

შპს ელიტ ჰაუსი

შპს "ელიტ ჰაუსი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა

2024 წლის 31 დეკემბერს

შპს ელიტ ჰაუსი

კონსოლიდირებული ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ლარებში)

ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2024
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	3 265 301
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	42
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	1 886 775
მარაგები	17 458 757
სხვა	17 458 757
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	3 368
სხვა არამატერიალური აქტივები	6 876
ძირითადი საშუალებები	11 643 305
სულ აქტივები	34 264 424
ვალდებულებები	
სავაჭრო ვალდებულებები	63 174
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	4 469
საგადასახადო ვალდებულებები	440 436
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	37 633 327
სხვა ვალდებულებები	383
სულ ვალდებულებები	38 141 789
საკუთარი კაპიტალი	
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	(3 877 365)
სულ საკუთარი კაპიტალი	(3 877 365)
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	34 264 424

შპს ელიტ ჰაუსი

დირექტორი:



ა. ვანაძე

შპს ელიტ ჰაუსი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ლარებში)

საქმიანობის შედეგები	31/12/2024
ნეტო ამონაგები	832 207
საქონლის გაყიდვიდან	832 207
გაყიდვების თვითღირებულება	(327 087)
საერთო მოგება	505 120
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(85 739)
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	(130 013)
საპროცენტო შემოსავალი	91 581
საპროცენტო ხარჯი	(53 888)
იჯარის ხარჯი	(3 390)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(1 612 256)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(1 793 705)
საოპერაციო მოგება	(1 288 585)
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან	
და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	185 020
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	1 588
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი	
ოპერაციებიდან	(1 101 977)
მოგების გადასახადის ხარჯი	(2 039)
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	(1 104 016)

შპს ელიტ ჰაუსი

დირექტორი:



ა. ვანაძე

შპს ელიტ ჰაუსი

კონსოლიდირებული ანგარიშგება ფულადი ნაკადების შესახებ
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ლარებში)

ფულადი სახსრების მოძრაობა	31/12/2024
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან:	
წლის მოგება გადასახდებამდე	(1 101 977)
კორექტირება:	
მოგების გადასახადი	(2 039)
ცვეთა და ამორტიზაცია	130 013
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/გასვლა	348 759
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებზე	(185 020)
ფინანსური შემოსავალი	(91 581)
ფინანსური ხარჯი	54 734
საოპერაციო მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	(847 112)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა/კლება	(6 914)
მარაგების ზრდა/კლება	(5 945 389)
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსების ზრდა/კლება	(22 208)
წინასწარ გადახდილი გადასახადების ზრდა/კლება	120
მიღებული ავანსების ზრდა/კლება	15 487 054
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებების ზრდა/კლება	53
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/კლება	283 407
სავაჭრო და სხვა გადასახდელების ზრდა/(კლება)	(513 415)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში	8 435 596
მიღებული პროცენტი	91 581
გადახდილი პროცენტი	(54 785)
ნეტო ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	8 472 392
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:	
ძირითად საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები	(2 126 552)
ნეტო ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(2 126 552)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:	
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(1 410 319)
კაპიტალის ზრდა/კლება	(4 736 694)
ნეტო ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(6 147 013)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულსა და ფულის ექვივალენტებში	198 827
საკურსო სხვაობის ცვლილების ეფექტი უცხოურ ვალუტაში ფლობილი ფულის ნაშთზე	268 724
ფული და ფულის ექვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	2 797 749
ფული და ფულის ექვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	3 265 301

შპს ელიტ ჰაუსი

დირექტორი:



ა. ვანაძე

შპს ელიტ ჰაუსი

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების შესახებ
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ლარებში)

	გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 31 დეკემბერი 2023	(2 773 349)	(2 773 349)
წლის სრული შემოსავალი / (ზარალი)	(1 104 016)	(1 104 016)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2024	(3 877 365)	(3 877 365)

შპს ელიტ ჰაუსი

დირექტორი:



ა. ვანაძე

შპს ელიტ ჰაუსი

1. შპს ელიტ ჰაუსი

შპს ელიტ ჰაუსი („მშობელი საწარმო“) დაარსდა 2011 წლის 02 სექტემბერს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია დაფუძნდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2024 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით უშუალო მფლობელები იყვნენ:

ინგა სვიანაძე (პ/ნ 59001031472) – 50 %;
ზვიად აბულაძე (პ/ნ 61009000674) – 12.5 %;
რამაზ ირემაძე (პ/ნ 61003001022) – 12.5 %;
ემზარ ირემაძე (პ/ნ 61007000209) – 12.5 %;
ჯემალ ბოლქვაძე (პ/ნ 61006003340) – 12.5 %.

