

დემასი ჯგუფი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2024 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	4
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება	5
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება	6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება	8

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1	ჯგუფი და მისი საქმიანობა	9
2	ჯგუფის საოპერაციო გარემო	10
3	არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია	10
4	არსებითი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	19
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები	19
6	საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები	20
7	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	22
8	ძირითადი საშუალებები	23
9	საინვესტიციო ქონება	25
10	ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში	26
11	მარაგები	26
12	გაცემული სესხები	26
13	ვადიანი დეპოზიტები	27
14	ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	27
15	განთავსებული კაპიტალი	28
16	დამატებითი შენატანი	28
17	ნასესხები სახსრები	29
18	ცვლილებები ფინანსური ოპერაციებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში	30
19	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30
20	სახელშეკრულებო ვალდებულებები	31
21	მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგები	31
22	გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	31
23	რეალიზაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები	32
24	საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	32
25	ფინანსური შემოსავლები/(დანახარჯები), ნეტო	33
26	გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	34
27	ფინანსური რისკის მართვა	35
28	კაპიტალის მართვა	41
29	რეალური ღირებულების შეფასება	42
30	ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით	44
31	საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	44

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს დემასის მესაკუთრებს

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს დემასის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოს (შემდგომში ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე ჯგუფის და კომპანიის საქმიანობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნების შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ჯგუფის და კომპანიის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც შედგება არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციისგან და სხვა განმარტებითი ინფორმაციისგან.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში.

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

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლობები ვართ ჯგუფისგან და კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საჭიროს მიერ გამოცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ IESBA კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენს მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, მმართველობის ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ 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 მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება, გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები მათ შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილი ინფორმაცია.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნების შესაბამისად,

ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვცნობით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის და კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი ან კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვგეგმავთ და წარვმართავთ ჯგუფის აუდიტს რათა მოვიპოვოთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები ჯგუფში შემავალი საწარმოების ან ბიზნეს ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება ჩამოვყალიბოთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მიზნებისთვის შესრულებული აუდიტის სამუშაოს წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და გადახედვაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

ხელმძღვანელობას, 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.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლევან კანკავა (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-592839)

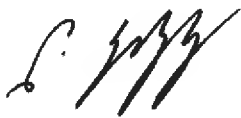
2025 წლის 24 ივლისი
თბილისი, საქართველო

- დასკვნა გამოგვქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი ან კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვგეგმავთ და წარვმართავთ ჯგუფის აუდიტს რათა მოვიპოვოთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები ჯგუფში შემავალი საწარმოების ან ბიზნეს ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება ჩამოვაყალიბოთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მიზნებისთვის შესრულებული აუდიტის სამუშაოს წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და გადახედვაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

ხელმძღვანელობას, 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.

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)



ლევან კანკავა (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-592839)

2025 წლის 24 ივლისი
თბილისი, საქართველო

დემასი ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	93,552	91,743
საინვესტიციო ქონება	9	3,401	3,735
არამატერიალური აქტივები		10	11
სამშენებლო მასალები		542	675
ძირითადი საშუალებებისთვის გადახდილი ავანსი		-	1,306
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში	10	6,456	2,689
ვადიანი დეპოზიტები	13	17,476	15,216
სულ გრძელვადიანი აქტივები		121,437	115,375
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	11	42,535	46,281
გაცემული სესხები	12	-	2,692
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,965	1,549
მოთხოვნა შეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან		-	12,822
ვადიანი დეპოზიტები	13	22,563	7,233
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	5,920	691
სულ მოკლევადიანი აქტივები		72,983	71,268
სულ აქტივები		194,420	186,643
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	15	37,942	37,942
დამატებითი შენატანი	16	2,508	2,508
გაუნაწილებელი მოგება		147,798	130,213
სულ მფლობელთა კაპიტალი		188,248	170,663
არამაკონტროლებელი წილი		550	50
სულ კაპიტალი		188,798	170,713
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	-	5,058
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	5,058
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	1,147	4,062
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	2,260	3,316
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	20	2,215	3,494
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		5,622	10,872
სულ ვალდებულებები		5,622	15,930
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		194,420	186,643

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2025 წლის 24 ივლისს.

მალხაზ საბაძე
 გენერალური დირექტორი

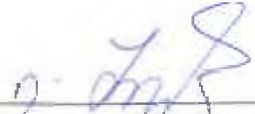
ეკატერინე შერვაშიძე
 მთავარი ბუღალტერი

დემასი ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	93,552	91,743
საინვესტიციო ქონება	9	3,401	3,735
არამატერიალური აქტივები		10	11
სამშენებლო მასალები		542	675
ძირითადი საშუალებებისთვის გადახდილი ავანსი		-	1,306
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში	10	6,456	2,689
ვადიანი დეპოზიტები	13	17,476	15,216
სულ გრძელვადიანი აქტივები		121,437	115,375
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	11	42,535	46,281
გაცემული სესხები	12	-	2,692
საეჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,965	1,549
მოთხოვნა მეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან		-	12,822
ვადიანი დეპოზიტები	13	22,563	7,233
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	5,920	691
სულ მოკლევადიანი აქტივები		72,983	71,268
სულ აქტივები		194,420	186,643
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	15	37,942	37,942
დამატებითი შენატანი	16	2,508	2,508
გაუნაწილებელი მოგება		147,798	130,213
სულ მფლობელთა კაპიტალი		188,248	170,663
არამაკონტროლებელი წილი		550	50
სულ კაპიტალი		188,798	170,713
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	-	5,058
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	5,058
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	1,147	4,062
საეჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	2,260	3,316
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	20	2,215	3,494
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		5,622	10,872
სულ ვალდებულებები		5,622	15,930
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		194,420	186,643

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2025 წლის 24 ივლისს.


 მალხაზ საბაძე
 გენერალური დირექტორი


 ეკატერინე შერვაშიძე
 მთავარი ბუღალტერი

დემასი ჯგუფი
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024	2023
მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგები			
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	21	90,682	87,182
	22	(53,579)	(52,154)
მთლიანი მოგება			
		37,103	35,028
საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი			
რელიზაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები	9	981	900
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	23	(14,005)	(9,897)
სხვა შემოსულობები, ნეტო	24	(5,704)	(4,436)
		1,539	426
საოპერაციო მოგება			
		19,914	22,021
ფინანსური შემოსავალი			
ფინანსური დანახარჯები	25	2,400	891
ზარალი მეკავშირე საწარმოდან	25	(249)	(397)
ზარალი მეკავშირე საწარმოს რელიზაციიდან		-	(406)
		-	(2,414)
მოგება დაბეგვრამდე			
მოგების გადასახადი		22,065	19,695
		(15)	(620)
წლის მოგება			
		22,050	19,075
სხვა სრული შემოსავალი			
		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი			
		22,050	19,075
სულ წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნიებელი:			
მშობელი საწარმოს მესაკუთრეებზე		21,550	19,330
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		500	(255)
სულ წლის სრული შემოსავალი			
		22,050	19,075

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	კომპანიის მფლობელებისათვის მიკუთვნებადი				არამაკონ- ტროლე- ბელი წილი	სულ
	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი	გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ მფლობელთა კაპიტალი		
<i>ათასი ლარი</i>						
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	37,942	2,508	113,267	153,717	305	154,022
წლის მოგება	-	-	19,330	19,330	(255)	19,075
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი 2023 წლისთვის	-	-	19,330	19,330	(255)	19,075
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,384)	(2,384)	-	(2,384)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	37,942	2,508	130,213	170,663	50	170,713
წლის მოგება	-	-	21,550	21,550	500	22,050
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი 2024 წლისთვის	-	-	21,550	21,550	500	22,050
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(3,965)	(3,965)	-	(3,965)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	37,942	2,508	147,798	188,248	550	188,798

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება დაბეგვრამდე		22,065	19,695
შესწორებები:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	8	2,352	1,698
საინვესტიციო ქონების ცვეთა	9	334	334
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია		9	10
მარაგების გაუფასურება	22	474	342
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან მიღებული ზარალი		109	-
საპროცენტო შემოსავალი	25	(2,399)	(891)
საპროცენტო ხარჯი	25	249	18
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა, ნეტო		(1,653)	(47)
ზარალი მეკავშირე საწარმოს რეალიზაციიდან		-	2,414
ზარალი მეკავშირე საწარმოდან		-	406
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		21,540	23,979
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება		(416)	(20)
მარაგების შემცირება/(ზრდა)		3,405	(292)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(604)	1,358
სახელშეკრულებო ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(1,279)	833
ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში		1,106	1,879
გადახდილი მოგების გადასახადი		(485)	(98)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		471	129
გადახდილი პროცენტი		(478)	(681)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		22,154	25,208
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	8	(2,697)	(10,160)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(8)	-
ვადიანი დეპოზიტებიდან მიღებული პროცენტი		707	-
ვადიან დეპოზიტებზე თანხების განთავსება		(21,922)	(14,230)
ვადაგასული ვადიანი დეპოზიტებიდან თანხების გამოტანა		7,172	-
ფულადი სახსრების შემოსვლა მეკავშირე საწარმოს რეალიზაციიდან		12,766	-
სავალო ფასიან ქაღალდებში ინვესტიციების შეძენა, გატარებული			
ამორტიზირებული ღირებულებით		(3,513)	(2,639)
დაკავშირებული მხარისგან სესხის გადახდა		2,676	-
დაკავშირებულ მხარეზე სესხის გაცემა		-	(2,689)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,819)	(29,718)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	18	8,434	11,660
ნასესხების სახსრების გადახდა	18	(16,445)	(8,979)
კომპანიის ფლობელებისთვის გადახდილი დივიდენდები	15	(3,965)	(2,384)
საფინანსო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(11,976)	297
ვალუტის გადაფასების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე		(130)	(167)
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის დასაწყისში	14	691	5,071
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის ბოლოს	14	5,920	691

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	93,525	91,594
საინვესტიციო ქონება	9	3,401	3,735
არამატერიალური აქტივები		10	11
სამშენებლო მასალები		542	675
ძირითადი საშუალებებისთვის გადახდილი ავანსი		-	1,306
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში	10	6,456	2,689
ვადიანი დეპოზიტები	13	17,476	15,216
სულ გრძელვადიანი აქტივები		121,410	115,226
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	11	35,923	37,658
გაცემული სესხები	12	4,582	9,372
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,968	1,549
მოთხოვნა მეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან		-	12,822
ვადიანი დეპოზიტები	13	22,563	7,233
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	5,760	626
სულ მოკლევადიანი აქტივები		70,796	69,260
სულ აქტივები		192,206	184,486
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	15	37,942	37,942
დამატებითი შენატანი	16	2,508	2,508
გაუნაწილებელი მოგება		147,227	130,160
სულ კაპიტალი		187,677	170,610
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	-	5,058
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	5,058
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	293	3,273
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	2,423	2,973
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	20	1,813	2,572
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,529	8,818
სულ ვალდებულებები		4,529	13,876
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		192,206	184,486

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2025 წლის 24 ივლისს.

მალხაზ საბაძე
 გენერალური დირექტორი

ეკატერინე შერვაშიძე
 მთავარი ბუღალტერი

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	93,525	91,594
საინვესტიციო ქონება	9	3,401	3,735
არამატერიალური აქტივები		10	11
სამშენებლო მასალები		542	675
ძირითადი საშუალებებისთვის გადახდილი ავანსი		-	1,306
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში	10	6,456	2,689
ვადიანი დეპოზიტები	13	17,476	15,216
სულ გრძელვადიანი აქტივები		121,410	115,226
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	11	35,923	37,658
გაცემული სესხები	12	4,582	9,372
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,968	1,549
მოთხოვნა მეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან		-	12,822
ვადიანი დეპოზიტები	13	22,563	7,233
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	14	5,760	626
სულ მოკლევადიანი აქტივები		70,796	69,260
სულ აქტივები		192,206	184,486
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	15	37,942	37,942
დამატებითი შენატანი	16	2,508	2,508
გაუნაწილებელი მოგება		147,227	130,160
სულ კაპიტალი		187,677	170,610
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	-	5,058
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	5,058
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	17	293	3,273
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	2,423	2,973
სახელმეკრულებო ვალდებულებები	20	1,813	2,572
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,529	8,818
სულ ვალდებულებები		4,529	13,876
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		192,206	184,486

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2025 წლის 24 ივლისს.


