული სესხის დაბრუნება		1,816	34
გაცემული სესხი		(2,034)	(887)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		(218)	1,073
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	16	48,186	74,715
გადახდილი საბანკო სესხები	16	(57,571)	(64,121)
გადახდილი დივიდენდი	14	(2,921)	(2,512)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში / (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		(12,306)	8,082
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა / (კლება)		(10,622)	11,896
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	15	12,302	464
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე		(68)	(58)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,612	12,302

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		83,518	50,318
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(66,217)	(38,842)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		17,301	11,476
გადახდილი გადასახადები		(11,825)	(5,935)
გადახდილი პროცენტები	16	(2,570)	(2,475)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(956)	(170)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(48)	(155)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში		1,902	2,741
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		-	172
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		-	1,754
გაცემული სესხის დაბრუნება		1,816	34
გაცემული სესხი		(2,034)	(887)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		(218)	1,073
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	16	48,186	74,715
გადახდილი საბანკო სესხები	16	(57,571)	(64,121)
გადახდილი დივიდენდი	14	(2,921)	(2,512)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში / (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		(12,306)	8,082
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		(10,622)	11,896
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	15	12,302	464
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე		(68)	(58)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,612	12,302

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 17 ივლისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა

შპს „თბილისი სახლი“ („კომპანია“) დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2001 წლის 28 დეკემბერს.

კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204976179, ხოლო იურიდიული მისამართია ლუბლიანას ქ. #56, თბილისი, საქართველო.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე. 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დირექტორია მალხაზ კურტანიძე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები მოიცავს კომპანიას და მის შვილობილ კომპანიებს (ერთობლივად მითითებული „ჯგუფი“). ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს კლიმატის კონტროლის, წყლის მიწოდების სისტემებისა და საკანალიზაციო გაყვანილობებით ვაჭრობა და მომსახურება. ასევე, საკუთარი ან იჯარით აღებული არასაცხოვრებელი შენობების გაქირავება და მართვა, სასტუმროები და განთავსების მსგავსი საშუალებები რესტორნებით.

ჯგუფის მიერ ფლობილი წილები სხვა საწარმოებში არის შემდეგი:

კომპანია	ურთიერთობის სახე	2024	2023	საქმიანობის სახე
შპს 1920	შვილობილი 2023 წლის 15 მაისიდან	50%	50%	საკუთარი ან იჯარით აღებული არასაცხოვრებელი შენობების გაქირავება და მართვა, სასტუმროები და განთავსების მსგავსი საშუალებები რესტორნებით
შპს სამშენებლო ინვესტიციები დიღომში	მეკავშირე საწარმო	0%	37%	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა

2. მომზადების საფუძვლები

ზოგადი ინფორმაცია

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასსს) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდის მიხედვით და ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

კონსოლიდაციის საფუძველი

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და შვილობილი კომპანიის შედეგებს, ფულად ნაკადებს, აქტივებსა და ვალდებულებებს. შვილობილი კომპანია არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს ჯგუფი. შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია ხდება იმ დღიდან, როდესაც დედა კომპანიაზე გადავიდა კონტროლი და წყდება იმ დღეს, როდესაც დედა კომპანია კარგავს ამ კონტროლს. ყველა შიდა-ჯგუფური ტრანზაქცია და ნაშთი ამ კომპანიებს შორის იქითება მთლიანად. კომპანიას პირველად 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის მოუწია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის წარდგენა, გამომდინარე იქიდან, რომ დანარჩენი უმცირესობის წილი გადაეცათ შპს თბილისი სახლის მფლობელის ოჯახის წევრებს და შპს თბილმა სახლმა მოიპოვა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე 2023 წლის 15 მაისს.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დამუშავება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დამუშავებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ჯგუფის მომგებიანობა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა.

ხელმძღვანელობამ მოახდინა არსებული სიტუაციის პირობებში სამომავლო პერსპექტივის შეფასება და ჯგუფის მაჩვენებლების გათვალისწინებით დარწმუნებულია კომპანიის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების თარიღის შემდგომ.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ აღწერილი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

3.1. ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ჯგუფის ფუნქციონალურ და წარდგენის ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
1 USD/GEL	2.9306	2.6894
1 EUR/GEL	2.8068	2.9753

საშუალო კურსი წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2024	2023
1 USD/GEL	2.7247	2.6279
1 EUR/GEL	2.9345	2.8416

3.2. შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3.3. საანგარიშგებო პერიოდი

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 კალენდარულ წელს: 1 იანვრიდან - 31 დეკემბრის ჩათვლით.

3.4. ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივს ერთი ჯგუფისთვის და ფინანსურ ვალდებულებას ან კაპიტალის ინსტრუმენტს მეორე კომპანიისთვის.

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები თავდაპირველად და შემდგომში აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, რეალური ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლებში ასახვით და რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახვით. ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელსაც გამოიყენებს მათ სამართავად.

გამონაკლისია სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა გამარტივებული მეთოდი. თავდაპირველად, ჯგუფი რეალური ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახვით, გარიგების თვითღირებულებით. სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა გამარტივებული მეთოდი აღირიცხება გარიგების ღირებულებით, ფასს 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის რომ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდეს და შეფასდეს ამორტიზირებული ღირებულებით ან რეალური ღირებულებით სრულ შემოსავალში ასახვით, მან უნდა წარმოშვას ფულადი ნაკადები, რომელიც დაკავშირებული იქნება „მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდებთან“ (SPPI) ნარჩენ ძირ თანხაზე. აღნიშნული შეფასება მოიხსენიება როგორც SPPI ტესტი და ხორციელდება ინსტრუმენტის დონეზე.

ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი დაკავშირებულია იმასთან თუ როგორ ახდენს ჯგუფი ფინანსური აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების გამოსამუშავებლად. ბიზნეს მოდელი განსაზღვრავს, როგორ ხდება ფულადი ნაკადების შემოღინება, იქნება ეს სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ფინანსური აქტივის გაყიდვით, თუ ორივე ერთად. ფინანსური აქტივის ყიდვა ან გაყიდვა, რაც მოითხოვს აქტივის მიწოდებას მოქმედი რეგულაციით ან ბაზარზე არსებული კონვენციით განსაზღვრულ ვადებში, აღიარდება ვაჭრობის თარიღით, რომელიც წარმოადგენს იმ თარიღს, როდესაც ჯგუფი ვალდებულია იღებს, რომ შეიძენს ან გაასხვისებს აქტივს.