ხოლო 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წილობრივი მონაწილეობა შეიცვალა შემდეგნაირად:

ინგა სვიანაძე (პ/ნ 59001031472) – 21.875 %
ზვიად აბულაძე (პ/ნ 61009000674) – 21.875 %
რამაზ ირემაძე (პ/ნ 61003001022) – 21.875 %
ემზარ ირემაძე (პ/ნ 61007000209) – 12.5 %
ჯემალ ბოლქვაძე (პ/ნ 61006003340) – 21.875 %

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის აპარატამენტების მშენებლობა შემდგომი რეალიზაციის/მართვის მიზნით. 18.06.2020 წლის შემოსავლების სამსახურის N8097604 ბრძანების საფუძველზე კომპანიას მინიჭებული აქვს ტურისტული საწარმოს სტატუსი.

იურიდიული მისამართი და ადგილმდებარეობა. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქალაქი ბათუმი, შერიფ ხიმშიაშვილის ქუჩა, N 61.

2024 წლის 19 დეკემბერს შპს ელიტ ჰაუსი გახდა შპს ბია-ს (ს/კ 445584010) 100 %-იანი წილის მფლობელი (შეიქმნა „ჯგუფი“).

შპს ბია („შვილობილი საწარმო“) დაარსდა 2020 წლის 06 აგვისტოს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია დაფუძნდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2024 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით უშუალო მფლობელები იყვნენ:

ინგა სვიანაძე (პ/ნ 59001031472) – 25 %;
ზვიად აბულაძე (პ/ნ 61009000674) – 25 %;
რამაზ ირემაძე (პ/ნ 61003001022) – 25 %;
ჯემალ ბოლქვაძე (პ/ნ 61006003340) – 25 %.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კი უშუალო მფლობელი იყო:

შპს ელიტ ჰაუსი (ს/კ 445400888) – 100%.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

შპს ელიტ ჰაუსი

იურიდიული მისამართი და ადგილმდებარეობა. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქალაქი ბათუმი, ილია ჭავჭავაძის ქუჩა, N 21.

ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო.

ანგარიშგების ვალუტა. თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ქართულ ლარში.

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს სტანდარტი) შესაბამისად.

2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძვლები.

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს სტანდარტი) შესაბამისად.

მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია თავდაპირველი ღირებულების პრინციპის თანახმად. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში გამოყენებული ძირითადი საბუღალტრო პოლიტიკები მოცემულია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ფუნქციონალური ვალუტა. ჯგუფის თითოეული სუბიექტის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ყველა ელემენტის საზომ ვალუტას წარმოადგენს ვალუტა, რომელიც გამოიყენება იმ ეკონომიკურ გარემოში, სადაც ეს სუბიექტი ახორციელებს საქმიანობას (“ფუნქციონალური ვალუტა”). ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი („ლარი“). ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საპრეზენტაციო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. ღირებულებები დამრგვალებულია უახლოეს ათასებამდე ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ძირითადი საშუალებები. ქონება, მოწყობილობები და აღჭურვილობა მითითებულია თვითღირებულებით, საჭიროების შემთხვევაში აკუმულირებული ამორტიზაციისა და გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით.

მცირე რემონტის და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები აღირიცხება მათი გაწევისას. შენობა-ნაგებობების ძირითადი ნაწილების და მოწყობილობის კომპონენტების შეცვლის ღირებულება კაპიტალიზდება.

გაყიდვებით მიღებული მოგება და ზარალი, რომელიც განისაზღვრება შემოსავლების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით, აღიარებულია მოცემული წლის მოგება-ზარალში (სხვა საოპერაციო შემოსავალში ან ხარჯში).

ცვეთა. მიწასა და მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, რაც გულისხმობს ცვეთის ერთი და იმავე თანხის დარიცხვას, აქტივის მთელი მომსახურების ვადის მანძილზე.

შპს ელიტ ჰაუსი

შენობა-ნაგებობები	5 – 10
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5 – 10
სატრანსპორტო საშუალებები	5 – 10
სხვა ძირითადი საშუალებები	5 – 10

მოგების გადასახადები. მოგების გადასახადები წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია საანგარიშო პერიოდის დასრულებისთვის მიღებული კანონმდებლობის შესაბამისად. მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს და აღიარებულია მოცემული წლის მოგება-ზარალში.