 მალხაზ საბაძე
 გენერალური დირექტორი


 გიორგი შერვაშიძე
 მთავარი ბუღალტერი

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024	2023
მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგები			
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	21	85,452	87,182
	22	(50,251)	(52,154)
მთლიანი მოგება			
		35,201	35,028
საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი			
რეალიზაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები	9	984	902
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	23	(13,985)	(9,897)
სხვა შემოსულობები, ნეტო	24	(5,646)	(4,300)
		1,873	531
საოპერაციო მოგება			
		18,427	22,264
ფინანსური შემოსავალი			
ფინანსური დანახარჯები	25	2,849	1,227
ზარალი მეკავშირე საწარმოდან	25	(229)	(458)
ზარალი მეკავშირე საწარმოს რეალიზაციიდან		-	(406)
		-	(2,414)
მოგება დაბეგვრამდე			
მოგების გადასახადის ხარჯი		21,047	20,213
		(15)	(620)
წლის მოგება			
		21,032	19,593
სხვა სრული შემოსავალი			
		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი			
		21,032	19,593

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	37,942	2,508	112,951	153,401
წლის მოგება	-	-	19,593	19,593
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი 2023 წლისთვის	-	-	19,593	19,593
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,384)	(2,384)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	37,942	2,508	130,160	170,610
წლის მოგება	-	-	21,032	21,032
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი 2024 წლისთვის	-	-	21,032	21,032
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(3,965)	(3,965)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	37,942	2,508	147,227	187,677

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

დემასი ჯგუფი
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება დაბეგვრამდე		21,047	20,213
შესწორებები:			
მირითადი საშუალებების ცვეთა	8	2,339	1,674
საინვესტიციო ქონების ცვეთა	9	334	334
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია		10	10
მარაგების გაუფასურება	22	474	342
საპროცენტო შემოსავალი	25	(2,815)	(1,227)
საპროცენტო ხარჯი	25	229	16
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა, ნეტო		(1,907)	(89)
ზარალი მეკავშირე საწარმოს რეალიზაციიდან		-	2,414
ზარალი მეკავშირე საწარმოდან		-	406
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		19,711	24,093
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(419)	(31)
მარაგების შემცირება		1,395	2,372
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(100)	1,671
სახელშეკრულებო ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(759)	224
ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში		117	4,236
გადახდილი მოგების გადასახადი		(485)	(98)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		471	129
გადახდილი პროცენტი		(478)	(499)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		19,336	27,861
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მირითადი საშუალებების შეძენა	8	(2,711)	(10,156)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(8)	-
ვადიანი დეპოზიტებიდან მიღებული პროცენტი		707	-
ვადიან დეპოზიტებზე თანხების განთავსება		(21,922)	(14,230)
ვადაგასული ვადიანი დეპოზიტებიდან თანხების გამოტანა		7,172	-
ფულადი სახსრების შემოსვლა მეკავშირე საწარმოს რეალიზაციიდან		12,766	-
სავალო ფასიან ქალაქში ინვესტიციების შეძენა, გატარებული			
ამორტიზირებული ღირებულებით		(3,513)	(2,639)
დაკავშირებული მხარისგან სესხის გადახდა		5,414	-
სესხის გაცემა		(2)	(7,556)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,097)	(34,581)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	18	8,434	11,660
ნასესხების სახსრების გადახდა	18	(16,437)	(6,656)
კომპანიის მფლობელებისთვის გადახდილი დივიდენდები	15	(3,965)	(2,384)
საფინანსო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(11,968)	2,620
ვალუტის გადაფასების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე		(137)	(164)
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის დასაწყისში	14	626	4,890
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები წლის ბოლოს	14	5,760	626

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემული 9-44 გვერდებზე, წარმოადგენს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს

1 ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები (შემდგომში „ფინანსური ანგარიშგებები“) მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფას“) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნების შესაბამისად 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, შპს დემასისთვის (შემდეგში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოსთვის (ერთობლივად „ჯგუფი“ ან „დემასი ჯგუფი“).

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება დემასი დაარსდა 2000 წლის 3 მარტს, საქართველოში მოქმედი რეგულაციების მიხედვით. კომპანია იურიდიულ პირად დარეგისტრირებულია გლდან-ნაძალადევის სასამართლოს მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 200066221.

2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის პარტნიორები არიან ბატონი მალხაზ საბაძე (50%) და ბატონი დევანოზ ინასარიძე (50%). კომპანიის პარტნიორები ასრულებენ აღმასრულებელი დირექტორების მოვალეობას და ჩართულები არიან კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობაში.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს ევროპისა და აზიის მწარმოებლებისგან იმპორტირებული სარემონტო და მოსაპირკეთებელი მასალებით საცალო და საბითუმო ვაჭრობა საქართველოში.

კომპანია პროდუქციის რეალიზაციას ახორციელებს თბილისსა და ბათუმში, კერძოდ თბილისში მდებარე „გალერეა დემასით“ და „იდეალის“ ორი ფილიალით, ასევე ბათუმში მდებარე „იდეალით“. ამასთანავე, 2016 წლის 1 იანვარს გაფორმებული ფრანჩაიზის ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია ახორციელებს პროდუქციის რეალიზაციას ქალაქ ქუთაისში მდებარე სავაჭრო ცენტრის მეშვეობითაც.

2020 წლის 21 აგვისტოს, კომპანიამ დააფუძნა შპს რადიანტი ინვესტმენტის („შვილობილი საწარმო“), სადაც ფლობს 51%-იან წილს, კომპანიას არ განუხორციელებია ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში. შპს რადიანტი ინვესტმენტის მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა. შვილობილ საწარმოს 2024 და 2023 წლების განმავლობაში არ განუხორციელებია ტრანზაქციები. თავის მხრივ შპს რადიანტი ინვესტმენტი ფლობს ორ შვილობილ კომპანიას: შპს რადიანტი საბურთალოზე, რომელიც დაფუძნებულ იქნა 2020 წლის 3 სექტემბერს და შპს რადიანტი - დიდი დილომი დაფუძნებული 2021 წლის 31 მარტს. შპს რადიანტი - დიდი დილომა შემოსავლების გენერირება დაიწყო 2024 წლიდან, ბინების რეალიზაციის გზით.

შპს დემასი საქართველოში რეგისტრირებული შემდეგი შვილობილი საწარმოების მშობელი კომპანიაა:

შვილობილი საწარმოს დასახლება	ძირითადი საქმიანობა	საკუთრება	
		2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
შპს „რადიანტი ინვესტმენტის“	უმოქმედო	51%	51%
-შპს „რადიანტი საბურთალოზე“	უმოქმედო	51%	51%
-შპს „რადიანტი-დიდი დილომი“	უძრავი ქონების მშენებლობა	51%	51%

2019 წლის 1 ოქტომბერს, კომპანიამ შეიძინა 49%-იანი წილი შპს ცისარტყელაში, რომელიც კომპანიისთვის წარმოადგენდა ინვესტიციას მეკავშირე საზოგადოებაში. 2022 წლის დეკემბრისთვის, აქციონერებს შორის საკუთრების წილების განაწილება შეიცვალა, რის შედეგადაც შპს „დემასის“ წილი შემცირდა 40%-მდე, ხოლო 2023 წლის აგვისტოში შპს „დემასის“ წილი შემცირდა 34.69%-მდე. 2023 წლის 25 სექტემბერს კომპანიამ თავისი წილი სრულად მიჰყიდა შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდს“.

1 ჯგუფი და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

კომპანიის რეგისტრაციის მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია ქალაქი თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, 9 მარტის სახელობის ბაღის მიმდებარე ტერიტორია.

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფი ძირითადად საქმიანობას საქართველოში ახორციელებს. ისეთი განვითარებადი ეკონომიკა, როგორც საქართველოა, ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებას და მოწყვლადია გლობალური საბაზრო პირობებისა და ეკონომიკური ვარდნის მიმართ. შედეგად, საქართველოში განხორციელებულ საქმიანობას შეიძლება ახლდეს რისკები, რომლებიც, როგორც წესი, უცხოა განვითარებული ბაზრებისთვის, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ და სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ბიზნესზე საქართველოში, განვითარების ეტაპზეა და ექვემდებარება სხვადასხვა ინტერპრეტაციას არსებული საგადასახადო და მარეგულირებელი ცვლილებებიდან გამომდინარე. საქართველოს ეკონომიკის სამომავლო მიმართულებაზე დიდ გავლენას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოში განვითარებულ მოვლენებთან ერთად.

ბოლო წლების განმავლობაში საქართველომ განიცადა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც დიდწილად უკავშირდებოდა საქართველოს ევროკავშირში გაწევრიანების გეგმას. მიუხედავად იმისა, რომ ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა გზა გაუხსნა, უფრო მეტის მოლოდინი შეიძლება, რადგან საქართველოს ევროკავშირში გაწევრიანების სამოქმედო გეგმა აგრძელებს განვითარებას.

არსებული ეკონომიკური მდგომარეობის გრძელვადიანი ეფექტების პროგნოზირება რთულია და მენეჯმენტის მიმდინარე მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

კლიმატის ცვლილების განხილვა. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა გლობალური ცნობიერება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. მენეჯმენტი აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო ინსტრუქციას, როცა ეს გაიცემა იმ ბაზრებზე, რომლებშიც ჯგუფი მუშაობს.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია

მომზადების საფუძვლები. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“-ები) და საქართველოს კანონის „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ შესაბამისად, ისტორიული ღირებულებების კონვენციის გათვალისწინებით, მოდიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარებით რეალური ღირებულების საფუძველზე. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული (იხილეთ მე-5 შენიშვნა).

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გათვალისწინებისას. საკითხები,

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გამჟღავნებულია მე-4 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოებია ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები, რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს: (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე; (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო, გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება; და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის (მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლების) გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე. უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადაცემიდან (გადაცემის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

ბუღალტრული აღრიცხვის შეძენის მეთოდი გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი რეალური ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება-ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში. კომპანია აღრიცხავს შვილობილ საწარმოში ინვესტიციას ამ ინვესტიციის საწყისი ღირებულებით სანამ არ მოხდება ინვესტიციის აღიარების შეწყვეტა ან გაუფასურება მის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. შვილობილ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება ყოველი საანგარიშო თარიღისთვის, იმისათვის, რათა განისაზღვროს არის თუ არა რაიმე მინიშნება გაუფასურებაზე. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, აქტივის ამოღებადი თანხები დგინდება. გამოყენებული ღირებულება განსაზღვრულია დივიდენდების მოსალოდნელი მიღების ამჟამინდელი ღირებულებით. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მაშინ, როდესაც შვილობილ კომპანიაში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულება აჭარბებს ამოღებად თანხას. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებას ან ზარალში.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია. ჯგუფის თითოეული კონსოლიდირებული საწარმოს სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც თითოეული მათგანი საქმიანობს. კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსით. ნასესხებ სახსრებთან და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული სავალუტო შემოსულობები და ზარალი, აისახება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრულ შემოსავალში, „ფინანსურ შემოსავლები/(დანახარჯები), ნეტოში“. ყველა დანარჩენი სავალუტო შემოსულობა და ზარალი აისახება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრულ შემოსავალში, „სხვა შემოსულობები/(ზარალი), ნეტო“.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ძირითადი ვალუტის კურსები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ნაშთების გადანგარიშებისთვის, გახლდათ შემდეგი: აშშ დოლარი USD 1 = GEL 2.8068 და EUR 1 = GEL 2.9306 (2023: USD 1 = GEL 2.6894 და EUR 1 = GEL 2.9753).

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის ანარიცხით და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. დაუმთავრებელი მშენებლობის კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებსა და დაუმთავრებელ მშენებლობებს, რომლებიც მომავალში ძირითადი საშუალებების სახით იქნება გამოყენებული.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი.

ცვეთა. მიწას, დაუმთავრებელ მშენებლობასა და დაუმონტაჟებელ დანადგარებს ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა, წლებში
შენობა-ნაგებობები	20
ავტომობილები	5-20
საოფისე და სხვა აღჭურვილობა	5-13
სხვა	5-20

აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. აქტივის საბალანსო ღირებულება მყისიერად ჩამოიწერება მის აღდგენად თანხამდე თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება მეტია ვიდრე დადგენილი აღდგენადი თანხა.

გასვლიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

საინვესტიციო ქონება. შენობა-ნაგებობების სახით წარმოდგენილი საინვესტიციო ქონება აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის ანარიცხით და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით 20 წლიან სასარგებლო მომსახურების ვადაზე. თუ არსებობს რაიმე ინდიკატორი, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა იყოს გაუფასურებული, ჯგუფი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება გაყიდვის

დანახარჯებით შემცირებული რეალურ ღირებულებასა და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით.

საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი ასახულია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში როგორც 'საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები' (შენიშვნა 24). გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში როგორც 'საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან' (შენიშვნა 9). საინვესტიციო ქონების გასვლიდან წარმოქმნილი შემოსულობები ან ზარალი გამოითვლება, როგორც ამონაგები, შემცირებული საბალანსო ღირებულებით და აღირიცხება წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება გადადის საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება გახდება საინვესტიციო ქონება, მისი გამოყენების ცვლილების გამო, საბალანსო ღირებულება გადადის ძირითადი საშუალებებიდან საინვესტიციო ქონებაში.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, რაც დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღით გარიგებისას.

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს „რეალური ღირებულებით“, ხოლო შემდგომ აღრიცხვისთვის იყენებს ამორტიზებულ ღირებულებას.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აფასებს შეფასების ამორტიზებული ღირებულებით („AC“). სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია (i) დაკავშირებული აქტივების პორტფელის მართვისთვის კომპანიის მიერ გამოყენებულ ბიზნეს-მოდელზე; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადის მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს-მოდელი. ჯგუფის მიზანია (i) აქტივიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“).

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. როდესაც ბიზნეს მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად, მაშინ ჯგუფი აფასებს ფულადი ნაკადები წარმოადგენენ თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას („SPPI“).

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL). ჯგუფი ფლობს ხუთი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთაგონაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი - (i) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, (ii) ფულადი სახსრები და მათ ექვივალენტი, (iii) ვადიანი დეპოზიტები, (iv) გაცემული სესხები და (v) ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში.

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

27-ე შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაციას მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე, რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის, მათ შორის თუ როგორ აერთიანებს კომპანია მომავალ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელში.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) მოხდა აქტივების გამოსყიდვა ან მათთან დაკავშირებულ ფულად ნაკადებზე უფლებას ვადის გასვლა ან (ბ) ჯგუფმა სხვას გადასცა ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადო გარიგება, რომლითაც (i) აგრეთვე გადასცა აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

ჯგუფი გადაცემულ აქტივზე კონტროლს ინარჩუნებს, თუ მიმღებ სუბიექტს არ გააჩნია გადაცემული აქტივის გაყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე და, ამავე დროს, ამ შესაძლებლობის გამოყენება შეუძლია ცალმხრივად და აქტივის გადაცემაზე ყოველგვარი დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით“ („AC“).

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოწურება).

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ფულს საღაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: ისინი არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის, რომელიც მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდას („SPPI“) წარმოადგენს.

ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტებისთვის ზარალის ანარიცხი განისაზღვრება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის გამოყენებით (ამასთან დაკავშირებით, იხილეთ შემდგომი პოლიტიკა სექციაში „ფინანსური აქტივების გაუფასურება - საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის“).

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ზარალის ანარიცხის გამოკლებით, რომელიც განისაზღვრება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის გამოყენებით (ამასთან დაკავშირებით, იხილეთ შემდგომი პოლიტიკა სექციაში „ფინანსური აქტივების გაუფასურება - საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის“).

გაცემული სესხები. გაცემული სესხები აღირიცხება, როცა ჯგუფი ავანსად გასცემს თანხას მეორე მხარეზე. ბიზნეს-მოდელის და ფულადი ნაკადების მახასიათებლების საფუძველზე, ჯგუფი ახდენს გაცემული სესხების კლასიფიკაციას შეფასების ამორტიზირებული ღირებულებით, რადგან სესხები ფლობილია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების და იმ ფულადი ნაკადების ამოსაღებად, რომლებიც წარმოადგენს SPPI.

ვადიანი დეპოზიტები. ვადიანი დეპოზიტები ინახება ბანკებში და მათი თავდაპირველი დაფარვის ვადაც სამ თვეზე მეტია. ვადიანი დეპოზიტები თავდაპირველად აღიარებულია რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში. ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში მოიცავს ინვესტიციებს ფინანსური ინსტიტუტების ობლიგაციებში. ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში თავდაპირველად აღიარებულია რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო დავალიანების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს თავის მოვალეობებს, ხელშეკრულების ფარგლებში, იგი თავდაპირველად საწყისი ღირებულებით აღიარდება, შემდეგ კი ამორტიზირებული ღირებულებით აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ვალდებულებები. თუ მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან ჯგუფს უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე (ე.ი. წარმოადგენს მოთხოვნას) მანამ, სანამ საწარმო საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, ასეთ ხელშეკრულებებს საწარმო წარადგენს, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას, როდესაც გადახდა განხორციელდება, ან ანაზღაურების თანხის გადახდის ვადა დადგება (რომელიც უფრო ადრე მოხდება ამ ორი მოვლენიდან). სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული გარიგების დანახარჯების გარეშე, შემდეგ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რომელიც რეალური ღირებულებით არ აღირიცხება, რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) ჯგუფი ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

კაპიტალიზაცია წყდება მაშინ, როდესაც განსაკუთრებული აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის, ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის

ანგარიშებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში (შენიშვნა 24).

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ამჟამად ძალაშია ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და საშემოსავლოს გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებითი გადასახადი დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) დებიტორული დავალიანებების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. საზოგადოდ, გადასახდელი დღე ამოღებადია ჩასათვლელი დღე-ის საპირისპიროდ, დღე-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის ჩათვლა წმინდა საფუძველზე. გადასახდელი დღე, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი საშუალებების შეძენასთან გადაიდება 5 - 10 წლით იმ საწარმოებისთვის, რომელთაც 20% ან მეტი აქვთ დღე-ის გან გათავისუფლებული ბრუნვა. მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის გაკეთებისას, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება დებიტორის მთლიანი თანხით, დღე-ის ჩათვლით. 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარდგენილია წმინდა საფუძველზე.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება პირველი შემოსავალში, პირველი გასავალში მეთოდის გამოყენებით. მარაგის თვითღირებულება შედგება შესყიდვის ფასისგან, იმპორტის გადასახადებისგან, სხვა არა აღდგენადი გადასახადებისგან, ტრანსპორტირებისა და გადატვირთვის ღირებულებისაგან და სხვა პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯებისაგან, შემცირებული ფასდაკლებებით და მსგავსი კომპონენტებით, რომელიც გაიწევა მარაგების მიმდინარე კონდიციამდე და მდებარეობამდე მისაყვანად.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

გასაყიდად აშენებული ქონების ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებულ სესხის ხარჯებს, ადგილმდებარეობის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით. მარაგები რომლებიც გამოიყენება მშენებლობისთვის კლასიფიცირდება როგორც სამშენებლო მასალები და აისახება კომპანიის გრძელვადიან აქტივებში.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი აქტივი.

განთავსებული კაპიტალი. კომპანიის განთავსებული კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდებაში ცვლილებები ხორციელდება მხოლოდ კომპანიის პარტნიორების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

დამატებითი შენატანი. დამატებითი შენატანი წარმოადგენს სახელშეკრულებო და საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების სხვაობიდან წარმოქმნილი სესხის პირველადი აღიარების ეფექტს.

დივიდენდები. დივიდენდები აღიარდება როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება გაუნაწილებელი მოგებიდან იმ პერიოდში, როდესაც მოხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდები აისახება შემდგომი მოვლენების შესახებ განმარტებით შენიშვნაში.

ამონაგების აღიარება. კომპანია ამონაგებს გამოიმუშავებს საქართველოს ბაზარზე საბითუმო გაყიდვიდან. კომპანია მისი ამონაგების მნიშვნელოვან ნაწილს გამოიმუშავებს ფილებისა და ხის იატაკების რეალიზაციით, რის იმპორტსაც ის ევროპიდან და აზიიდან ახორციელებს. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, დაბრუნების და დღგ-ს გარეშე.

საქონლის გაყიდვა. ჯგუფი ახორციელებს სარემონტო და მოსაპირკეთებელი მასალების იმპორტს და ადგილობრივ ბაზარზე რეალიზაციას (შენიშვნა 1). რეალიზაცია ხორციელდება როგორც ფიზიკურ, ისე იურიდიულ პირებზე და აღიარდება საქონელზე კონტროლის გადაცემისას, ანუ როდესაც საქონელი მიეწოდება მომხმარებელს, როცა მომხმარებელს სრული კონტროლი აქვს საქონელზე და არ არსებობს შეუსრულებელი მოვალეობა, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მომხმარებლის მიერ საქონლის მიღებაზე. მიწოდება ხდება მაშინ, როდესაც საქონელი მიწოდებული იქნება კონკრეტულ ადგილზე, დაძველებისა და დაკარგვის რისკი გადაეცემა მომხმარებელს და/ან მომხმარებელი მიიღებს პროდუქციას ხელშეკრულების მიხედვით, ან მიღების ვადა ამოიწურება, ან ჯგუფს აქვს ობიექტური მტკიცებულება, რომ მიღების ყველა კრიტერიუმი დაკმაყოფილებული იყო.

ჯგუფი არ ახდენს რეალიზაციას მოცულობითი ფასდათმობებით. ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება ხელშეკრულებაში მოცემული თანხის მიხედვით.

ჯგუფის გაყიდვების ყველაზე მნიშვნელოვანი ნაწილი ხორციელდება ან საავანსო გადახდის ან პროდუქციაზე კონტროლის გადაცემის მომენტში ანგარიშსწორების პირობით. იშვიათ შემთხვევებში, ანგარიშსწორება შეიძლება გადავადდეს, თუმცა გადავადება არასოდეს სცილდება 12 თვეს, შესაბამისად, დაფინანსების კომპონენტი არ ითვლება არსებითად და გარიგების გასი არ არის დაკორექტირებული მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტის გათვალისწინებით.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია (გაგრძელება)

სავაჭრო მოთხოვნა აღიარდება მაშინ, როდესაც პროდუქცია მიწოდებულია და ეს დროის ის მომენტი, როდესაც ანაზღაურება უპირობოა, და მხოლოდ დროის გასვლაა საჭირო გადახდის მომენტის დადგომამდე.

ამონაგები ბიწების გაყიდვიდან. ჯგუფი აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბიწებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია კომპანიისთვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღებია კონტროლის გადაცემამდე.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები. ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტენი, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა კანონით განსაზღვრულ დადგენილ შენატანთან სქემებში გადახდებისა.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცება.

4 არსებითი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობას. მსჯელობა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განიცემული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განიცემული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისათვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ფაქტობრივი სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა 235 ათასი ლარი (2023 წლის 31 დეკემბერი: 167 ათასი ლარი).