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება სამ კატეგორიად:

- 1) ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით;
- 2) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულების მოგება-ზარალში ასახვით
- 3) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულების სხვა სრულ შემოსავლებში ასახვით

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

ეს კატეგორია ყველაზე დამახასიათებელია ჯგუფისთვის. ჯგუფი აღრიცხავს ფინანსურ აქტივებს ამორტიზირებული ღირებულებით, თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა სრულდება:

- ჯგუფი ფლობს ფინანსურ აქტივს ბიზნეს მოდელის შესაბამისად, რათა მოახდინოს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხის და პროცენტის გადახდებს არსებულ ძირ თანხაზე.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, შემდგომში იზომება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას. მოგება, ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც მოხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა, შეცვლა ან გაუფასურება. ჯგუფი ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს.

სავაჭრო მოთხოვნები არის კლიენტებისგან მისაღები თანხები გაწეულ მომსახურებაზე და მიწოდებულ პროდუქციაზე საქმიანობის ჩვეულებრივ პირობებში. თუ თანხების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში ან ნაკლებში, ისინი აღირიცხება, როგორც მიმდინარე აქტივები. სხვა შემთხვევაში აღირიცხება, როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საწყისი ანგარიშგებიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლებების მოქმედების ვადა; ან
- კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივებთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს რეზერვს მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებზე (მსდ) ყველა საკრედიტო ინსტრუმენტზე, რომელიც არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები გამოიანგარიშება სხვაობით სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და სრულ ფულად ნაკადებს შორის, რასაც კომპანია ელოდება რომ მიიღებს, დისკონტირებულს საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები ასევე მოიცავს ფულად შემოდიანებებს გირაოში არსებული აქტივების რეალიზაციიდან ან სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებებს, რაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო პირობების განუყოფელ ნაწილს.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები აღიარდება ორ ეტაპად. საკრედიტო რისკებისთვის, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა საკრედიტო რისკი, მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი აღიარდება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მოსალოდნელი მოვლენებისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საკრედიტო ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმ საკრედიტო რისკზე, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად გაიზარდა, სავალდებულოა დანაკარგის რეზერვის აღიარება, მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგზე, რომელიც მოსალოდნელია რისკის დარჩენილ სასიცოცხლო ვადაზე, გაუქმების ვადის მიუხედავად (მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მთლიანი სასიცოცხლო ვადა) სავაჭრო მოთხოვნებისთვის და სახელშეკრულებო

აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების გამოსათვლელად. შესაბამისად ჯგუფი არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს მსდ-ს სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფს შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორიულ საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

ვადაგადაცილების დღეები	მიმდინარე	31-60 დღე	61-90 დღე	91-180 დღე	181-360 დღე
დარეზერვების პროცენტულობა	2%	10%	25%	50%	100%

ფინანსურ ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები, თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური ვალდებულებები რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახვით, სესხები, სავაჭრო ვალდებულებები, ან ჰეჯირების ინსტრუმენტებად განსაზღვრულ დერივატივად ეფექტურ ჰეჯში. ყველა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო სესხის და ვალდებულებების შემთხვევაში პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯების გამოკლებით.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს და სესხებს.

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების გაუქმება, გათავისუფლება ან ვადის გასვლა. როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ახლით ჩანაცვლება იგივე მსესხებლისგან მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების პირობების მნიშვნელოვანი ცვლილება, მსგავსი გაცვლა ან მოდიფიკაცია აღიარდება, როგორც არსებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

3.5. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები თავდაპირველ აღირიცხება მათი თვითღირებულებით. ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება, როგორც მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, ასევე მასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯების და აქტივის დაშლასთან (დემონტაჟთან) დაკავშირებული მომავალი ხარჯების დღევანდელი ღირებულებისგან.

შესაბამისი ვალდებულება აღირიცხება რეზერვებში. მომდევნო პერიოდის ხარჯები აღირიცხება აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, იმ შემთხვევაში თუკი მოსალოდნელია მისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და მისი საიმედოდ განსაზღვრა. ჩანაცვლებული ნაწილის მიმდინარე ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა რემონტის და შეკეთების ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

2021 წლიდან ჯგუფი შენობებსა და მიწას აღირიცხავს შეფასების მოდელით და 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის კომპანიამ კვლავ მოახდინა აღნიშნული ჯგუფის გადაფასება და დაადგინა სამართლიანი ღირებულება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი შემცირება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, ხოლო ნამეტი სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში გადაფასების ნამეტის სახით.

არამატერიალური აქტივები წარმოდგენილია მათ ისტორიული ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ზარალი.

ცვლათა

მიწა არ იცვითება. ცვეთა ერიცხება ძირითადი საშუალებების მიმდინარე ღირებულებებს, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში; ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით, სასარგებლო გამოყენების ვადა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

სასარგებლო მომსახურების ვადები	
შენობა ნაგებობები	20
ოფისის ინვენტარი	5
მანქანა დანადგარები	5
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

3.6. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობა, ან შენობის ნაწილი ან ორივე), რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით) საიჯარო შემოსავლების მიღების ან ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ პირდაპირ ხარჯს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ გაზორციელდეს აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობის ჩამოწერა, მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის (20 წლის) განმავლობაში. მიწა არ იცვითება.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება დგინდება დამოუკიდებელი შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი ცვლილება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ჯგუფი ყოველი წლის ბოლოს აფასებს არსებითად შეიცვალა თუ არა საინვესტიციო ქონების ღირებულება.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივიდან. საინვესტიციო ქონების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის ნარჩენ საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალში.

3.7. მარაგები

მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომ ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება მთლიანი შესყიდვის ღირებულებით, დამატებული მარაგების ამჟამინდელ ადგილზე და მდგომარეობამდე მიყვანისთვის საჭირო ყველა სხვა ხარჯი. მაგალითად, ტრანსპორტირების, იმპორტის და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

3.8. მოგების გადასახადი

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

ახალი მოდელის (ესტონური მოდელი) მიხედვით, რომელიც ეფუძნება საქართველოში 2017 წლის 1 იანვრიდან მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრა ნულოვანი განაკვეთით, იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით, ცოლო -

15% დაიბეგრება დივიდენდს განაწილებული მოგება. 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები დაიბეგრებიან მოგების გადასახდით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (დივიდენდის გაცემა) და ასევე, მოგების გადასახდით იბეგრება ისეთი ოპერაციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (ბენეფიცი, საჩუქარი, გადასახადები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა).

მოგების გადასახადები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული ან ბენეფიციტთან ან საჩუქრებთან არ ხდება მათი ცალკე ასახვა მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ასეთი მოგების გადასახადები წარდენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ფიზიკურ და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები სპეციფიურად იბეგრება. გაცემის მომენტში ასეთი სესხები იბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით, რომელიც საგადასახადო ორგანოს მიერ ანაზღაურდება სესხის დაფარვის შემდეგ. კომპანია აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით იყენებს პოლიტიკას რომლის მიხედვითაც ასეთი გადასახადები აღირიცხება წინასწარ გადახდილ გადასახადებად. ხოლო, სესხის დაფარვის და საგადასახადო ორგანოს მიერ გადასახადის ანაზღაურების მომენტში წინასწარ გადახდები უქმდება. ამრიგად, ასეთი ოპერაციები არ ახდენს გავლენას მოგება-ზარალზე.