მიმდინარე გადასახადი არის თანხა, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებისთვის ან რომლის დაბრუნება მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებიდან დასაბეგრ მოგებასთან ან ზარალთან დაკავშირებით მიმდინარე ან წინა პერიოდებისთვის. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება გაანგარიშებებს, თუ წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ნებადართულია შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენამდე. მოგების გადასახადების გარდა სხვა გადასახადები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშში.

მარაგები. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელიც გამოითვლება **საშუალო შეწონილი მეთოდის** გამოყენებით. მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალო მასალებს და იმ ზედნადებ ხარჯებს, რომლებიც წარმოიშვა მარაგების მათ არსებულ მდებარეობასა და პირობაში მოსაყვანად.

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი ჯგუფი ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ ჯგუფი მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

ფული და ფულის ექვივალენტები. ფული და ფულადი ექვივალენტები მოიცავს ბანკთაშორის განთავსებულ მოთხოვნამდე დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალიკვიდური ინვესტიციებს, რომელთა დაფარვის თავდაპირველი ვადა სამი თვე ან უფრო ნაკლებია.

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის უფლებამოსილი საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის წესდების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის წესდებაში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და სხვა ცვლილებების ჩათლით) იქნება განხორციელებული მხოლოდ ჯგუფის მფლობელების გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. უფლებამოსილი კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი ჯგუფის კაპიტალში იმ ზომით, რომლის მიხედვითაც ის გადანაწილდა ჯგუფზე მფლობელების მიერ.

შპს ელიტ ჰაუსი

დივიდენდები. დივიდენდები ვალდებულებად აღირიცხება და კაპიტალიდან გამოიქვეყნება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა და დამტკიცდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები უშვებენ დღგ-ის ნეტო ანგარიშსწორებას.

სესხები. სესხები აღირიცხება თვითღირებულებით.

სავაჭრო და სხვა დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როცა კონტრაგენტი ასრულებს თავის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება. ჯგუფის საოპერაციო და საანგარიშო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ლარი.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ჯგუფის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ გამოქვეყნებული ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის მიერ გამოქვეყნებული ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით. რეალური ღირებულებით წარმოდგენილი არაფულადი პუნქტების, მათ შორის, სააქციო ინვესტიციების, გადაყვანა ხორციელდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის დღეს არსებული სავალუტო კურსების გამოყენებით.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ოფიციალური გაცვლითი კურსი, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, იყო:

**31 დეკემბერი
2024**

ლარი/1 აშშ დოლარი	2.8068
ლარი/1 ევრო	2.9306

ამჟამად ქართული ლარი არ არის ადვილად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს გარეთ.

შპს ელიტ ჰაუსი

შემოსავლის აღიარება. შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე. შემოსავლების გაანგარიშება ხორციელდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით.

შემოსავალი იზომება მიღებული ანაზღაურების ან მოთხოვნის რეალური ღირებულებით და მცირდება საქონლის მოსალოდნელი დაბრუნების, ფასდათმობისა და სხვა მსგავსი შეღავათების საფუძველზე.

საქონლის რეალიზაცია

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება საქონლის მიწოდებისა და უფლებების გადაცემის შემდეგ, თუ კმაყოფილდება შემდეგი პირობები:

- ჯგუფმა მყიდველს გადასცა საქონლის ფლობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი.
- ჯგუფი აღარ ინარჩუნებს მენეჯერული ჩარევის საშუალებას ისეთი ხარისხით, რაც მფლობელობასთანაა დაკავშირებული და ეფექტურ კონტროლს გაყიდულ საქონელზე.
- შესაძლებელია შემოსავლის სარწმუნოდ გაზომვა.
- მოსალოდნელია, ჯგუფში ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოღინება.
- შესაძლებელია ტრანზაქციასთან დაკავშირებით გაწეული ან გასაწევი ხარჯების სარწმუნოდ გაზომვა.

პერსონალის შენახვისა და პერსონალთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები. ხელფასები, გასამრჯელოები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შვებულებები და ავადმყოფობის გამო შვებულებები, ბონუსები და არაფულადი შეღავათები დარიცხულია ჯგუფის თანამშრომლების მიერ შესაბამისი მომსახურებების გაწევის წელს. ჯგუფს არა აქვს რაიმე საპენსიო ან მსგავსი დახმარების გადახდის კანონით გათვალისწინებული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება.

ჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ჩაითვლება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იურიდიულად განხორციელებადი უფლება აღიარებული თანხების ჩათვლაზე, და არსებობს ან ნეტო საფუძველზე დარეგულირების ან აქტივის რეალიზაციის და ვალდებულების დაფარვის ერთდროულად განხორციელების განზრახვა.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები, და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში

ჯგუფი იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების თანხებზე მომავალ საანგარიშო პერიოდში. პროგნოზებისა და შეფასებების ანალიზი ტარდება მუდმივად და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულია არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს შეფასებებს (იმათ გარდა, რომლებიც მოიცავენ პროგნოზებს) აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში. ის შეფასებები, რომელთაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და ის პროგნოზი, რომელმაც შეიძლება

შპს ელიტ ჰაუსი

გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება, მოიცავს:

მოქმედი საწარმოს პრინციპი. მენეჯმენტმა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, როგორც მოქმედმა ჯგუფმა, რაც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტმა გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გაანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშება შეფასების საქმეა და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებით არსებულ გამოცდილებას. ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შთანთქმა ძირითადად მოხმარების მეშვეობით ხდება. ამასთან, სხვა ისეთი ფაქტორებიც, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა ხშირად იწვევს ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მნიშვნელოვნად შემცირებას. მენეჯმენტი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშებას ახორციელებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ საანგარიშო პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია ჯგუფის მიერ ამ აქტივებიდან სარგებლის მიღება. მხედველობაში მიიღება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ტექნოლოგიური განვითარების გეგმაზე; და (გ) საბაზრო პირობებში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური და კომერციული მოძველება.

შპს ელიტ ჰაუსი

4. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	კავშირგა- ბმულობის საშუალებები	კომპიუტერული და სხვა ტექნიკა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება										
ნაშთი 31.12.2023-ის მდგომარეობით	7 665 559	975 452	979 984	488 829	296	8 042	21 583	69 016	39 616	10 248 376
დამატება	2 122 000	-	-	-	119	-	1 843	-	2 590	2 126 551
აქტივების ჩამოწერა/გასვლა	(341 677)	-	-	-	-	-	(1 230)	-	(10 686)	(353 593)
ნაშთი 31.12.2024-ის მდგომარეობით	9 445 882	975 452	979 984	488 829	414	8 042	22 196	69 016	31 520	12 021 334
აკუმულირებული ცვეთა										
ნაშთი 31.12.2023-ის მდგომარეობით	-	-	120 736	119 488	79	2 353	6 018	3 111	3 514	255 300
პერიოდის ცვეთა	-	-	40 761	61 104	30	1 608	4 523	12 883	6 656	127 565
გასული აქტივების დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-	-	(467)	-	(4 367)	(4 834)
ნაშთი 31.12.2024-ის მდგომარეობით	-	-	161 497	180 592	109	3 962	10 074	15 994	5 803	378 030
წმინდა საბალანსო ღირებულება										
ნაშთი 31.12.2023-ის მდგომარეობით	7 665 559	975 452	859 248	369 340	217	5 689	15 565	65 905	36 102	9 993 077
ნაშთი 31.12.2024-ის მდგომარეობით	9 445 882	975 452	818 487	308 237	306	4 081	12 121	53 022	25 717	11 643 305

შპს ელიტ ჰაუსი

5. მარაგები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, მარაგების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31.12.2024
ნედლეული და მასალები	956 669
დაუმთავრებელი წარმოება	16 501 936
საწვავ-საპოხი მასალები	151
სულ	17 458 757

6. სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31.12.2024
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1 886 775
სულ	1 886 775

7. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31.12.2024
ფული ბანკებში (ლარი)	695 359
ფული ბანკებში (აშშ დოლარი)	2 569 941
სულ	3 265 301

8. სავაჭრო ვალდებულებები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, სავაჭრო ვალდებულებების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31.12.2024
სავაჭრო ვალდებულებები	63 174
სულ	63 174

9. საგადასახადო ვალდებულებები

საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება მოიცავს ყველა გადასახადის წმინდა შედეგს წლის ბოლოს მდგომარეობით.

10. ამონაგები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, ჯგუფის ამონაგები მოიცავს შემდეგს:

შპს ელიტ ჰაუსი

	2024
რეალიზაცია 0%-იანი დღგ-თი	-
რეალიზაცია 18%-იანი დღგ-თი	832 207
სულ	832 207

11. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, ჯგუფის ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

დასახელება	2024
მარკეტინგული ხარჯები	888 543
საკანცელარიო ხარჯები	1 963
სამეურნეო ხარჯები	2 002
კომუნალური ხარჯები	25 604
კომუნიკაციის ხარჯები	3 530
საწვავის ხარჯები	4 180
დაზღვევის ხარჯები	2 546
ძირ. სამ. მიმდინარე საექსპლოატაციო ხარჯი	5 777
საბუღალტრო/საკონსულტაციო ხარჯები	25 424
სხვა საგადასახადო ხარჯები	214 359
საბანკო ხარჯები	16 881
წარმომადგენლობითი ხარჯები	7 368
მივლინების ხარჯები	232
მცირე ფასიანი ინვენტარის ხარჯი	7 082
საჯარო რეესტრის ხარჯები	21 962
უსასყიდლოდ გადაცემული ფართების თვითღირებულება	376 762
სხვა საერთო ხარჯები	8 041
სულ	1 612 256