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტების მიღება და ინტერპრეტაციები

შემდეგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შევიდა ძალაში 2024 წლის 1 იანვრიდან:

- **შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარა: იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).**
- **ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში შესწორებულია 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ).**
- **ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).**

ცვლილებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ჯგუფისა და კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

- **შესწორებები ბასს 21-ში, ვალუტის გაცვლის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს და ძალაშია 2025 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).**
- **ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციისა და შეფასების ცვლილებები - IFRS 9-სა და IFRS 7-ში ცვლილებები (გამოქვეყნდა 2024 წლის 30 მაისს და ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2024 წლის 30 მაისს, IASB-მ გამოსცა IFRS 9-სა და IFRS 7-ში ცვლილებები, რათა:**

(ა) დაზუსტდეს ზოგიერთი ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების აღიარებისა და აღიარების შეწყვეტის თარიღი, ელექტრონული ფულადი გადარიცხვის სისტემის მეშვეობით დაფარული ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულების ახალი გამონაკლისით;

(ბ) დაზუსტდეს და დაემატოს დამატებითი ინსტრუქციები იმის შესაფასებლად, აკმაყოფილებს თუ არა ფინანსური აქტივი მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდის (SPPI) კრიტერიუმს;

(გ) დაემატოს ახალი გამჟღავნებები გარკვეული ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც აქვთ სახელმწიფოებრივი პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალონ ფულადი ნაკადები (მაგალითად, ზოგიერთი ინსტრუმენტი, რომლის მახასიათებლებიც დაკავშირებულია გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი (ESG) მიზნების მიღწევასთან); და

(დ) განახლდეს გამჟღავნებები სხვა ყოვლისმომცველი შემოსავლის (FVOCI) მეშვეობით სამართლიანი ღირებულებით განსაზღვრული სააქციო ინსტრუმენტებისთვის.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებებს მის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

- **IFRS 18 ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენა და გამჟღავნება (გამოქვეყნდა 2024 წლის 9 აპრილს და ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2024 წლის აპრილში, IASB-მ გამოსცა IFRS 18, ფინანსური ანგარიშგებაში წარდგენისა და გამჟღავნების ახალი სტანდარტი, რომელიც ფოკუსირებულია მოგების ან ზარალის ანგარიშგების განახლებებზე. IFRS 18-ში წარმოდგენილი ძირითადი ახალი კონცეფციები ეხება:**

- მოგების ან ზარალის ანგარიშგების სტრუქტურას;

- ფინანსურ ანგარიშგებაში მოგების ან ზარალის გარკვეული მაჩვენებლების სავალდებულო გამჟღავნებას, რომლებიც ანგარიშგებულია ერთეულის ფინანსური ანგარიშგების გარეთ (ანუ მენეჯმენტის მიერ განსაზღვრული მაჩვენებლები); და

- აგრეგაციისა და დეზაგრეგაციის გაუმჯობესებულ პრინციპებს, რომლებიც ვრცელდება ძირითად ფინანსურ ანგარიშგებებსა და შენიშვნებზე ზოგადად. IFRS 18 ჩაანაცვლებს IAS 1-ს; IAS 1-ში არსებული სხვა მრავალი პრინციპი შენარჩუნებულია, შეზღუდული ცვლილებებით.

IFRS 18 გავლენას არ მოახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში პუნქტების აღიარებაზე ან შეფასებაზე, მაგრამ შესაძლოა შეცვალოს ის, რასაც ერთეული ასახავს, როგორც მის „ოპერაციულ მოგებას ან ზარალს“. IFRS 18 გამოყენებული იქნება 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული საანგარიშო პერიოდებისთვის და ასევე ვრცელდება შედარებით ინფორმაციაზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

- *IFRS 19* შეიღობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: გამჟღავნებები (გამოქვეყნდა 2024 წლის 9 მაისს და ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- *IFRS 14*, მარეგულირებელი გადავადებული ანგარიშები (გამოქვეყნდა 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაშია 2016 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი არ არის ცნობილი).
- *IFRS* ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების ყოველწლიური გაუმჯობესება (გამოქვეყნდა 2024 წლის ივლისში და ძალაში შევიდა 2026 წლის 1 იანვრიდან).

თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღწერილი, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებენ ჯგუფისა და კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისა და კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ნაშთები:

ათასი ლარი	ურთიერთობა	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
		31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ნასესხები სახსრები	სხვა*	529	493	-	-
გაცემული სესხები	შვილობილი საწარმო	-	-	4,582	6,680
გაცემული სესხები	მთავარი აქციონერები	-	2,692	-	2,692
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	სხვა*	16	975	-	-

(*) სხვა დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი.

შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები ჯგუფისთვის და კომპანიისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	ურთიერთობა	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
		31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მეკავშირე საწარმოს პერიოდის ზარალი	მეკავშირე საწარმო	-	(406)	-	(406)
საპროცენტო ხარჯი	სხვა*	(14)	-	-	-
საპროცენტო შემოსავალი	შვილობილი საწარმო	-	-	433	336
საპროცენტო შემოსავალი	მთავარი აქციონერები	78	3	78	3

(*) სხვა დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელების ანაზღაურება. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დირექტორებისგან, რომლებიც ფაქტობრივად წარმოადგენენ კომპანიის პარტნიორებს (შენიშვნა 1). 2024 წლის განმავლობაში, მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურებამ შეადგინა 510 ათასი ლარი (2023: 435 ათასი ლარი). ძირითადი მენეჯმენტის წევრებმა გამოიყენეს გამოწვევები საპენსიო შენატანების გეგმიდან, შესაბამისად, მათი ანაზღაურება არ მოიცავს ნორმატიულ საპენსიო შენატანებს.

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იყო შემდეგი:

<i>ათასი ლარი</i>	მიწა და შენობა- ნაგებობები	ავტომობი ლები	საოფისე აღჭურვილ ობა და სხვა ავეჯი	სხვა	დაუმთა- ვრებელი მშენებლო- ბა	სულ
თვითღირებულება						
2023 წლის 1 იანვარს	82,975	2,791	987	1,720	4,192	92,665
დაგროვილი ცვეთა	(5,617)	(1,916)	(771)	(1,107)	-	(9,411)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 1 იანვარს	77,358	875	216	613	4,192	83,254
დამატება	-	257	261	239	9,430	10,187
ტრანსფერები	1,143	-	-	-	(1,143)	-
ცვეთის ხარჯი	(1,191)	(279)	(99)	(129)	-	(1,698)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერს	77,310	853	378	723	12,479	91,743
თვითღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერს	84,118	3,048	1,248	1,959	12,479	102,852
დაგროვილი ცვეთა	(6,808)	(2,195)	(870)	(1,236)	-	(11,109)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერს	77,310	853	378	723	12,479	91,743
დამატება	1,126	365	352	585	1,842	4,270
ტრანსფერები	14,321	-	-	-	(14,321)	-
გასვლები/ჩამოწერები						
(თვითღირებულება)	-	-	-	(124)	-	(124)
ცვეთის ხარჯი	(1,683)	(356)	(168)	(145)	-	(2,352)
გასვლები/ჩამოწერები						
(დაგროვილი ცვეთა)	-	-	-	15	-	15
საბალანსო ღირებულება						
2024 წლის 31 დეკემბერს	91,074	862	562	1,054	-	93,552
თვითღირებულება						
2024 წლის 31 დეკემბერს	99,565	3,413	1,600	2,420	-	106,998
დაგროვილი ცვეთა	(8,491)	(2,551)	(1,038)	(1,366)	-	(13,446)
საბალანსო ღირებულება						
2024 წლის 31 დეკემბერს	91,074	862	562	1,054	-	93,552

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა ინდივიდუალური ფინანსურ ანგარიშგებაში იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	ავტომობი- ლები	საოფისე აღჭურვი- ლობა და სხვა ავეჯი	სხვა	დაუმთა- ვრებელი მშენებლო- ბა	სულ
თვითღირებულება						
2023 წლის 1 იანვარს	82,975	2,791	987	1,532	4,192	92,477
დაგროვილი ცვეთა	(5,617)	(1,916)	(771)	(1,088)	-	(9,392)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 1 იანვარს	77,358	875	216	444	4,192	83,085
დამატება	-	257	261	235	9,430	10,183
ტრანსფერები	1,143	-	-	-	(1,143)	-
ცვეთის ხარჯი	(1,191)	(279)	(99)	(105)	-	(1,674)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერს	77,310	853	378	574	12,479	91,594
თვითღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერს	84,118	3,048	1,248	1,767	12,479	102,660
დაგროვილი ცვეთა	(6,808)	(2,195)	(870)	(1,193)	-	(11,066)
საბალანსო ღირებულება						
2023 წლის 31 დეკემბერს	77,310	853	378	574	12,479	91,594
დამატება	1,126	365	352	585	1,842	4,270
ტრანსფერები	14,321	-	-	-	(14,321)	-
ცვეთის ხარჯი	(1,683)	(356)	(168)	(132)	-	(2,339)
საბალანსო ღირებულება						
2024 წლის 31 დეკემბერს	91,074	862	562	1,027	-	93,525
თვითღირებულება						
2024 წლის 31 დეკემბერს	99,565	3,413	1,600	2,352	-	106,929
დაგროვილი ცვეთა	(8,491)	(2,551)	(1,038)	(1,325)	-	(13,404)
საბალანსო ღირებულება						
2024 წლის 31 დეკემბერს	91,074	862	562	1,027	-	93,525

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიწა და შენობა-ნაგებობები 14,800 ათასი ლარის ოდენობით (2023: 15,519 ათასი ლარი), სესხის გირაოს სახით გადაცემული იქნა მესამე მხარეებისათვის. იხილეთ შენიშვნა 26.

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

9 საინვესტიციო ქონება

ათასი ლარი	საინვესტიციო ქონება	სულ
თვითღირებულება 2023 წლის 1 იანვარს	7,696	7,696
დაგროვილი ცვეთა	(3,627)	(3,627)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 1 იანვარს	4,069	4,069
ცვეთა	(334)	(334)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	3,735	3,735
თვითღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	7,696	7,696
დაგროვილი ცვეთა	(3,961)	(3,961)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	3,735	3,735
ცვეთა	(334)	(334)
საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბერს	3,401	3,401
თვითღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბერს	7,709	7,709
დაგროვილი ცვეთა	(4,308)	(4,308)
საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბერს	3,401	3,401

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონება მოიცავს ოთხ კომერციულ ფართს მთლიანი ფართობით 829 კვადრატული მეტრი, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე - პეკინის გამზირი, თბილისი, საქართველო და არასასოფლო-არასამეურნეო ნაკვეთს მდებარე ანდრონიკაშვილის ქუჩაზე, თბილისი, საქართველო. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომერციული ფართების რეალური ღირებულება 8,622 ათასი ლარია (31 დეკემბერი 2023: 8,262 ათასი ლარი), ხოლო არასასოფლო-არასამეურნეო ნაკვეთის - 2,560 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2023: 2,453 ათასი ლარი). რეალური ღირებულების შეფასების დეტალები მოცემულია 30-ე განმარტებით შენიშვნაში.

საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარის სამომავლოდ მისაღები მინიმალური საიჯარო თანხებია:

ათასი ლარი	2024	2023
1 წელი	330	533
2 წელი	43	193
სულ არადისკონტირებული საოპერაციო საიჯარო გადასახდელების მოთხოვნა 31 დეკემბერს	373	726

საიჯარო ხელშეკრულებები ფორმდება ერთი ან ორი წლის ვადით, იჯარის ვადის გაგრძელების პირობით.

მიღებული შემოსავალი აღიარებულია მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში როგორც 'საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი', რომელმაც ჯგუფისა და კომპანიისთვის 2024 წელს შეადგინა 981 და 984 ათასი ლარი, შესაბამისად (2023: 900 ათასი ლარი).

10 ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში

ხელმძღვანელობა თავისუფალ ფულად სახრებს აბანდებს საქართველოში არსებული ბანკების სავალო ფასიან ქაღალდებში. 2024 წლის განმავლობაში კომპანიამ განათავსე ფულადი სახსრები შემდეგ სავალო ფასიან ქაღალდებში : 2024 წლის 31 აგვისტოს 800 ათასი დოლარი სს ბაზისბანკის სავალო ფასიანი ქაღალდები, სამი წლის ვადით და 2024 წლის 30 სექტემბერს 500 ათასი დოლარი შპს ალფა კაპიტალ ედვაიზორისში, ასევე სამი წლის ვადით (2023: 2023 წლის 30 იანვარს 1,000 ათასი დოლარი სს ბაზისბანკის სავალო ფასიანი ქაღალდები, სავალო ფასიანი ქაღალდების ვადაა 30 იანვარი 2030 წელი.

11 მარაგები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სარეალიზაციო პროდუქცია	32,617	34,034	32,617	34,034
სარეალიზაციო ბინები	6,612	-	-	-
მშენებარე მარაგები	-	8,505	-	-
საქონელი გზაში	3,246	3,272	3,246	3,272
სხვა მარაგები	60	470	60	352
სულ მარაგები	42,535	46,281	35,923	37,658

2024 წლის განმავლობაში რეალიზებული მარაგების თვითღირებულებამ შეადგინა 53,105 ათასი ლარი (2023 წელს: 51,812 ათასი ლარი).

2024 წლის განმავლობაში მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე ჩამოწერის ხარჯმა შეადგინა 474 ათასი ლარი (2023 წელს: 342 ათასი ლარი).

12 გაცემული სესხები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
მფლობელებისთვის გაცემული სესხები	-	2,692	-	2,692
შვილობილისთვის გაცემული სესხები	-	-	4,582	6,680
სულ გაცემული სესხები	-	2,692	4,582	9,372

მფლობელთათვის გაცემული სესხები კომპანიამ სრულად მიიღო 2024 წლის აპრილში.

გაცემული სესხები არ საჭიროებს გაუფასურებას და წლის განმავლობაში არ ყოფილა გაუფასურების ინდიკატორები.