აღნიშნული მოდელის გამო, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებას და მათ საგადასახადო ბაზას შორის, შესაბამისად ბაზს 12-ის მიხედვით, არ არსებობს გადავადებული მოგების გადასახადის არც აქტივი და არც ვალდებულება 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ.

დივიდენდის გაცემასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადი აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც მოხდა მისი გამოცხადება, განურჩევლად ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომელზედაც ნაწილდება დივიდენდები. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

3.9. წინასწარ გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარ გადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

3.10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე ან დეპოზიტზე 3 თვეზე მცირე ვადით.

3.11. კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

ჯგუფის ავტორიზებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის წესდების მიხედვით. ცვლილება ჯგუფის წესდებაში (ცვლილება საწესდებო კაპიტალში, მფლობელებში და ა.შ.) მოხდება მხოლოდ ჯგუფის მფლობელის გადაწყვეტილებით. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება კაპიტალში იმ თანხით, რაც რეალურად შეტანილი იქნა ჯგუფში მფლობელის მიერ.

ლივიდენდები

ლივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება.

ნებისმიერი ლივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში (შენიშვნა 29).

3.12. პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

3.13. იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის გამოყენების შემდეგ არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე განაგრძობს იჯარების ფინანსური ან საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებას. იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი გულისხმობს საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, კლასიფიცირდება როგორც ოპერაციული იჯარა.

იჯარის კლასიფიცირება ხდება იჯარის წამოწყების თარიღისთვის, ხოლო მისი ხელახლა შეფასება - მხოლოდ იჯარის (საიჯარო ხელშეკრულების) მოდიფიკაციის შემთხვევაში. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები (მაგალითად, საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ან ნარჩენი ღირებულების), ან სხვა გარემოებების შეცვლა (მაგალითად, მოიჯარის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობა) არ იწვევს იჯარის ხელახალი კლასიფიკაციის აუცილებლობას მისი აღრიცხვის მიზნებისათვის.

კომპანია როგორც მოიჯარე

ნებისმიერი ახალი ხელშეკრულების დაწყებისას რომელიც დადებულია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ, კომპანიამ უნდა შეაფასოს, მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას.

იჯარა განიშარტება როგორც ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომლის თანახმად სხვა მხარეს გადაეცემა აქტივის (საიჯარო აქტივის) გამოყენების უფლება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ.

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

ა) კონტრაქტი შეიცავს თუ არა იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. როგორც წესი, აქტივი პირდაპირ არის განსაზღვრული ხელშეკრულებაში. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ აქტივის იდენტიფიცირება არაპირდაპირი გზით მოხდეს იმ მომენტში, როდესაც აქტივი გამოყენებისთვის ხელმისაწვდომი ხდება მომხმარებლისთვის.

ბ) ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან არსებითი სარგებლის მიღების უფლება. აქტივის გამოყენებით ეკონომიკური სარგებლის უმეტესი წილის მიღების უფლების არსებობის შეფასებისას, საწარმომ ეკონომიკური სარგებლის ის სახეები უნდა განიხილოს, რომლებიც აქტივის გამოყენებით მიიღება აქტივის გამოყენებაზე მომხმარებლის უფლებებისთვის დადგენილ გარკვეულ საზღვრებში. კომპანია განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

იჯარის შეფასება და აღიარება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, კომპანია აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას თვითღირებულებით აფასებს. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება უნდა მოიცავდეს: საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას; საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით; მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს და იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ეს დანახარჯები გაწეულია მარაგის საწარმოებლად. მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოუშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

მოიჯარემ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულება უნდა შეაფასოს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელდეს იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ აღნიშნული განაკვეთი არ არის ხელმისაწვდომი მოიჯარემ უნდა გამოიყენოს ზღვრული სასესხო განაკვეთი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს შემდეგნაირად: ზრდის ღირებულებას საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული პროცენტის ასახვით; ამცირებს საბალანსო ღირებულებას განხორციელებული საიჯარო გადახდების ასახვით; და თავიდან აფასებს საბალანსო ღირებულებას საიჯარო გადახდების ცვლილებების შემთხვევაში.

მოიჯარის მიერ საიჯარო ვალდებულების თავიდან შეფასებისას კორექტირდება აქტივის გამოყენების უფლება იჯარის ყველა სხვა მოდიფიკაციის გათვალისწინებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აქტივის გამოყენების უფლება ნულის ტოლია, მოიჯარემ მოგება/ზარალი უნდა აღიაროს ნებისმიერი მოდიფიკაცია.

კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს განთავისუფლების უფლება და მოკლევადიან იჯარასთან, ან დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებით დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღიაროს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აქტივის გამოყენების უფლება შესაძლოა აღირიცხოს ძირითად საშუალებებში ან განცალკევებულად, ხოლო საიჯარო ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ან განცალკევებულად.

3.14. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია შემოსავლებს აღრიცხავს ფასს 15-ის შესაბამისად, რომელიც მოიცავს, მცირე გამონაკლისებით, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებულ ყველა ტიპის შემოსავალს. ფასს 15 აქვს 5 ეტაპიანი მოდელი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად და მოითხოვს, რომ შემოსავალი აღიარდეს იმ თანხით, რაც ასახავს სუბიექტის მიერ გაწეული მომსახურების ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მოსალოდნელ მისაღებ საზღაურს.

ხუთ-საფეხურიანი პროცესი მოიცავს შემდეგს:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია

3. გარიგების ფასის განსაზღვრა

4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე

5. შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება შესრულდება/შესრულების პროცესში.

ფასს 15 მოითხოვს სუბიექტებისგან, რომ კლიენტებთან ხელშეკრულებების აღნიშნული მოდელის თითოეულ ეტაპზე გამოიყენონ საკუთარი განსჯა, ყველა დაკავშირებული ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით. სტანდარტი ასევე განსაზღვრავს ხელშეკრულების მოპოვების ზღვრული ხარჯების და ხელშეკრულების შესრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების აღრიცხვის წესს. ამასთან, სტანდარტი დამატებით მოითხოვს ვრცელ განმარტებით შენიშვნებს.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვი: ჯგუფი რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით.

თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით. იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროექტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის გაუფასურების რეზერვებზე მოცემულია შენიშვნა 11-ში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები: ჯგუფი აკეთებს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადების შეფასებას, სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა: ტექნიკური ან კომერციული დაძველება, მოსალოდნელი წარმატება, სიმძლავრე და ფიზიკური მდგომარეობა, რაც დამოკიდებულია ოპერაციულ ფაქტორებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ხელმძღვანელობა ცდილობს მაქსიმალურად ზუსტად შეაფასოს ძირითადი საშუალებებით გამოსახული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოდელი, ის შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან, რამაც შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ მონაცემებზე.

საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი: ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. კომპანიაში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოითქმება წარსული მოვალეობის შედეგად და სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა; და შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის განიხილავს მოსალოდნელ საგარანტიო ვალდებულებების წარმოქმნას, რათა შეაფასოს ანარიცხის საჭიროება და განმარტოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარიცხების შეფასებისას კომპანია ითვალისწინებს მიმდინარე პროექტების ზარალის მოსალოდნელი ოდენობის შესახებ შესაბამისი სფეროს სპეციალისტების მოსაზრებას. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება: საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიღებული იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან, ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს ძირითად (ან ყველაზე ხელსაყრელ) ბაზარზე, შეფასების თარიღისთვის, მიმდინარე საბაზრო პირობებში (ე.ი. გასვლის ფასი), იმის მიუხედავად, ეს ფასი უშუალოდ დაკვირვებადია (ემპირიულია), თუ გამოითვლება შეფასების სხვა მეთოდის გამოყენებით მაგ: შემოსავლების მიდგომა, საბაზრო მიდგომა ან დანახარჯების მიდგომა.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაუფასურება: სასაქონლო მატერიალური მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, კომპანია იყენებს შეფასებებს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების დასადგენად ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს.

მარაგების ვარგისიანობის ვადის გათვალისწინებით, კომპანია აფასებს დაძველებული და რთულად რეალიზებადი ერთეულების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და შემდგომ ნაწილობრივ ჩამოწერს მარაგების თვითღირებულებას წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე. მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ძირითადად ეფუძნება დაშვებას მომავალ მოთხოვნაზე დროის განსაზღვრულ პერიოდში.

5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ ამოქმედებულა

ეს გამოცემა არ მოიცავს იმ საბუღალტრო სტანდარტებს, რომელთა ამოქმედების თარიღი 2024 წლის 1 იანვრის შემდეგია.

მიუხედავად იმისა, რომ კომისიას არ აქვს ვალდებულება ნაადრევად გამოყენების, ბასს 8-ის (ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა, ცვლილებები აღრიცხვის შეფასებებში და შეცდომები) მე-30 პარაგრაფი ავალდებულებს კომისიას, რომ გამოაქვეყნოს ინფორმაცია, რომელიც მნიშვნელოვანია იმ ცვლილებების შეფასებისთვის, რომლებიც ამ ახალი სტანდარტების გამოყენებას მოჰყვება.

ქვემოთ მოცემულია ცხრილი, რომელიც ასახავს იმ სტანდარტებს და შესწორებებს, რომლებიც უკვე გამოცემულია, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა.

ცხრილი – საბუღალტრო სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოცემულია, მაგრამ ჯერ არ ამოქმედებულა (2024 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით)			
სტანდარტი/შესწორება	გამოცემის თარიღი	ძალაში შესვლის თარიღი (ადრეული შესაძლებელია, სხვაგვარად აღნიშნული)	შესწორებული სტანდარტები/ინტერპრეტაციები
გაცვლითუნარიანობის ნაკლებობა (ბასს 21-ის შესწორებები)	აგვ-23	1-იან-25	ბასს 21, ფასს 1

გაცვლითუნარიანობის ნაკლებობა

ბასს 21-ში შეტანილი ცვლილებები კომისიას ავალდებულებს, რომ მან გამოიყენოს თანმიმდევრული მიდგომა იმის დასადგენად, არის თუ არა ვალუტა გაცვლითუნარიანი და, იმ შემთხვევაში, თუ არ არის, როგორ უნდა განისაზღვროს გამოსაყენებელი გაცვლითი კურსი და რა სახის ინფორმაცია უნდა გამჟღავნდეს.

არამიმდინარე ვალდებულებები გარანტიებით (ბასს 1-ის დამატებითი შესწორება)

IASB-მ 2022 წლის ოქტომბერში ბასს 1-ში შემდგომი შესწორებები შეიტანა, რათა განემარტა, თუ როგორ მოქმედებს ვალდებულების გადავადების უფლება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომისიას გარანტიების შესრულება მოეთხოვება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც სავალდებულოდ ამოქმედდება 2025 წლის 1 იანვრიდან

გაცვლითუნარიანობის ნაკლებობა (ბასს 21-ის შესწორება)

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

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

თუ სხვა რამ არ არის მითითებული, ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები კომისიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებით გავლენას არ იქონიებს.

შპს „თბილი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

6. ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრებელი მშენებლობები	შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები და მველმფრენები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,341	6,343	4,234	1,037	319	438	52	15,764
გადაფასება	2,568	(2,779)					-	(211)
შეძენები	-	88	-	229	138	91	309	855
გასვლა	-	-	-	(103)	-	-	-	(103)
კორექტირებები	-	272	-	-	-	-	(61)	211
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,909	3,924	4,234	1,163	457	529	300	16,516
გადაფასება								
შეძენები	-	33	123	295	181	96	100	828
მესაკუთრეს გადაფასება ნამეტი	578	-	4,254	-	-	-	-	4,832
შვილობილი კომპანიის გადაფასების ნამეტი	1,906	1,880	-	-	-	-	-	3,786
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,393	5,837	8,611	1,458	638	625	400	25,962
დაგროვილი ცვეთა								
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	(192)	(869)	(269)	(363)	-	(1,693)
წლის ცვეთის დარიცხვა	-	-	(212)	(117)	(24)	(29)	-	(382)
გასვლის ცვეთის ამობრუნება	-	-	-	71	-	-	-	71
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	(404)	(915)	(293)	(392)	-	(2,004)
წლის ცვეთის დარიცხვა	-	(616)	(309)	(128)	(98)	(47)	(56)	(1,254)
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(616)	(713)	(1,043)	(391)	(439)	(56)	(3,258)
ნეტო საბალანსო ღირებულება								
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,909	3,924	3,830	248	164	137	300	14,512
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,393	5,221	7,898	415	247	186	344	22,704

შპს „თბილისი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

2021 წლიდან კომპანია შენობებსა და მიწას აღრიცხავს შეფასების მოდელით და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწის სამართლიანი ღირებულება დაადგინა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე.

გადაფასების რეზერვის ცვლილება წარმოდგენილი ქვედა ცხრილში:

გადაფასების რეზერვი	2024	2023
ნაშთი წლის დასაწყისში	5,793	4,673
გადაფასების ნამეტი	6,725	1,284
ათვისება	-	(164)
ნაშთი წლის ბოლოს	12,518	5,793

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 1,100 და 1,000 ლარს. კომპანიის უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე პირის სასარგებლოდ.