12. წმინდა შემოსულობა/(დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, ჯგუფის წმინდა შემოსულობა/(დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან მოიცავს შემდეგს:

	2024
ეფექტი მოთხოვნებზე	(6 872)
ეფექტი ვალდებულებებზე	3 077
ეფექტი სასესხო ვალდებულებებზე	(79 909)
ეფექტი ფულზე	268 724
სულ	185 020

13. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისათვის, ჯგუფის სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი) მოიცავს შემდეგს:

შპს ელიტ ჰაუსი

	2024
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(42 535)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	44 123
	1 588

14. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები

სამართლებრივი პროცედურები. პერიოდულად და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, ჯგუფის მიმართ შეიძლება წარმოდგენილი იყოს მოთხოვნები. ანგარიშგების თარიღისთვის, მენეჯმენტი არ არის საქმის კურსში ჯგუფის მიმართ რაიმე მოთხოვნის თაობაზე, რომელსაც შესაძლებელია გავლენა ჰქონდეს ჯგუფის ფინანსურ პოზიციას.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, ჯგუფს შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებისათვის ინფორმაციაზე წვდომა ღიაა სამი წლის განმავლობაში.

საოპერაციო გარემო. საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი, ხასიათდება ისეთი რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებული ბაზრების უმეტესობაზე, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო. წესები და კანონები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესზე საქართველოში, კვლავ ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებებს. საქართველოში საგადასახადო და მარეგულირებელი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებულ ფისკალურ და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, რეგულირების და პოლიტიკური განვითარების პარალელურად.

15. ფინანსური რისკების მართვა

ჯგუფში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკების ლიმიტების დადგენა და შემდეგ რისკების მაჩვენებლების ამ ლიმიტების ფარგლებში შენარჩუნება. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის მიზანია შიდა პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფზე გავლენას არ ახდენს საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი ნიშნავს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის ფინანსური ზარალის რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე დროულად ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას.

საბაზრო რისკი. ჯგუფზე გავლენას ახდენს საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი გამომდინარეობს (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) პროცენტიან აქტივებში და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ფინანსურ ინსტრუმენტებში არსებული ღია პოზიციებიდან, რომლებზეც ზეგავლენას ახდენს

შპს ელიტ ჰაუსი

ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები. ამის მაგალითია საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი განიმარტება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შეიცვლება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობასთან ერთად. ჯგუფი ახორციელებს უცხოურ ვალუტებში დენომინირებულ გარკვეულ ტრანზაქციებს. სავალუტო რისკდამოკიდებულების სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს ჯგუფი არ იყენებს.

კაპიტალის რისკი. ჯგუფი კაპიტალს მართავს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ჯგუფმა შეძლოს ფუნქციონირებადი ჯგუფის სტატუსით საქმიანობის გაგრძელება, ხოლო აქციონერებმა, სესხისა და საკუთარი კაპიტალის ბალანსის ოპტიმიზების გზით, მაქსიმალურად გაზარდონ თავიანთი უკუგება.

საპროცენტო რისკი. საპროცენტო რისკი განიმარტება, როგორც პოტენციური ზარალი, რომელიც გამოწვეულია საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებში ცვლილებების შედეგად. ჯგუფი საპროცენტო რისკის სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს არ იყენებს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა აკონტროლებს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონას, ასევე დაფინანსების წყაროების ხელმისაწვდომობას და უნარს დაფაროს ყველა ვალდებულება.

16. ბალანსები და გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლებიან, თუ ისინი საერთო კონტროლის ქვეშ არიან ან ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ან ერთობლივი კონტროლი განახორციელოს მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. დაკავშირებული მხარის თითოეული შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობის შინაარსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

17. საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს ჯგუფის უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ჯგუფის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და არც თვითონ აქვთ ჯგუფის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები.

18. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ ისეთ მნიშვნელოვან გარემოებებს, რომელთა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტება საჭირო იქნებოდა, ადგილი არ ჰქონია.

19. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2025 წლის 30 სექტემბერს.

დირექტორი: ა. ვანაძე