13 ვადიანი დეპოზიტები

ხელმძღვანელობა თავისუფალ ფულად სახრებს აბანდებს საქართველოში არსებული ბანკების გრძელვადიან დეპოზიტებში. დეპოზიტორების საკრედიტო რეიტინგი მოცემულია მე-14 განმარტებით შენიშვნაში.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიამ თანხები განათავსა ხუთ ვადიან დეპოზიტზე (2023: ოთხ ვადიან დეპოზიტზე) ჯამური სახელშეკრულებო ოდენობით 8,000 ათასი აშშ დოლარი (2023: 5,500 ათასი აშშ დოლარი) კომპანიის დეპოზიტები დენომინირებულია აშშ დოლარში და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის 5.00%-6.00%-ის ფარგლებში. დეპოზიტები ბანკში განთავსებულია ორი წლის ვადით, არსებული დეპოზიტების ვადის ამოწურვის თარიღია 2025-2026 წლები.

ვადიან დეპოზიტებზე დარიცხული პროცენტები აღირიცხება როგორც ფინანსური შემოსავალი მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელმაც 2024 წლისთვის შეადგინა 1,885 ათასი ლარი (2023: 759 ათასი ლარი).

14 ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ფული სალაროში	37	47	37	47
მოთხოვნამდე ნაშთები ბანკში	5,883	644	5,723	579
სულ ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	5,920	691	5,760	626

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტებისა და ვადიანი დეპოზიტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკრედიტო რისკის ხარისხების მიხედვით ჯგუფისთვის. ჯგუფისა და კომპანიის საკრედიტო რისკის შეფასების სისტემის აღწერისთვის, იხილეთ შენიშვნა 27.

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი			2023 წლის 31 დეკემბერი		
	მოთხოვნამ დე საბანკო ანგარიშები	ვადიანი დეპოზიტები	სულ	მოთხოვნამ დე საბანკო ანგარიშები	ვადიანი დეპოზიტები	სულ
- საუკეთესო	5,577	14,800	20,377	304	2,747	3,051
- კარგი	306	3,001	3,307	339	2,715	3,054
- დამაკმაყოფილებელი	-	22,238	22,238	1	16,987	16,988
- სპეციალური მონიტორინგი	-	-	-	-	-	-
სულ ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, ფული ხელზე გარდა და ვადიანი დეპოზიტები	5,883	40,039	45,922	644	22,449	23,093

14 ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტებისა და ვადიანი დეპოზიტების ნაშთების საკრედიტო ხარისხს, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკრედიტო რისკის ხარისხების მიხედვით კომპანიისთვის. ჯგუფისა და კომპანიის საკრედიტო რისკის შეფასების სისტემის აღწერისთვის, იხილეთ შენიშვნა 27.

ათასი ლარი	2024 წლის 31 დეკემბერი			2023 წლის 31 დეკემბერი		
	მოთხოვნამ დე საბანკო ანგარიშები	ვადიანი დეპოზიტები	სულ	მოთხოვნამ დე საბანკო ანგარიშები	ვადიანი დეპოზიტები	სულ
- საუკეთესო	5,577	14,800	20,377	300	2,747	3,047
- კარგი	146	3,001	3,147	278	2,715	2,993
- დამაკმაყოფილებელი	-	22,238	22,238	1	16,987	16,988
- სპეციალური მონიტორინგი	-	-	-	-	-	-
სულ ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, ფული ხელზე გარდა და ვადიანი დეპოზიტები	5,723	40,039	45,762	579	22,449	23,028

15 განთავსებული კაპიტალი

კომპანიის წესდების მიხედვით განთავსებული კაპიტალი განისაზღვრა 2 ათასი ლარის ოდენობით, რომელიც სრულად იყო შეტანილი ფასს-ზე გადასვლის თარიღისთვის. 2020 წლის განმავლობაში კომპანიის დამფუძნებლებმა განთავსებულ კაპიტალში შეიტანეს მიწა, რის შემდეგაც კომპანიის კაპიტალი განისაზღვრა 37,942 ათასი ლარით.

2024 წლის განმავლობაში გამოცხადებულმა დივიდენდმა შეადგინა 3,965 ათასი ლარი (2023 წელი: 2,384 ათასი). ყველა დივიდენდი გამოცხადდა და გადახდილ იქნა ლარში.

16 დამატებითი შენატანი

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დამატებით შენატანად კლასიფიცირებულია მთავარი მფლობელებისგან მიღებული სესხის სახელშეკრულებო და საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს შორის სხვაობიდან წარმოქმნილი სესხის პირველადი აღიარების ეფექტი 2,508 ათასი ლარი.

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

17 ნასესხები სახსრები

	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
			2024 წლის	2023 წლის	2024 წლის	2023 წლის
			31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი						
	5.9% + 6 თვის EURIBOR (მინიმუმ 5.9%)	2025	293	8,331	293	8,331
საბანკო სესხები						
სესხები დაკავშირებული პირისგან	5%	2022	531	493	-	-
სესხები მესამე პირისგან	5%	2022	323	296	-	-
სულ ნასესხები სახსრები			1,147	9,120	293	8,331

ჯგუფის და კომპანიის ნასესხები სახსრები, დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2023 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
<i>ათასი ლარი</i>				
- ევრო	293	8,331	293	8,331
- აშშ დოლარი	854	789	-	-
სულ ნასესხები სახსრები				
	1,147	9,120	293	8,331

ჯგუფს აქვს საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება ადგილობრივ ბანკებთან საბრუნავი კაპიტალის მოკლევადიანი დაფინანსების მიზნით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიწა და შენობა-ნაგებობები 14,800 ათასი ლარის ოდენობით (2023: 15,159 ათასი ლარი), საკრედიტო ხაზის გირაოს სახით გადაცემული იქნა მესამე მხარეებისათვის. იხილე შენიშვნა 8 და 26.

18 ცვლილებები ფინანსური ოპერაციებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების ანალიზი და ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების მოძრაობა თითოეული წარმოდგენილი პერიოდისთვის. ვალდებულებების ეს მუხლები ასახულია ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში როგორც საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები:

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წელი	2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წელი	2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წელი	2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წელი
ფინანსური აქტივობის ვალდებულებები 1 იანვრისთვის	9,120	6,197	8,331	2,885
<i>ფულადი ნაკადები</i>				
მიღებული სესხი	8,434	11,660	8,434	11,660
ძირი თანხის დაფარვა	(16,445)	(8,979)	(16,437)	(6,656)
პროცენტის გადახდები	(478)	(681)	(478)	(499)
<i>არაფულადი ცვლილებები</i>				
პროცენტის დარიცხვა	517	544	482	499
სავალუტო კორექტირებები	(1)	379	(34)	442
ფინანსური აქტივობის ვალდებულებები 31 დეკემბერს	1,147	9,120	298	8,331

19 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო ვალდებულება	836	2,303	1,030	1,913
<i>სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში</i>	<i>836</i>	<i>2,303</i>	<i>1,030</i>	<i>1,913</i>
საგადასახადო ვალდებულებები	1,025	805	994	852
თანამშრომელთა დარიცხული ანაზღაურების დანახარჯი	324	208	324	208
სხვა	75	-	75	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,260	3,316	2,423	2,973

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

20 სახელშეკრულებო ვალდებულებები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
სახელშეკრულებო ვალდებულებები - პროდუქციის რეალიზაციისთვის მიღებული ავანსები	1,813	2,572	1,813	2,572
სახელშეკრულებო ვალდებულებები - ბინების გაყიდვებიდან მიღებული ავანსები	402	922	-	-
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულებები	2,215	3,494	1,813	2,572

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ შეადგინა 3,494 ათასი ლარი (2023: 2,339 ათასი ლარი). ხელმძღვანელობა მოელის რომ გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

21 მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგები

ჯგუფი ახდენს პროდუქციის რეალიზაციას ადგილობრივ ბაზარზე მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებების საფუძველზე, რომელიც აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში:

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024	2023	2024	2023
პროდუქციის რეალიზაცია	87,515	89,356	87,515	89,356
ბინების რეალიზაცია	5,230	-	-	-
რეალიზაციის საკომისიო	(2,063)	(2,174)	(2,063)	(2,174)
სულ მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგები	90,682	87,182	85,452	87,182

22 გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024	2023	2024	2023
გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	49,777	51,812	49,777	51,812
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	3,328	-	-	-
მარაგების გაუფასურების ხარჯი	474	342	474	342
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	53,579	52,154	50,251	52,154

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

23 რეალიზაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024	2023	2024	2023
თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები	8,335	5,944	8,333	5,944
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	2,363	1,674	2,349	1,674
კომუნალური ხარჯი	803	635	799	635
ბანკის და სხვა საკომისიოები	480	476	480	476
შეკეთების და მოვლა-შენახვის მომსახურება	425	355	425	355
სარეკლამო და მარკეტინგის ხარჯი	278	203	278	203
სხვა	1,320	610	1,321	610
სულ რეალიზაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები	14,005	9,897	13,985	9,897

მომუშავეთა გასამრჯელოების ხარჯი მოიცავს კანონმდებლობით დადგენილ კერძო საპენსიო შენატანებს 188 ათასი ლარის ოდენობით (2023: 117 ათასი ლარი).

24 საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024	2023	2024	2023
თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები	3,774	2,739	3,647	2,673
წარმომადგენლობითი და მივლინების ხარჯები	490	412	490	412
საოფისე ხარჯები	436	225	436	225
გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა	376	332	375	330
საინვესტიციო ქონების ცვეთა	334	334	334	334
საკონსულტაციო და სხვა პროფესიონალური მომსახურება	131	106	131	106
ტელე საკომუნიკაციო ხარჯები	97	87	97	87
სხვა	66	201	136	133
სულ საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	5,704	4,436	5,646	4,300

მომუშავეთა გასამრჯელოების ხარჯი მოიცავს კანონმდებლობით დადგენილ კერძო საპენსიო შენატანებს 40 ათასი ლარის ოდენობით (2023: 53 ათასი ლარი).

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

25 ფინანსური შემოსავლები/(დანახარჯები), ნეტო

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024	2023	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი	2,399	891	2,815	1,227
სავალუტო შემოსავალი, შემცირებული ზარალით	1	-	34	-
ფინანსური შემოსავალი	2,400	891	2,849	1,227
საპროცენტო ხარჯი	(517)	(544)	(482)	(499)
სავალუტო ზარალი შემცირებული შემოსულობებით	-	(379)	-	(442)
სულ ფინანსური ხარჯი	(517)	(923)	(482)	(941)
შემცირებული კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯებით	268	526	253	483
ფინანსური ხარჯი	(249)	(397)	(229)	(458)
ნეტო ფინანსური შემოსავალი	2,151	494	2,620	769

26 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

სასამართლო დავები. ჩვეულებრივი საქმიანობისას დროდადრო კომპანიის წინააღმდეგ შესაძლოა შეტანილ იქნეს სასამართლო სარჩელი. საკუთარი შეფასებისა და როგორც შიდა, ისე გარე პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე ხელმძღვანელობის აზრია, რომ არსებითი ზარალი არ წარმოიქმნება აღნიშნულ სარჩელებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, ანარიცხი შექმნილი არ არის ფინანსურ ანგარიშგებაში.

გადასახადები. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა, რომელიც ძალაში შევიდა ან არსებითად ძალაში იყო საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ექვემდებარება სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას, ჯგუფის ოპერაციების და საქმიანობების გამოყენებისას. შედეგად, ხელმძღვანელობის მიერ დაკავებულ საგადასახადო პოზიციას და ოფიციალურ დოკუმენტაციას, რომელიც ამყარებს აღნიშნულ საგადასახადო პოზიციას, შეიძლება არ დაეთანხმოს საგადასახადო ორგანო. საქართველოს საგადასახადო ადმინისტრაცია ეტაპობრივად ძლიერდება, არსებობს საგადასახადო ოპერაციების გადახედვის დიდი რისკი მკაფიო საქმიანი მიზნის გარეშე ან საგადასახადო შეუსაბამო კონტრაგენტებთან. ფისკალური პერიოდების არჩევა საგადასახადო ორგანოებზე დამოკიდებული, შემოწმების გადაწყვეტილების მიღების წლის წინა სამი წლის გადასახადებთან მიმართებით. გარკვეულ გარემოებებში შემოწმებამ შეიძლება უფრო ხანგრძლივი პერიოდები მოიცვას.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს გააჩნია გირაოს სახით ჩადებული აქტივები, რომელიც მოცემულია ქვემოთ:

ათასი ლარი	შენიშვნები	2024	2023
ძირითადი საშუალებები	8, 18	14,800	15,159
სულ დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები 31 დეკემბრის		14,800	15,159

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადაინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას, გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. ჯგუფმა უნდა შეასრულოს გარკვეული შეთანხმებული პირობები, რომლებიც დაკავშირებულია ბაზის ბანკისგან მიღებულ ნასესხებ სახსრებთან. მსგავსი პირობების შეუსრულებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს უარყოფითი შედეგი ჯგუფისთვის, მათ შორის სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა.