7. საინვესტიციო ქონება

	შენობები
31 დეკემბერი, 2022	3,369
შემცირება	(2,305)
31 დეკემბერი, 2023	1,064
გადაფასება	822
31 დეკემბერი, 2024	1,886
დაგროვილი ცვეთა	
31 დეკემბერი, 2022	(182)
წლის ცვეთა	(70)
გასვლა	141
31 დეკემბერი, 2023	(111)
წლის ცვეთა	(55)
31 დეკემბერი, 2024	(166)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2023	953
31 დეკემბერი, 2024	1,720

ჯგუფი ფლობს მიწას მომავალში კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით და ასევე ფლობს შენობებს, რომელსაც ჯგუფი იყენებს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით. აღნიშნული ქონებები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად. ჯგუფის საინვესტიციო ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე მხარის სასარგებლოდ.

8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გასაყიდად აშენებული უძრავი ქონება	86	645
გასაყიდად შეძენილი უძრავი ქონება	600	747
სულ მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	686	1,392

შპს „თბილი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ნედლეული საწყობში	10,098	9,563
ნედლეული პროექტზე	9,937	6,586
სხვა მარაგები	310	234
სულ მარაგები	20,345	16,383

10. გადახდილი ავანსები

ჯგუფის გადახდილი ავანსები ძირითადად შედგება ჯგუფის მიერ მიღებული მომსახურებებისთვის და მშენებარე საცხოვრებელი ბინების შესაძენად მომწოდებელისთვის წინასწარ გაცემული თანხებისგან. ჯგუფის გადახდილი ავანსები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენს 28,903 ათას და 17,241 ათას ლარს.

11. გაცემული სესხები

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
შპს სამშენებლო ინვესტიციები		დოლარი	1,136	1,057
მარტავაზე	7.50%	დოლარი	2,671	3,217
შპს კაზა დი ბათუმი	12.00%	ლარი	1,216	-
შპს კაზა კალდა დეველოპმენტი	12.00%			
სულ გაცემული სესხები			5,023	4,274

გაცემული სესხის მოძრაობა 2024 და 2023 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
1 იანვარი	4,274	3,498
ფულადი ნაკადები:		
სესხის გაცემა	2,034	887
გაცემული სესხის დაბრუნება	(1,816)	(34)
სესხის პროცენტის მიღება	-	(172)
არაფულადი ნაკადები:		
პერიოდში მისაღები საპროცენტო შემოსავალი	486	172
საკურსო სხვაობის ეფექტი	45	(77)
31 დეკემბერი	5,023	4,274

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	17,568	7,291
საექვო და უიმედო მოთხოვნების რეზერვი	(3,972)	(3,215)
სხვა მოთხოვნები	51	175
საგადასახადო აქტივი	541	528
სულ სავაჭრო მოთხოვნები	14,188	4,779

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების 2024 და 2023 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

შპს „თბილისი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

საექვო დებიტორული დავალიანების რეზერვი	2024	2023
ნაშთი წლის დასაწყისში	3,215	3,911
რეზერვის ცვლილება წლის განმავლობაში	757	(696)
ნაშთი წლის ბოლოს	3,972	3,215

13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ფული ბანკში	148	8,155
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	1,425	4,106
ფული სალაროში ეროვნულ ვალუტაში	39	41
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტი	1,612	12,302

14. კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 2 ლარს.

2024 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გამოაცხადა 2,927 საიდანაც გადაიხადა 2,921 და წლის ბოლოს ვალდებულების სახით დარჩა 6 ათასი ლარის, იხილეთ შენიშვნა 16 (2023 წელი 2,512 ლარი).

ფულადი და არაფულადი დივიდენდები წარმოდგენილია გადასახადების ჩათვლით.

15. მიღებული ავანსები

ჯგუფის მიღებული ავანსები ძირითადად შედგება ჯგუფის მიერ გასაწევი მომსახურებებისთვის მომხმარებლებისგან წინასწარ მიღებული თანხებისგან. ჯგუფის მიღებული ავანსები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 46,625 ათას და 29,285 ათას ლარს.

შპს „თბილი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

16. მიღებული სესხები

ჯგუფის მიღებული სესხების უზრუნველყოფის საგანია ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი, 2024		31 დეკემბერი, 2023	
					მიმდინარე	გრძელვადიანი	მიმდინარე	გრძელვადიანი
სს თიბისი ბანკი	14%	ქართული ლარი	31/03/2023	5/23/2025	6,052	-	9,478	-
სს თიბისი ბანკი	11%	აშშ დოლარი	12/29/2023	3/29/2024	-	-	807	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/7/2023	7/1/2024	-	-	1,053	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/7/2023	9/29/2023	-	-	1	-
სს თიბისი ბანკი	14%	ქართული ლარი	4/20/2023	10/31/2024	-	-	2,253	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/20/2023	9/28/2023	-	-	5	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/20/2023	1/12/2024	-	-	266	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/20/2023	7/1/2024	-	-	1,786	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ქართული ლარი	9/28/2023	4/1/2024	-	-	441	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ქართული ლარი	1/8/2024	10/24/2025	1,208	-	1,633	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ევრო	4/13/2023	3/31/2036	-	4,136	333	3,877
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	8/8/2023	5/2/2025	813	-	3,295	-
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	4/13/2023	5/2/2025	3,438	-	837	-
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	7/17/2024	3/31/2025	1,151	-	-	-
სულ სესხები					12,662	4,136	22,188	3,877

მიღებული სესხების ცვლილება 2024 და 2023 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	26,065	15,611
შვილობილი კომპანიის სესხი		7,195
სესხის მიღება	48,186	67,520
გადახდები წლის განმავლობაში	(57,571)	(64,121)
საპროცენტო ვალდებულების დაფარვა	(2,570)	(2,475)
პროცენტის ღარიცხვა	2,515	2,465
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	173	(130)
31 დეკემბერის მდგომარეობით	26,065	15,611

შპს „თბილი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო ვალდებულებები	6,711	2,214
გადასახდელი ხელფასები	149	62
გადასახდელი დივიდენდი	6	-
სულ ვალდებულებები	6,866	2,276

18. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

	2024	2023
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	58,380	27,545
საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია	1,055	2,008
საცალო რეალიზაცია	855	665
სხვა შემოსავალი	859	33
სულ შემოსავალი კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	61,149	30,251

19. რეალიზაციის თვითღირებულება

	2024	2023
ნედლეული და მასალები	21,874	14,060
ხელფასი	10,054	6,285
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	15,593	3,029
საწვავი	277	183
ტრანსპორტირება	226	139
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	264	350
ცვეთა	682	37
სხვა	1,208	91
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	50,178	24,174

20. სხვა საოპერაციო ხარჯი

	2024	2023
შრომის ანაზღაურება	5,028	3,570
ბანკის მომსახურების საკომისიო	1,006	327
ცვეთა და ამორტიზაცია	627	415
ოფისის მომსახურება	432	292
საკონსულტაციო მომსახურება	173	179
კომუნალური	163	127
დაზღვევა	74	47
მივლინება	41	58
წარმომადგენლობითი	22	50
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	69	77
სხვა ხარჯი	480	486
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	8,115	5,628

შპს „თბილისი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

21. წმინდა ფინანსური ხარჯი/შემოსავალი

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2024	2023
ფინანსური შემოსავალი				
შპს სამშენებლო ინვესტიციები შარტავაზე	10.80%	დოლარი	343	-
შპს კაზა დი ბათუმი	8.50%	დოლარი	143	172
სხვა ფინანსური შემოსავალი			59	5
წმინდა ფინანსური შემოსავალი			545	177

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2024	2023
ფინანსური ხარჯი				
სს საქართველოს ბანკი	14.50%	ლარი	-	182
სს საქართველოს ბანკი	14.50%	ლარი	-	139
სს საქართველოს ბანკი	10.80%	დოლარი	-	13
სს საქართველოს ბანკი	7.70%	დოლარი	-	107
სს საქართველოს ბანკი	7.00%	დოლარი	-	57
სს საქართველოს ბანკი	8.30%	დოლარი	-	15
სს საქართველოს ბანკი	8.00%	დოლარი	-	37
სს საქართველოს ბანკი	7.00%	დოლარი	-	21
სს საქართველოს ბანკი	7.08%	დოლარი	-	50
სს საქართველოს ბანკი	8.30%	დოლარი	-	32
სს საქართველოს ბანკი	8.60%	დოლარი	-	57
სს თიბისი ბანკი	14.00%	ლარი	910	427
სს თიბისი ბანკი	10.75%	დოლარი	22	206
სს თიბისი ბანკი	10.25%	დოლარი	71	30
სს თიბისი ბანკი	10.25%	დოლარი	-	10
სს თიბისი ბანკი	14.00%	ლარი	187	191
სს თიბისი ბანკი	10.25%	დოლარი	-	27
სს თიბისი ბანკი	10.25%	დოლარი	3	16
სს თიბისი ბანკი	10.25%	დოლარი	111	75
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	19	15
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	121	56
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	3	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	48	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	51	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	49	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	57	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	86	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ევრო	376	216
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	86	33
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	315	222
იჯარასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი			-	4
გარანტიასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი			-	227
სულ წმინდა ფინანსური ხარჯი			2,515	2,465

22. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა

ჯგუფის სხვა არასაოპერაციო ხარჯი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი	4,517	1,452
მეკავშირე საწარმოს წილის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი *	4,160	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	186	60
საიჯარო შემოსავალი	171	180
უიმედო ვალების აღდგენა	-	381
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება	-	831
სულ არასაოპერაციო ხარჯი	(271)	(228)
ცვეთა	-	(70)
უიმედო ვალების ჩამოწერა	(271)	-
ჯარიმები	-	(5)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	-	(153)
სულ არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	4,246	1,224

დედა კომპანიამ 37%-იანი წილის ფლობა მეკავშირე საწარმოში შპს სამშენებლო ინვესტიციები ღილოში 2024 წლის 11 ოქტომბერს გაყიდა სრულად. აღნიშნულ მეკავშირე საწარმოსთან ინვესტიციები აღრიცხული იყო ნულოვანი საბალანსო ღირებულებით, რამდენადაც ჯგუფს სრულად ქონდა გაუფასურებული ინვესტიცია. გაყიდვამდე არ არსებობდა გაუფასურებული ინვესტიციის აღდგენის ინდიკატორები ან გარემოებები.

23. მოგების გადასახადი

ჯგუფის მოგების გადასახადი 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის შეადგენს ნულ ლარის შესაბამისად. 2024 და 2023 წლებში გაცემული დივიდენდი განაწილებულია 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშო პერიოდებში მიღებული წმინდა მოგებიდან, რომლის მოგების გადასახადი დარიცხული და დაბეგრულია ამავე პერიოდში.

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2024 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა-რეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახადელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალოს 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით.

საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით იმ ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად. ასეთი ოპერაციების დაბეგრვა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

24. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა: საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ.

საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე

შესაძლებელია, რომ ის ტრანსაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

25. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფის რისკის ხელმძღვანელობის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. საოპერაციო და იურიდიული რისკ ხელმძღვანელობის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით, რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა.

ფინანსური რისკი მოიცავს:

- საკრედიტო რისკს; ასევე
- საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო, საპროცენტო და სხვა საფასო რისკებს), და
- ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს.

საკრედიტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკებს, აღნიშნული რისკის მიხედვით საფრთხეს წარმოადგენს ის, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ სხვა მხარისათვის ვალდებულების ვერ შესრულებით წარმოიქმნება ფინანსური ზარალი. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ პროდუქციის შემდგომი გადახდის პირობით რეალიზების საფუძველზე და ასევე სხვა ტრანზაქციების საფუძველზე, რომელიც ზრდის ფინანსურ აქტივებს.

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გაცემული სესხები		5,023	4,274
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		13,647	4,251
ფული და ფულის ეკვივალენტები		1,573	12,261
სულ საკრედიტო რისკის საფრთხე		20,243	20,786

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება. მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი რომ ცვლილებები სავალუტო კურსებში უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანიას აქვს გარკვეული ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის სამართავად, ამავდროულად კომპანიის ხელმძღვანელობა ცდილობს რისკების შემცირებას უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კომპანიის დონეზე მართვით.

ქვემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არ არსებობს სავალუტო რისკის არსებობის შესაძლებლობა არაფულად აქტივებში.

	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
31 დეკემბერი 2024			
აშშ დოლარი	29	(3,635)	(3,606)
ევრო	182	(7)	175
სულ	211	(3,642)	(3,431)
31 დეკემბერი 2023			
აშშ დოლარი	6,935	(1,074)	5,861
ევრო	1,420	(215)	1,205
სულ	8,355	(1,289)	7,066

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს მოგების ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობას სავალუტო გაცვლითი კურსის ცვლილების მიმართ ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს, ყველა სხვა ცვლადების მუდმივობის პირობებში:

გავლენა მოგება-ზარალზე

	2024	2023
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	1,082	(1,758)
ევროს 30%-ით გამყარება	(53)	(362)
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	(1,082)	1,758
ევროს 30%-ით გაუფასურება	53	362

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა რომ მცურავი საპროცენტო განაკვეთი უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია არ იყენებს რაიმე წარმოებულ ფასიან ქაღალდებს საპროცენტო განაკვეთის რისკის მართვის მიზნით, როდესაც კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარკვეულ ნაწილს ფიქსირებულ განაკვეთი აქვს და შესაბამისად, რისკი არის შეზღუდული.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს. ხელმძღვანელობა ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა, რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

შპს „თბილისი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერისა მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2024	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	5,023	-	5,023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13,643	-	13,643
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,612	-	1,612
სულ ფინანსური აქტივები	20,278	-	20,278
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	(4,136)	(12,662)	(16,798)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(6,866)	-	(6,866)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(11,002)	(12,662)	(23,664)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	9,276	(12,662)	(3,386)
31 დეკემბერი 2023	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	4,274	-	4,274
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,251	-	4,251
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,302	-	12,302
სულ ფინანსური აქტივები	20,827	-	20,827
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	(3,877)	(22,188)	(26,065)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(2,276)	-	(2,276)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(6,153)	(22,188)	(28,341)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	14,674	(22,188)	(7,514)

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის მიხედვით, თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.

26. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულება განისაზღვრება იმ თანხის რაოდენობით, რა თანხადაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის გაცვლა/რეალიზაცია მიმდინარე ანგარიშსწორებისას თანაბარი ინფორმაციის მქონე და ნებაყოფლობით მხარეებს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით. გარდა სალიკვიდაციო ან ძალდატანებითი გაყიდვის ტრანზაქციებისა.

აქედან გამომდინარე ქვემოთ წარმოდგენილი შეფასებები აუცილებლად არ მიუთითებს იმ თანხას, რომლის მიღებაც შეუძლია კომპანიას, რომელიმე ფინანსური ინსტრუმენტის ბაზარზე მისი აქტივების სრული რეალიზაციის შემთხვევაში.

შპს „თბილისი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

კომპანიის ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური და საბალანსო ღირებულების შედარება იხილეთ ქვემოთ:

	31 დეკემბერი 2024		31 დეკემბერი 2023	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
გაცემული სესხები	5,023	5,023	4,274	4,274
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13,643	13,643	4,251	4,251
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,612	1,612	12,302	12,302
მიღებული სესხები	(16,798)	(16,798)	(26,065)	(26,065)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(6,866)	(6,866)	(2,276)	(2,276)

27. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ,ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;
- პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.
- ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდებს.
- დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ნაშთები:

ურთიერთობის სახე		31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	მფლობელი	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	-
გაცემული სესხი	მფლობელი	3,303	816
სულ ანგარიშგებაში		3,303	816

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ხელმძღვანელთა მთავარი რგოლის ანაზღაურება:

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	2024	2023
ხელფასები და სხვა სარგებელი	58	276

28. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 11 ივლისს

შპს „თბილისი სახლი“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფმა:

- აიღო სესხი სს თიბისი ბანკისგან 1,300,000 ევროს და 1,819,569 აშშ დოლარის ოდენობით;
- გასცა სესხი შპს 1920_ზე 4,668,131 ლარის ოდენობით;
- გავიდა შპს 1920-ს წილობრივი მონაწილეობიდან;

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

2024

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

მმართველობის ანგარიშგება:

1.	<u>ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა</u>	37
2.	<u>განვითარების გეგმები</u>	37
3.	<u>მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი</u>	38
4.	<u>კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები</u>	38
5.	<u>ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები</u>	39

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

შპს თბილი სახლი (შემდგომში – “კომპანია”) წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე და მათ შესაბამისად ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს.

კომპანია დაფუძნდა 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

კომპანიის 100%-იანი მფლობელი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის მალხაზ კურტანიძე (01011046942):

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

კომპანიამ ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2024 წლის განმავლობაში დასაქმებული ჰყავდა 450 თანამშრომელი.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს კადრების განათლების ხარისხს, გამოცდილებას და კომპეტენციას. კომპანიაში დასაქმებული თითქმის ყველა კადრი არის უმაღლესი განათლებით. კომპანიაში მუშაობს გამოცდილი და მაღალი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლების გუნდი, რაც კომპანიის წარმატებული საქმიანობის საფუძველია. ამასთან, საინჟინრო კომუნიკაციების სპეციალისტები პერიოდულად გადიან სტაჟირებას პარტნიორ უცხოურ კომპანიებში და გააჩნიათ სათანადო ლიცენზია/ნებართვა მათ მიერ წარმოებული პროდუქციის ინსტალაციაზე და მომსახურებაზე დაშვების.

კომპანიას ჰყავს შვილობილი კომპანია შპს „1920“, რომლის 50% წილის მფლობელია შპს „თბილი სახლი“ და მისი დირექტორის და დამფუძნებლის - მალხაზ კურტანიძის შვილები: ზურაბ კურტანიძე (25%) და ლუკა კურტანიძე (25%). შპს „1920“ დაარსდა 2018 წელს. კომპანიამ თავისი საქმიანობა, კერძოდ - სასტუმრო-სარესტორნო მომსახურების განხორციელება დაიწყო 2024 წლის 1 იანვრიდან. მანამდე მიმდინარეობდა პასტერის ქუჩაზე მიღებარედ შეძენილი შენობის დემონტაჟი-მონტაჟი და კეთლიმოწყობა.

კომპანიაში 2024 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო 49 თანამშრომელი.

2. განვითარების გეგმები

კომპანია „თბილი სახლი“ და მისი შვილობილი კომპანია „1920“ ერთობლივად შემდგომი მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“.

შპს „თბილისი სახლის“ ჯგუფი

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ჯგუფში შემავალი კომპანიების ძირითადი ამოცანაა ხარისხიანი მომსახურების მიწოდება მომხმარებლებისათვის. კომპანია „თბილისი სახლი“ გეგმავს და ორიენტაციას იღებს მსხვილი პროექტების შესრულებაზე საქართველოს მასშტაბით და თავისი რესურსები გამოიყენოს ამ მიმართულებით. რაც შეეხება შპს „1920“-ს, კომპანიამ ფუნქციონირება დაიწყო 2024 წლიდან. 2025 წლის დასაწყისში შპს 1920-ის დამფუძნებლებმა მიიღეს გადაწყვეტილება სასტუმრო გადასცენ პოტენციურ მოიჯარეს.

მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

ჯგუფის იურიდიული და ფაქტური მისამართია ქ. თბილისი, ლუბლიანას 56.

კომპანია თავისი ფუნქციონირების დასაწყისში ეწეოდა გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სისტემების, მოწყობილობების და დანადგარების იმპორტს და შემდგომ რეალიზაციას.

2005 წლიდან კომპანიამ დაიწყო იმპორტირებული საქონლის მონტაჟი. დღესდღეობით კომპანია ეწევა დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების, გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სამონტაჟო სამუშაოებს, კერძოდ:

- გათბობა-კონდიციონერების;
- ვენტილაცია, ბოლის გაწოვის და დაწნეხვითი სისტემის;
- წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე სისტემების;
- ხანძარქრობის სისტემების;
- მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროობის;
- სუსტი დენების, მათ შორის: კომპიუტერია, ტელეფონია, ტელევიზია, ხანძარქრობის საწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, ევაკუაციის გამოცხადების სისტემები; ვიდეო მეთვალყურეობა; ფონური მუსიკა; სისტემების კომპიუტერული მართვა და ავტომატიზაცია;
- ლიფტებისა და ესკალატორების სამონტაჟო სამუშაოებს და ა.შ.