კომპანია შესაბამისობაში იყო შეთანხმებულ პირობებთან 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

27 ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით.

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის საინვესტიციო და საოპერაციო გარიგებების შედეგად, რომელიც გულისხმობს ვადიანი დეპოზიტების განთავსებას, პროდუქციის საკრედიტო პირობებით რეალიზაციას და სხვა გარიგებებს კონტრაგენტებთან რომელიც ხელს უწყობს ფინანსური აქტივების წარმოშობას/ზრდას.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფს სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია, ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელის, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებსა და დროის გამოყენებას, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული განაკვეთებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. ჯგუფი თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის მისაღები რისკის ოდენობაზე ზღვრების დაწესებით ერთ კონტრაგენტთან, ან კონტრაგენტების ჯგუფთან დაკავშირებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება პროდუქტისა და დარგის მიხედვით ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების მონიტორინგი ხორციელდება მუდმივ რეჟიმში და ექვემდებარება წლიურად, ან უფრო მეტი სიხშირით გადახედვას.

საკრედიტო რისკის ქულების მინიჭების სისტემა. საკრედიტო რისკის შესაფასებლად და საკრედიტო რისკის დონის მიხედვით ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის ქულების მისანიჭებლად ჯგუფი იყენებს გარე, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოს Fitch Ratings-ის მიერ შეფასებულ რისკის ქულებს. ეს რეიტინგები საჯაროა. მსგავსი რეიტინგები და შესაბამისი დეფოლტის ალბათობის ინტერვალი (“PD”), გამოიყენება ვადიანი დეპოზიტებისათვის და ფულადი სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებისთვის.

საკრედიტო რისკის ქულების მინიჭების სისტემა. საკრედიტო რისკის შესაფასებლად და საკრედიტო რისკის დონის მიხედვით ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის ქულების მისანიჭებლად ჯგუფი იყენებს რისკის დონეზე დაფუძნებულ მიდგომას ს რომლებიც შეფასებულია გარე, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების (როგორცაა Standard & Poor’s - “S&P”, Fitch, Moody’s) მიერ შეფასებული რისკის ქულებით. შიდა და გარე საკრედიტო რეიტინგები დაიტანება ადგილზე შედგენილ ძირითად შკალაზე, სადაც მითითებულია დეფოლტის ალბათობის ინტერვალი, რაც ქვემოთ არის გამჟღავნებული:

27 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკის ქულების ძირითადი შკალა	შესაბამისი შიდა რეიტინგი	გარე, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების (S&P) შესაბამისი რეიტინგი	დეფოლტის ალბათობის შესაბამისი ინტერვალი
საუკეთესო	[1 – 6]	AAA to BB+	0,01% - 0,5%
კარგი	[7 – 14]	BB to B+	0,51% - 3%
დამაკმაყოფილებელი	[15 – 21]	B, B-	3% - 10%
სპეციალური მონიტორინგი	[22 – 25]	CCC+ to CC-	10% - 99,9%
დეფოლტი	[26 – 30]	C, D-I, D-II	100%

საკრედიტო რისკის ქულების ძირითადი შკალის ქულები მიენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტულ ხარისხს:

- *საუკეთესო* – მაღალი საკრედიტო ხარისხი, დაბალი მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- *კარგი* – სათანადო საკრედიტო ხარისხი, საშუალო მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- *დამაკმაყოფილებელი* – საშუალო საკრედიტო ხარისხი, დამაკმაყოფილებელი მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- *სპეციალური მონიტორინგი* – საჭიროებს მჭიდრო მონიტორინგსა და გამოსწორებით მენეჯმენტს; და
- *დეფოლტი* – ადგილი ჰქონდა დეფოლტს.

რეიტინგის მოდელების მიმოხილვას რეგულარულად ფინანსური დეპარტამენტი, ამასთან, ის ახორციელებს მის ფაქტობრივ მონაცემებზე გამოცდას და განახლებს, საჭიროების შემთხვევაში. მიუხედავად გამოყენებული მეთოდისა, ჯგუფი რეგულარულად ახორციელებს რეიტინგის შეფასებების სისწორის დადასტურებას და აფასებს მოდელების წინასწარგანჭვრეტის შესაძლებლობას.

გარე რეიტინგები პარტნიორებს ენიჭებათ დამოუკიდებელი საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ, როგორცაა მაგალითად S&P, Moody's და Fitch. ეს რეიტინგები საჯაროდ ხელმისაწვდომია.

ჯგუფისა და კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი ფინანსური აქტივების კლასის მიხედვით არის შემდეგი:

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული		ინდივიდუალური	
	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	2023 წლის 31 დეკემბერი
ვადიანი დეპოზიტები (შენიშვნა 13)	40,039	22,449	40,039	22,449
სავაჭრო მოთხოვნები	472	565	472	565
მოთხოვნა მეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან	-	12,822	-	12,822
მოთხოვნამდე საბანკო ანგარიშები (შენიშვნა 14)	5,883	644	5,723	579
გაცემული სესხები (შენიშვნა 12)	-	2,692	4,582	9,372
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქალაქებში (შენიშვნა 10)	6,456	2,689	6,456	2,689
საბალანსო უწყისზე არსებული მოცულობა, სულ	52,850	41,861	57,272	48,476
საკრედიტო რისკების მაქსიმალური მოცულობა, სულ	52,850	41,861	57,272	48,476

27 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. ვინაიდან ფინანსური აქტივების 100% ადგილობრივი კლიენტებისგან და ფინანსური ინსტიტუტებისგან არის, კომპანიამ გააანალიზა ქართული მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი შეწონვები საქართველოს ეროვნული ბანკის პუბლიკაციის მიხედვით. კომპანიამ გამოავლინა, რომ საქართველოს მშპ და ქართული ლარისა და აშშ დოლარის გაცვლის კურსები ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

ისტორიული საკრედიტო ზარალი წინასწარგანსაზღვრულ პერიოდში არ არსებობდა, შედეგად, გაანგარიშებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი უმნიშვნელო იყო. შესაბამისად, საპროგნოზო ინფორმაციის დაშვებები განისაზღვრა, როგორც უმნიშვნელო.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან მიმართებაში, ამასთან ყველა მათგანს გააჩნია საერთო და სპეციფიკური საბაზრო ცვლილებების რისკი. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფისა და კომპანიის სავალუტო რისკი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული					
	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	ნეტო საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	ნეტო საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	46,501	(854)	45,647	40,781	(1,047)	39,734
ევრო	26,123	(547)	(521)	110	(8,401)	(8,291)
ლარი	6,323	(581)	5,742	970	(1,975)	(1,005)
სულ	52,850	(1,982)	50,868	41,861	(11,423)	30,438

ათასი ლარი	ინდივიდუალური					
	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	ნეტო საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	ნეტო საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	51,083	-	51,083	47,416	(258)	47,158
ევრო	26	(547)	(521)	110	(8,401)	(8,291)
ლარი	6,163	(775)	5,388	950	(1,585)	(635)
სულ	57,272	(1,322)	55,950	48,476	(10,244)	38,232

27 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. მიჩნეულია, რომ არაფულად აქტივებში ინვესტიციები არ წარმოქმნის რაიმე არსებით სავალუტო რისკს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალისა და კაპიტალის სენსიტიურობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრულად შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული			
	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	9,129	9,129	7,947	7,947
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	(9,129)	(9,129)	(7,947)	(7,947)
ევროს გამყარება 20%-ით	(104)	(91)	(1,658)	(1,658)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	104	91	1,658	1,658

ათასი ლარი	ინდივიდუალური			
	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	10,217	10,217	9,432	9,432
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	(10,217)	(10,217)	(9,432)	(9,432)
ევროს გამყარება 20%-ით	(104)	(91)	(1,658)	(1,658)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	104	91	1,658	1,658

ჯგუფი მნიშვნელოვნად ექვემდებარება სავალუტო, განსაკუთრებით აშშ დოლარისა და ევროს რისკს. სავალუტო რისკი წარმოიქმნება სამომავლო გარიგებებისა და აღიარებული აქტივებისგან (ძირითადად ვადიანი დეპოზიტები) და ვალუტით (რომელიც არ არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა) გამოსახული ვალდებულებებისგან. სავალუტო რისკი მნიშვნელოვნად ზემოქმედებს კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რადგან ზოგადად ყველა მარაგის შეძენა ხორციელდება უცხოური კომპანიებისგან, რომლებიც უცხოურ ვალუტაში ახდენენ ანგარიშსწორებას. უცხოური ვალუტით გამოსახული ფინანსური აქტივების მაჩვენებლები ყალიბდება კომპანიის მოლოდინებისგან სამომავლო მარაგების შესყიდვებთან დაკავშირებით.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის შედეგად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე მოსალოდნელ რისკებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკები.

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

27 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებებით, დაჯგუფებული საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

	კონსოლიდირებული					
	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-6 თვე	6-12 თვე	1 წელზე მეტი	პროცენტის გარეშე	სულ
ათასი ლარი						
2024 წლის 31 დეკემბერი						
სულ ფინანსური აქტივები	-	14,778	8,420	23,296	6,355	52,849
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(854)	(293)	-	-	(836)	(1,983)
საპროცენტო განაკვეთისადმი ნეტო სენსიტიურობა 2024 წლის 31 დეკემბერს	(854)	14,485	8,420	23,296	5,519	50,866
2023 წლის 31 დეკემბერი						
სულ ფინანსური აქტივები	-	9,925	-	17,905	14,031	41,861
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,979)	(1,190)	(893)	(5,058)	(2,303)	(11,423)
საპროცენტო განაკვეთისადმი ნეტო სენსიტიურობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	(1,979)	8,735	(893)	12,847	11,728	30,438

27 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფს არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა ან პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვისთვის, რადგან ეს რისკი უმნიშვნელოაა მიჩნეული. ვადიან დეპოზიტებზე არსებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთები მოცემულია შენიშვნა 13-ში.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს პრობლემები შეექმნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებისას. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით. ჯგუფი ცდილობს სტაბილური დაფინანსების ბაზის შენარჩუნებას, რაც ძირითადად მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებს.

ჯგუფი ფონდების ინვესტირებას ახორციელებს ვადიან დეპოზიტებში და სავალო ფასიან ქაღალდებში დივერსიფიცირებულს ვადიანობით, რათა შემოსოს ლიკვიდურობის გაუთვალისწინებელ მოთხოვნებზე სწრაფად და მშვიდად რეაგირება. კომპანიის ლიკვიდური პორტფელი მოიცავს ინვესტიციებს სავალო ფასიან ქაღალდებში (შენიშვნა 10), ფულად სახსრებს და მის ექვივალენტებს (შენიშვნა 14) და ვადიან საბანკო დეპოზიტებს (შენიშვნა 13). ხელმძღვანელობის შეფასების მიხედვით, აღნიშნული ლიკვიდური პორტფელი, რომელიც მოიცავს ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებს და საბანკო დეპოზიტებს შეიძლება რეალიზებული იქნეს ფულად სახსრებად ლიკვიდურობის გაუთვალისწინებელი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბერს:

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული					სულ
	მოთხოვნა 1 თვემდე ვადაში	1-3 თვე	3-12 თვე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	
ვალდებულებები						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 17)	(854)	-	(293)	-	-	(1,147)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 19)	836	-	-	-	-	836
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები	(18)	-	(293)	-	-	(311)

ათასი ლარი	ინდივიდუალური					სულ
	მოთხოვნა 1 თვემდე ვადაში	1-3 თვე	3-12 თვე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	
ვალდებულებები						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 17)	-	-	(293)	-	-	(293)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 19)	1,030	-	-	-	-	1,030
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები	1,030	-	(293)	-	-	737

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

27 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

	კონსოლიდირებული					სულ
	მოთხოვნა 1 თვემდე ვადაში	1-3 თვე	3-12 თვე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	
<i>ათასი ლარი</i>						
ვალდებულებები						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 17)	2,037	95	2,446	5,285	-	9,863
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 19)	2,303	-	-	-	-	2,303
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები	4,340	95	2,446	5,285	-	12,166

	ინდივიდუალური					სულ
	მოთხოვნა 1 თვემდე ვადაში	1-3 თვე	3-12 თვე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	
<i>ათასი ლარი</i>						
ვალდებულებები						
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 17)	1,248	95	2,446	5,285	-	9,074
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 19)	1,913	-	-	-	-	1,913
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები	3,161	95	2,446	5,285	-	10,987

28 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, ჯგუფის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ხარჯი. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს აქციონერებისათვის დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება აქციონერებს დაუბრუნოს კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. ჯგუფის მიერ გამოთქმული კაპიტალი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 188,798 ათასი ლარი (2023 წლის 31 დეკემბერი: 170,713 ათასი ლარი). ჯგუფი ითვალისწინებს ხელმძღვანელობის ქვეშ არსებულ კაპიტალს, როგორც ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ კაპიტალს.

29 რეალური ღირებულების შეფასება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში რეალური ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით შეფასებული არ არის, მაგრამ მათი რეალური ღირებულება გამჟღავნებულია. რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით გაანალიზებული რეალური ღირებულებები და იმ აქტივების საბალანსო ღირებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით შეფასებული არ არის, მოცემულია ქვემოთ:

	კონსოლიდირებული				ინდივიდუალური			
	2024 წლის 31 დეკემბერი				2024 წლის 31 დეკემბერი			
ათასი ლარი	1-ელი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება	1-ელი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
ფული და ფულის ექვივალენტები	37	5,883	-	5,920	37	5,723	-	5,760
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	472	472	-	-	472	472
მოთხოვნა მეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან	-	-	-	-	-	-	-	-
გაცემული სესხები	-	-	-	-	-	-	4,582	4,582
ვადიანი დეპოზიტები	-	40,039	-	40,039	-	40,039	-	40,039
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქალაქებში	6,456	-	-	6,456	6,456	-	-	6,456
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	11,182	3,401	-	-	11,182	3,401
სულ აქტივები	6,493	45,922	11,654	56,288	6,493	45,762	16,236	60,710
ფინანსური ვალდებულებები								
- ნასესხები სახსრები	-	1,147	-	1,147	-	293	-	293
- სავაჭრო და სხვა დავალიანებები	-	-	836	836	-	-	1,030	1,030
სულ ვალდებულებები	-	1,147	836	1,983	-	293	1,030	1,323

დემასი ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები – 2024 წლის 31 დეკემბერი

29 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ათასი ლარი	კონსოლიდირებული				ინდივიდუალური			
	2023 წლის 31 დეკემბერი				2023 წლის 31 დეკემბერი			
	1-ელი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება	1-ელი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
ფული და ფულის ექვივალენტები	47	644	-	691	47	579	-	626
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	565	565	-	-	565	565
მოთხოვნა მეკავშირე საწარმოს წილის რეალიზაციიდან	-	-	12,822	12,822	-	-	12,822	12,822
გაცემული სესხები	-	-	2,692	2,692	-	-	9,372	9,372
ვადიანი დეპოზიტები	-	22,449	-	22,449	-	22,449	-	22,449
ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში	2,689	-	-	2,689	2,689	-	-	2,689
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	10,715	4,069	-	-	10,715	4,069
თვითღირებულებით	-	-	-	-	-	-	-	-
სულ აქტივები	2,736	23,093	26,794	45,643	2,736	23,028	33,474	52,258
ფინანსური ვალდებულებები								
- ნასესხები სახსრები	-	8,331	789	9,120	-	8,331	-	8,331
- სავაჭრო და სხვა დავალიანებები	-	-	2,303	2,303	-	-	1,913	1,913
სულ ვალდებულებები	-	8,331	3,092	11,423	-	8,331	1,913	10,244

რეალური ღირებულებები შეფასდა იერარქიის მეორე და მესამე დონეებით დისკონტირებული ფულადი ნაკადების საშემფასებლო ტექნიკის გამოყენებით. მცოცავი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომელიც არ კვოტირდება აქტიურ ბაზარზე შეფასდა საბალანსო ღირებულების თანაბრად. არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება შეფასდა მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, რომელშიც გამოყენებულ იქნა მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, ახალი ინსტრუმენტისთვის დამახასიათებელი მსგავსი საკრედიტო რისკითა და დარჩენილი დაფარვის ვადებით. საინვესტიციო საკუთრების რეალური ღირებულება შეფასდა საბაზრო და საშემოსავლო მიდგომების გაერთიანების გამოყენებით.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებულ განაკვეთიანი ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებულს მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების, გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებული იქნა მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით დისკონტირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკები და დარჩენილი დაფარვის ვადები აქვთ.

30 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

კომპანიის ყველა ფინანსური აქტივები მოექცა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში და კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარდა ამორტიზირებული ღირებულებით. შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9-ით „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები „FVTPL“-ით; (ბ) სავალ ინსტრუმენტები „FVOCI“-ით, (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები „FVOCI“-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები ამორტიზირებული ღირებულებით. „FVTPL“-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს ორი ქვე-კატეგორია აქვს: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა „FVTPL“-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას ან შემდგომ. ამასთან, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

31 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

შესყიდული ძირითადი საშუალებები. კომპანიამ საანგარიშო პერიოდის შემდეგ შეისყიდა ორი მიწა: 2025 წლის 15 აპრილს 5,800 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების არა-სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწა ქალაქ მცხეთაში და 2025 წლის 24 ივნისს 2,570 ათასი ლარის ღირებულების არა-სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწა ქალაქ თბილისში.

დემასი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიში – ჯგუფისა და კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა 2024

1. კომპანია, მისი განვითარება, საქმიანობის შედეგები და სამომავლო გეგმები:

ზოგადი ინფორმაცია

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება დემასი (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2000 წლის 2 მარტს, საქართველოში მოქმედი რეგულაციების შესაბამისად. კომპანია იურიდიულ პირად დარეგისტრირებულია გლდანი-ნაძალადევის სასამართლოს, სარეგისტრაციო ნომერით: 200066221.

კომპანიას ფლობს ორი ფიზიკური პირი: ბატონი მალხაზ საბაძე (50%) და ბატონი დევანოზ ინასარიძე (50%), რომლებიც იმავდროულად ახორციელებენ უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ფუნქციებს კომპანიაში და სრულად არიან ჩართული მის ყოველდღიურ საოპერაციო თუ საინვესტიციო საქმიანობაში.

ჯგუფისა და კომპანიის ძირითადი საქმიანობა

კომპანიის დაარსების მიზანი იყო სარემონტო და მოსაპირკეთებელი მასალებით ვაჭრობა, რასაც ის უკვე 20 წელზე მეტია წარმატებით ახორციელებს. შპს დემასი არის სარემონტო და მოსაპირკეთებელი მასალების ერთ-ერთი უმსხვილესი იმპორტიორი საქართველოში. კომპანიის სარეალიზაციო პროდუქცია იმპორტირებულია წამყვანი ევროპული და აზიური მწარმოებლებისგან და მოიცავს: ხის იატაკებს, კედლის და იატაკის კერამიკულ ფილებს, შემრევ ონკანებს, აბაზანის მოპირკეთებასთან დაკავშირებულ სხვადასხვა აქსესუარებს და სხვა. კომპანია ბაზარზე ერთ-ერთ მოწინავე ადგილს იკავებს.

კომპანია პროდუქციის რეალიზაციას ახორციელებს თბილისსა და ბათუმში, კერძოდ თბილისში მდებარე სამი სავაჭრო ცენტრის მეშვეობით: „გალერეა დემასი“, მდებარეობს ძველი თბილისის რაიონში, 9 მარტის სახელობის ბაღის მიმდებარე ტერიტორიაზე და „სავაჭრო ცენტრი იდეალის“ ორი ფილიალი, რომელთა მისამართებია დავით აღმაშენებლის ხეივანი #71 და კახეთის გზატკეცილი #83ა. ბათუმში ოპერირებს „იდეალი“, რომელიც მდებარეობს ლეონიძის ქუჩა #7-ში. კომპანიას ასევე აქვს სასაწყობო მეურნეობა თბილისში, რითაც უზრუნველყოფს შეუფერხებელ და ეფექტურ ოპერირებას.

2016 წლის 1 იანვარს გაფორმებული ფრანჩაიზის ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია პროდუქციის რეალიზაციას ქალაქ ქუთაისში მდებარე სავაჭრო ცენტრის მეშვეობითაც ახორციელებს.

შპს დემასი თავის კლიენტებს სთავაზობს სააბაზანო ოთახების და მასთან დაკავშირებული აქსესუარების სხვადასხვა დიზაინის შოუ რუმებს, რითაც ეხმარება მათ საბოლოო პროდუქტის ვიზუალიზაციაში და უმარტივეს არჩევანის გაკეთებას.

კომპანიის მომწოდებლები არიან მსოფლიოს მასშტაბით ცნობილ ისეთ მწარმოებლები და ბრენდები, როგორებიც არიან: ლაუფენი, როკა, მაპეი, ჰანსგროე, დურავიტი, გროე და სხვა. სარეალიზაციო პროდუქციის დაახლოებით 99% არის იმპორტირებული. ადგილობრივი მომწოდებლებისგან მხოლოდ ნაკლებად მნიშვნელოვანი პროდუქციის შესყიდვა ხდება.

შპს დემასი

მმართველობითი ანგარიში – საქმიანობის მიმოხილვა 2024

1. კომპანია, მისი განვითარება, საქმიანობის შედეგები და სამომავლო გეგმები (გაგრძელება)

ჯგუფისა და კომპანიის ძირითადი საქმიანობა (გაგრძელება)

2020 წლის 21 აგვისტოს, კომპანიამ დააფუძნა შპს რადიანტი ინვესტმენტისი („შვილობილი საწარმო“), სადაც ფლობს 51%-იან წილს. შპს რადიანტი ინვესტმენტისის მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა. შვილობილ საწარმოს 2021 წლის განმავლობაში არ განუხორციელებია ტრანზაქციები. თავის მხრივ შპს რადიანტი ინვესტმენტისი ფლობს ორ შვილობილ კომპანიას: შპს რადიანტი საბურთალოზე, რომელიც დაფუძნებული იქნა 2020 წლის 3 სექტემბერს და შპს რადიანტი - დიდი დილომი დაფუძნებული 2021 წლის 31 მარტს. შპს რადიანტი- დიდი დილომა დაასრულა საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა 2024 წლის მაისში და დაიწყო შემოსავლის გენერირება ბინების რეალიზაციის გზით.

2019 წლის 1 ოქტომბერს, კომპანიამ შეიძინა 49%-იანი წილი შპს ცისარტყელაში, რომელიც კომპანიისთვის წარმოადგენს ინვესტიციას მეკავშირე საზოგადოებაში. 2022 წლის დეკემბრისთვის, აქციონერებს შორის საკუთრების წილების განაწილება შეიცვალა, რის შედეგადაც შპს „დემასის“ წილი შემცირდა 40%-მდე, ხოლო 2023 წლის აგვისტოში შპს „დემასის“ წილი შემცირდა 34.69%-მდე. 2023 წლის 25 სექტემბერს კომპანიამ თავისი წილი სრულად მიჰყიდა შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდს“.

მნიშვნელოვანი ფინანსური მაჩვენებლები

რეალიზაცია. ჯგუფი სარეალიზაციო პროდუქციას ყიდის როგორც საცალო, ისე საბითუმო მომხმარებლებზე და სამშენებლო და სხვა კომპანიებზე.

ჯგუფი ცდილობს არ იყოს დამოკიდებული ერთ ან რამდენიმე მნიშვნელოვან მომხმარებელსა და მომწოდებელზე, ამიტომ მისი მომხმარებელთა და მომწოდებელთა პორტფელი დივერსიფიცირებულია.

საინვესტიციო ქონება და შესაბამისი საიჯარო შემოსავლები. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონება მოიცავს ოთხ კომერციულ ფართს მთლიანი ფართობით 829 კვადრატული მეტრი, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე - პეკინის გამზირი, თბილისი, საქართველო და არასასოფლო-არასამეურნეო ნაკვეთს მდებარე ანდრონიკაშვილის ქუჩაზე, თბილისი, საქართველო. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომერციული ფართების რეალური ღირებულება 8,622 ათასი ლარია (31 დეკემბერი 2023: 8,262 ათასი ლარი), ხოლო არასასოფლო-არასამეურნეო ნაკვეთის - 2,560 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2023: 2,453 ათასი ლარი).

მნიშვნელოვანი ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა.

ჯგუფის მთავარი ფინანსური მაჩვენებლები მოცემულია ქვემოთ:

ათასი ლარი	2024	2023	ცვლილება %
ამონაგები	90,682	87,182	4%
გაყიდული საქონელის თვითღირებულება	(53,579)	(52,154)	3%
სულ აქტივები	194,420	186,643	4%
სულ კაპიტალი	188,798	170,713	11%

კომპანიის მთავარი ფინანსური მაჩვენებლები მოცემულია ქვემოთ:

ათასი ლარი	2024	2023	ცვლილება %
ამონაგები	85,452	87,182	-2%
გაყიდული საქონელის თვითღირებულება	(50,251)	(52,154)	-4%
სულ აქტივები	192,206	184,486	4%
სულ კაპიტალი	187,677	170,610	10%

1. კომპანია, მისი განვითარება, საქმიანობის შედეგები და სამომავლო გეგმები (გაგრძელება)

მნიშვნელოვანი ცვლილებების ძირითადი მიზეზების ახსნა-განმარტება:

1. სულ აქტივების ზრდა დაკავშირებულია შემდეგ მოვლენებთან: 1. ძირითადი საშუალებები - 2024 წელს კომპანიამ დაასრულა კახეთის გზატკეცილის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. ვადიანი დეპოზიტები - 2024 წლის განმავლობაში კომპანიამ თანხები განათავსა ხუთ ვადიან დეპოზიტზე ჯამური სახელშეკრულებო ოდენობით 8,000 ათასი აშშ; ინვესტიციები სავალო ფასიან ქაღალდებში - 2024 წლის 31 აგვისტოს 800 ათასი დოლარი სს ბაზისბანკის სავალო ფასიან ქაღალდები და 2024 წლის 30 სექტემბერს 500 ათასი დოლარი შპს ალფა კაპიტალ ედვიაზორიში,
2. კაპიტალის ზრდა გამოწვეული იყო 2024 წლის მოგებით. საწესდებო კაპიტალი დამატებით არ გაზრდილა.

ჯგუფისა და კომპანიის სამომავლო გეგმები

ჯგუფი მიზნად არ ისახავს პროდუქციის ექსპორტზე გაყიდვას, არამედ ორიენტირებულია ბაზრის წილის ზრდაზე საქართველოში.

კომპანიის მთავარი არა-ფინანსური მაჩვენებლები

(1) *ურთიერთობა თანამშრომლებთან.* შპს დემასი-სა და დემასი ჯგუფის თანამშრომელთა რაოდენობა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 305 ადამიანს შეადგენს. ჯგუფს გააჩნია კარგად ჩამოყალიბებული დაქირავების პოლიტიკა და მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები ხდებიან საბოლოოდ ჯგუფის თანამშრომლები. როგორც დამსაქმებელი, დემასი ჯგუფი უზრუნველყოფს თანამშრომლებისთვის სხვადასხვა კვალიფიკაციის ასამაღლებელ ტრენინგებით, რათა შეინარჩუნოს მომსახურების მაღალი ხარისხი. ჯგუფი შრომისმოყვარე, მიზანდასახული პირებს სთავაზობს წინსვლის განსაკუთრებულ პირობებს, დადებით სამუშაო გარემოსა და კონკურენტუნარიან ანაზღაურებას. ჯგუფის ხელმძღვანელობა მნიშვნელოვან დროს და ყურადღებას უთმობს დასაქმებულთა უფლებებს.

(2) *ურთიერთობები მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან.* ჯგუფმა ჩამოაყალიბა მყარი პროფესიონალური ურთიერთობები მომხმარებლებთან, რაც გამოიხატა ერთჯერადი მომხმარებლის მუდმივ მომხმარებლად გადაქცევაში და მობრუნებული საქონლისა და უკმაყოფილო მომხმარებლების შემცირებულ რაოდენობაში.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ჯგუფი თანამშრომლობს ევროპისა და აზიის წამყვან მწარმოებლებთან, რომელთათვისაც შპს დემასი სანდო პარტნიორად მიიჩნევა.

ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად ჩამოყალიბებული და მართულია. ჯგუფის ბუღალტერიის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია შესაბამისი კვალიფიკაციისა და საკმარისი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან ტრენინგებს,

იმისათვის რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს ჯგუფზე. კომპანიის ერთ-ერთ მთავარ პრიორიტეტს

წარმოადგენს საგადასახადო და სხვა მარეგულირებლებთან პირნათელი ურთიერთობა რასაც წარმატებით ახორციელებს.

1. კომპანია, მისი განვითარება, საქმიანობის შედეგები და სამომავლო გეგმები (გაგრძელება)

დამატებითი განმარტებები წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ჯგუფისა და კომპანიის წამყვანი პოზიცია ბაზარზე და ძლიერი ფინანსური მაჩვენებლები სხვადასხვა მნიშვნელოვანი ფაქტორებით არის გამოწვეული:

- მომსახურება და კლიენტის კმაყოფილება - როგორც აქამდეც აღვნიშნეთ, ჯგუფის ხელმძღვანელობა სათანადო ყურადღებას აქცევს თანამშრომლების კვალიფიკაციას, რომლებიც აღნიშნულ სფეროში წამყვანი პროფესიონალები არიან;
- დაგროვილი გამოცდილება - როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ჯგუფი ბაზარზე ოპერირებს 20 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში, რა დროშიც, შეძლო და დააგროვა, ინარჩუნებს და წარმატებით იყენებს უდიდეს გამოცდილებას;
- კომპანიის ხელმძღვანელი პირები - ჯგუფის ხელმძღვანელობას გააჩნია აღნიშნულ სექტორში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება და ისინი მუდმივად ჩართული არიან ჯგუფის ყოველდღიურ საქმიანობაში, რაც ბიზნესის ცვლილებების საქმის კურსში ყოფნისა და ამ ცვლილებებისადმი მოქნილობის შენარჩუნების საშუალებას იძლევა.
- ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია - ჯგუფმა მოახერხა შეექმნა ძლიერი ბრენდის სახელი საქართველოს ბაზარზე, რაც ასოცირდება ხარისხთან და პროფესიონალიზმთან.

კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

ჯგუფსა და კომპანიას 2024 წელს კვლევებისა და განვითარების სფეროში ღონისძიებები არ ჩატარებია.

საკუთარი აქციების შეძენა

ჯგუფსა და კომპანიას 2024 წელს საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

2. მთავარი რისკები და გაურკვევლობები:

საკრედიტო რისკი

ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, ანუ რისკი იმისა რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე მიაყენებს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარეს, თავისი არ ან ვერ შესრულებული ფინანსური ვალდებულებების შედეგად.

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის საინვესტიციო და საოპერაციო საქმიანობის შედეგად, რომელიც გულისხმობს ვადიანი დეპოზიტების განთავსებას, პროდუქციის საკრედიტო პირობებით რეალიზაციას და სხვა ტრანზაქციებს რომელიც ხელს უწყობს ფინანსური აქტივების წარმოშობას/ზრდას.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი წარმოადგენს მის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემული ფინანსური აქტივების ჯამს.

კომპანიას არ გაჩნია სავაჭრო მოთხოვნებთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი, რადგან ჯგუფის საქმიანობა ისეა ორგანიზებულია, რომ თავიდან აიცილოს საკრედიტო გაყიდვები, გაყიდვების ~ 99% წინასწარი გადახდის პირობებით არის და სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი მუდმივად დაბალ დონეზეა შენარჩუნებული და მაქსიმალური საკრედიტო პერიოდი არ აღემატება 30 დღეს.

დეპოზიტებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის სამართავად ჯგუფის ხელმძღვანელობა მათ განათავსებს ისეთ ფინანსურ ინსტიტუტებში, რომელთაც საკრედიტო რეიტინგების შემფასებელი დამოუკიდებელი ორგანიზაციების შეფასებით სტაბილური გრძელვადიანი საკრედიტო რეიტინგი

2. მთავარი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

აქვთ. მოვალეობის გადამხდელ უნარიანობა ექვემდებარება რეგულარულ გადახედვას ხელმძღვანელობის მხრიდან, რათა გამოვლენილ იყოს ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება

ადრეულ საფეხურზე. კომპანიის ოპერირების განმავლობაში არცერთი ვადა გადაცილება და/ან გაუფასურების ინდიკატორი არ დაფიქსირებულა.

სავალუტო რისკი

იქიდან გამომდინარე, რომ ჯგუფი სარეალიზაციო პროდუქციას ყიდულობს ძირითადად უცხოური მომწოდებლებისგან, რომელთაგანც ანგარიშსწორება შესაბამის უცხოურ ვალუტაში ხდება და რეალიზაციას ახორციელებს მხოლოდ შიდა ბაზარზე, ქართულ ლარში, ჯგუფს წარმოეშვა სავალუტო რისკი. რისკი იმისა რომ ქართული ლარი გაუფასურდება უცხოურ ვალუტასთან შედარებით, რაც გამოიწვევს სარეალიზაციო პროდუქციის შესყიდვის ფასის ზრდას და დამატებით დანახარჯებს ჯგუფისთვის.

იმისთვის, რომ ჯგუფმა თავი დაიცვას აღნიშნული რისკებისგან, ხელმძღვანელობა ეფექტურად ახდენს ინვესტირებას უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვადიან დეპოზიტებში.

სხვა რისკები

კონკურენციის რისკი. ზემოთ ჩამოთვლილთან ერთად, ახალი კონკურენტების გამოჩენა ბაზარზე წარმოქმნის დამატებით რისკებს ჯგუფისთვის. ამჟამად არ არსებობს არანაირი ბარიერი ბაზარზე

ახალი შემსვლელების შესაფერხებლად, შესაბამისად ახალი კონკურენტებისგან თავის დაცვას ჯგუფი საკუთარი უპირატესობების დემონსტრირებით ახერხებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტები. შესაბამისად, საპროცენტო განაკვეთების შესაძლო რყევებით გამოწვეული შესაძლო ზარალისგან შედარებით დაცულია.

მალხაზ საბაძე

დირექტორი

2025 წლის 24 ივლისი

2. მთავარი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

აქვთ. მოვალეების გადამხდელ უნარიანობა ექვემდებარება რეგულარულ გადახედვას ხელმძღვანელობის მხრიდან, რათა გამოვლენილ იყოს ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება

ადრეულ საფეხურზე. კომპანიის ოპერირების განმავლობაში არცერთი ვადა გადაცილება და/ან გაუფასურების ინდიკატორი არ დაფიქსირებულა.

სავალუტო რისკი

იქიდან გამომდინარე, რომ ჯგუფი სარეალიზაციო პროდუქციას ყიდულობს ძირითადად უცხოური მომწოდებლებისგან, რომელთაგანაც ანგარიშსწორება შესაბამის უცხოურ ვალუტაში ხდება და რეალიზაციას ახორციელებს მხოლოდ შიდა ბაზარზე, ქართულ ლარში, ჯგუფს წარმოეშვება სავალუტო რისკი. რისკი იმისა რომ ქართული ლარი გაუფასურდება უცხოურ ვალუტასთან შედარებით, რაც გამოიწვევს სარეალიზაციო პროდუქციის შესყიდვის ფასის ზრდას და დამატებით დანახარჯებს ჯგუფისთვის.

იმისთვის, რომ ჯგუფმა თავი დაიცვას აღნიშნული რისკებისგან, ხელმძღვანელობა ეფექტურად ახდენს ინვესტირებას უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვადიან დეპოზიტებში.

სხვა რისკები

კონკურენციის რისკი. ზემოთ ჩამოთვლილთან ერთად, ახალი კონკურენტების გამოჩენა ბაზარზე წარმოქმნის დამატებით რისკებს ჯგუფისთვის. ამჟამად არ არსებობს არანაირი ბარიერი ბაზარზე

ახალი შემსვლელების შესაფერხებლად, შესაბამისად ახალი კონკურენტებისგან თავის დაცვას ჯგუფი საკუთარი უპირატესობების დემონსტრირებით ახერხებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტები. შესაბამისად, საპროცენტო განაკვეთების შესაძლო რყევებით გამოწვეული შესაძლო ზარალისგან შედარებით დაცულია.

მალხაზ საბაძე

დირექტორი



2025 წლის 24 ივლისი