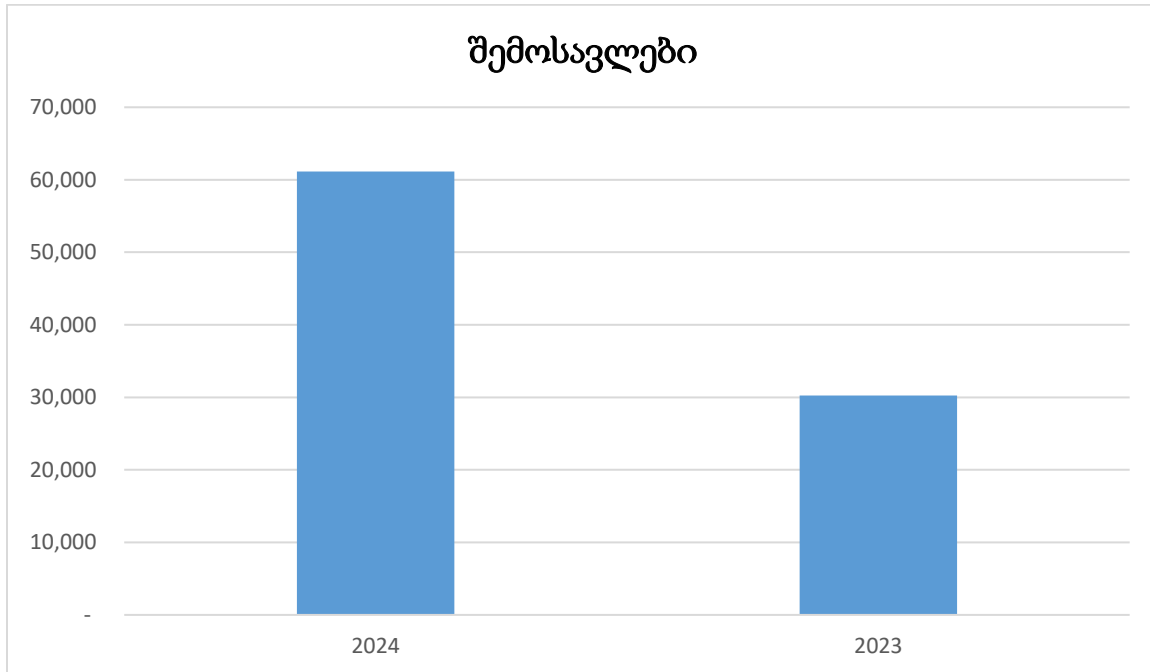
გარდა ამისა, კომპანია ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

3. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები (ათას ლარებში). 2024 წლიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა შემდგომი მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი და წინა წელთან შედარებით. კომპანია ინტენსიურად წარმატებით მონაწილეობს დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოების ტენდერებში, რაც განაპირობებს კომპანიის შემოსავლების სტაბილურობას.

ფინანსური კოეფიციენტები	2024	2023
მიმდინარე აქტივები	51,867	52,238
მიმდინარე ვალდებულებები	64,565	52,405
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	(12,697)	(167)

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ორი წლის განმავლობაში (ათას ლარებში):



4. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

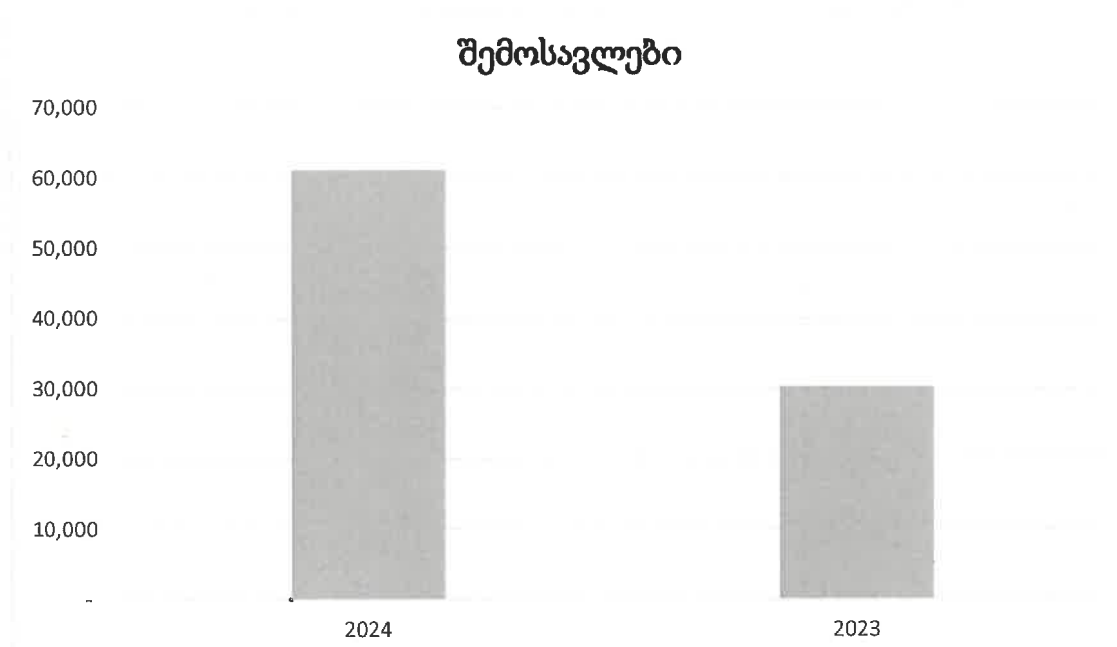
ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები შეგვიძლია განვსაზღვროთ, როგორც სამშენებლო სექტორთან დაკავშირებული (შპს თბილისი სახლი) და ტურიზმთან დაკავშირებული რისკები, რაც მეტ-ნაკლებად მოქმედებს საქართველოში ვიზიტორებისა და სტუმრების შემოსვლაზე. თუმცა ჯგუფი რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და პერიოდულ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 17 ივლისი:

მალხაზ კურტანიძე
 გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
 ფინანსური დირექტორი

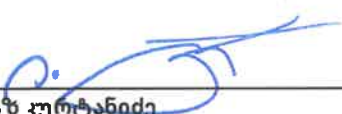
კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ორი წლის განმავლობაში (ათას ლარებში):



4. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები შეგვიძლია განვსაზღვროთ, როგორც სამშენებლო სექტორთან დაკავშირებული (შპს თბილისი სახლი) და ტურიზმთან დაკავშირებული რისკები, რაც მეტ-ნაკლებად მოქმედებს საქართველოში ვიზიტორებისა და სტუმრების შემოსვლაზე. თუმცა ჯგუფი რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და პერიოდულ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 17 ივლისი:


მალხაზ კურტიანიძე
გენერალური დირექტორი


ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი