

## განმარტებითი შენიშვნები

### 1. შესავალი

#### კომპანია და მისი საქმიანობა

საფირმო სახელწოდება:  
სამართლებრივი ფორმა:  
საიდენტიფიკაციო ნომერი:  
იურიდიული მისამართი:

შპს ელიტ ინვესტი  
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება  
405012837  
საქართველო, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს  
რაიონი, გამსახურდიას გამზირი, კვარტალი II,  
კორპუსი 9, ბინა N25

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა  
დირექტორი - 01024012663 რამაზ ახვლედიანი

#### პარტნიორები

75% წილის მფლობელი: აკაკი ახვლედიანი - 01024008652  
25% წილის მფლობელი: როსტომ ჯიჯავაძე - 61007000810

კომპანიის საქმიანობა და მშენებლობა და დეველოპმენტი, ასევე საიჯარე მომსახურების გაწევა.

#### წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

| ვალუტა    | 31 დეკ 2024 | 31 დეკ 2023 |
|-----------|-------------|-------------|
| 1 USD/GEL | 2.8068      | 2.6894      |
| 1 EUR/GEL | 2.9306      | 2.9753      |



## 2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

### *მომზადების საფუძვლები*

#### *შესაბამისობის პრინციპი*

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება (შემდეგში „ფინანსური ანგარიშგება“) მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად. ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებულ იქნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, აღწერილია ქვემოთ.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება ფულადი სახსრების მოძრაობის, ფინანსური მდგომარეობის, საქმიანობის შედეგების ანგარიშგებებისა და განმარტებითი შენიშვნებისგან.

#### *შეფასების საფუძველი*

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველი. გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვაგვარად არის განსაზღვრული.

#### *ფუნქციონალური ვალუტა*

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების ელემენტების საზომ ვალუტას წარმოადგენს ვალუტა, რომელიც გამოიყენება იმ ეკონომიკურ გარემოში, სადაც კომპანია ახორციელებს საქმიანობას („ფუნქციონალური ვალუტა“). ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი. ფინანსური ანგარიშგების საპრეზენტაციო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი.

#### *ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება*

მენეჯმენტმა მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, დადებითი ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მოგებიანობა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

ქვემოთ წარმოდგენილია ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკები.

#### *ბუღალტრული აღრიცხვის ორგანიზების ზოგადი საკითხები.*

საანგარიშგებო პერიოდს წარმოადგენს კალენდარული წელი. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა წარმოებს ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 1-ს მოთხოვნათა შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგების სრული პაკეტი მოიცავს: ა) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას პერიოდის დასასრულისთვის; ბ) პერიოდის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას; გ) პერიოდის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას; დ) განმარტებითი შენიშვნებს, სადაც განხილულია ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა და სხვა განმარტებითი ინფორმაცია; ე) წინა პერიოდის შესადარის ინფორმაციას და ზ) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას წინა პერიოდის დაწყების თარიღის მდგომარეობით, როდესაც ის სააღრიცხვო პოლიტიკას იყენებს რეტროსპექტულად, ან ფინანსური ანგარიშგების მუხლებს გადაიანგარიშებს რეტროსპექტულად. სამუშაო ვალუტა არის ქართული ლარი.

ბუღალტრული აღრიცხვა: როგორც, სინთეზური, ასევე ანალიზური ანგარიშგებისათვის გამოყენებულია პროგრამა ორისი. ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელი პირია მთავარი ბუღალტერი, ფინანსურ ანგარიშგებას ზედამხედველობას უწევს კომპანიის დირექტორი.



### *ძირითადი საშუალებების აღრიცხვა.*

ძირითადი საშუალებების აღიარება ხდება ბასს 16-ის მოთხოვნათა შესაბამისად. კერძოდ, გაწეული მატერიალური დანახარჯი აღიარდება აქტივად თუ:

ა) მოსალოდნელია, რომ საწარმო მომავალში ამ აქტივის გამოყენებით მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს;

ბ) საწარმოსათვის შესაძლებელია აქტივის ღირებულების საიმედოდ შეფასება.

ძირითადი საშუალების ერთეული, რომელიც აკმაყოფილებს აქტივის აღიარების კრიტერიუმებს, ფასდება მისი თვითღირებულებით.

თვითღირებულების კომპონენტებისადმი ბასს 16-ის მოთხოვნა საწარმოს დაცული აქვს სრულყოფილად. კერძოდ:

ძირითადი საშუალების თვითღირებულება მოიცავს:

ა) მისი ნასყიდობის/შექმნის ფასს/ღირებულებას, საიმპორტო საბაჟო გადასახადებისა და შესყიდვის დაუბრუნებადი გადასახადების ჩათვლით, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გათვალისწინებით;

ბ) ნებისმიერ დანახარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია აქტივის გამოსაყენებლად ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნებისათვის;

გ) აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას, რის ვალდებულებასაც საწარმო იღებს შეძენის მომენტში ან, შემდეგში, როდესაც გარკვეული დროის განმავლობაში საწარმო აქტივს იყენებს სხვა საქმიანობისათვის, გარდა მარაგის წარმოებისა.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომი შეფასებისათვის შერჩეულია თვითღირებულების მოდელი.

### *ცვეთა.*

ცვეთადი ღირებულება და ცვეთის პერიოდი - თითოეული ძირითადი საშუალებისათვის განისაზღვრება ცვეთადი ღირებულება, როგორც სხვაობა აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის. ხშირ შემთხვევებში ნარჩენი ღირებულებები არაარსებითია და ამდენად ნულის არის გატოლებული, ცვეთადი ღირებულება თვითღირებულების ტოლია. განსაზღვრულია ასევე ცვეთის პერიოდი.

ცვეთის მეთოდად არჩეულია წრფივი მეთოდი.

აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადა ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაისინჯება და თუ მოსალოდნელია მნიშვნელოვნად განსხვავდება წინა შეფასებებისაგან, ცვლილებები აისახება, როგორც სააღრიცხვო შეფასების ცვლილება.

გაუფასურება იმის დასადგენად, გაუფასურდა თუ არა ძირითადი საშუალებების ერთეული, საწარმო იყენებს ბასს 16-ს.

აღიარების შეწყვეტა ხდება ძირითადი საშუალების გაყიდვის შემთხვევაში; ან როდესაც მისი გაყიდვიდან ან გამოყენებიდან არანაირი ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი.

### *პროდუქციის წარმოებასა და რეალიზაციაზე გაწეული დანახარჯების აღრიცხვა.*

კომპანია პროდუქციას არ აწარმოებს, მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობა, რეალიზაცია და საკუთრებაში არსებული ფართებების იჯარით გაცემა



*საქონლის (მომსახურების) რეალიზაციის აღრიცხვა. დარიცხული დღგ-ს აღრიცხვა.*

მომსახურების გაწევა აღირიცხება ბასს 18 მოთხოვნათა შესაბამისად.

თუ შესაძლებელია მომსახურების გაწევის შედეგების საიმედოდ განსაზღვრა, მასთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, მომსახურების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის მიხედვით. მომსახურების მიწოდების შედეგების საიმედოდ შეფასება მაშინ არის შესაძლებელი, თუ დაკმაყოფილებულია შემდეგი პირობები:

ა) ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ;

ბ) მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა საწარმოში;

გ) შესაძლებელია მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის საიმედოდ შეფასება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;

დ) შესაძლებელია მომსახურებაზე უკვე გაწეული და ხელშეკრულების მთლიანად შესრულებისათვის საჭირო დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

საკურსო სხვაობების აღიარება. საკურსო სხვაობები, რომლებიც წარმოიშობა ფულად მუხლებთან დაკავშირებული ანგარიშსწორებისას, ან ფულადი მუხლების გადაყვანის დროს ისეთი სავალუტო კურსით, რომელიც განსხვავდება მოცემულ პერიოდში თავდაპირველი აღიარების დროს, ან წინა პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში გადასაყვანად გამოყენებული სავალუტო კურსისაგან, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც წარმოიშობა, ბასს 21-ის მოთხოვნათა შესაბამისად.

დარიცხული დღგ-ს აღრიცხვა. საცხოვრებელი და კომერციული ფართების, ასევე საიჯარე მომსახურების მიწოდება იხეგრება დღგ-თი, საგადასახადო კოდექსის 160 მუხლის მე-5 ნაწილის, 163 - ე მუხლის მე-2, მე-5 და მე-6 ნაწილების შესაბამისად.

სალაროს მეურნეობის ორგანიზება საწარმოს ხელმძღვანელობის მიერ დადგენილი განაწესით ხდება, სალაროს ოპერაციებს მოლარე ოპერატორები და მთავარი მოლარე ახორციელებენ. ისინი მატერიალურად პასუხისმგებელ პირებს წარმოადგენენ. სალაროს ოპერაციების დოკუმენტური გაფორმება და მათი ბუღალტრული აღრიცხვის პროგრამაში ასახვა დადგენილი წესით ხორციელდება შემოსავლისა და გასავლის ორდერების სათანადო გაფორმებით. ორდერებზე არ ხდება მოკორესპონდენტო ანგარიშების მითითება, ვინაიდან სალაროს ოპერაციების ბუღალტრულ ბაზაში ასახვას ახორციელებენ სათანადო კვალიფიკაციის ბუღალტრები.

*ანგარიშსწორების ანგარიშით შესრულებული ოპერაციების აღრიცხვა.*

უნდა ედრებოდეს ბანკების მიერ მოწოდებულ ამონაწერებში დაფიქსირებულ ბრუნვის მონაცემებსა და ნაშთებს. ანგარიშსწორების ანგარიშის მოკორესპონდენტო ანგარიშების მითითებას და შესაბამისად, ოპერაციის შინაარსის მიხედვით გატარებებს ასრულებენ სათანადო კვალიფიკაციის ბუღალტრები.

*სავალუტო ანგარიშებით წარმოებული ოპერაციების აღრიცხვა.*

ბუღალტრული აღრიცხვა უნდა ედრებოდეს ბანკების მიერ მოწოდებულ ამონაწერებში დაფიქსირებულ ბრუნვის მონაცემებსა და ნაშთებს შესაბამის ვალუტებში. უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები სამუშაო ვალუტაში გადადის ბასს 21-ის მოთხოვნათა შესაბამისად. ანგარიშსწორების ანგარიშის მოკორესპონდენტო ანგარიშების მითითებას და შესაბამისად, ოპერაციების შინაარსების მიხედვით გატარებებს ასრულებენ სათანადო კვალიფიკაციის ბუღალტრები.

*მოწოდებლებთან ანგარიშსწორების აღრიცხვა.*

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების აღრიცხვა წარმოებს ბასს 21-ის მოთხოვნათა დაცვით. ანგარიშგების წარმოდგენისას მომწოდებლის მიმართ უცხოურ ვალუტაში გამოსახული



ვალდებულების ფინანსური (მონეტარული) ანგარიშ(ებ)ი გადაიყვანება წარსადგენ ვალუტაში ბასს 21-ის მოთხოვნათა დაცვით: ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული საბოლოო სავალუტო კურსით; გადაყვანის შედეგად წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში.

#### *იჯარის აღრიცხვა*

იჯარა ფინანსურად ითვლება მაშინ, როდესაც იჯარის პირობებით მფლობელობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა სარგებელი და რისკი გადაეცემა მოიჯარეს. ყველა სხვა სახის იჯარა ითვლება საოპერაციო იჯარად.

#### *სახელმწიფო ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების აღრიცხვა.*

დამატებული ღირებულების გადასახადი. ყველა ოპერაცია იბეგრება დამატებული ღირებულების გადასახადით, საიჯარე მომსახურების მიწოდება იბეგრება 163 -ე მუხლის მე-6 ნაწილის ა პუნქტის შესაბამისად. საცხოვრებელი ბინების რეალიზაციის შემთხვევაში, დღგ-თი იბეგრება ავანისის მიღება და მიწოდებული და დასრულებული ბინის ექსპლუატაციაში მიღება საგადასახადო კოდექსის 160 მუხლის მე-5 ნაწილისა და 163 -ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად.

დღგ-ს უკუდაბეგვრა არარეზიდენტების მიერ კომპანიისათვის საქართველოში გაწეულ მომსახურებაზე ხორციელდება საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

#### *საშემოსავლო გადასახადი.*

საგადასახადო კოდექსის 154-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისად პირი, რომელიც ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად გადახდის წყაროსთან აკავებს გადასახადს, ვალდებულია: ბიუჯეტში გადარიცხოს გადასახადი პირისათვის თანხის გადახდისთანავე, ხოლო განაცემის არაფულადი ფორმით განხორციელების შემთხვევაში – შესაბამისი თვის ბოლო რიცხვში;

ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად საგადასახადო აგენტი ვალდებულია ამ კოდექსის 153 -ე მუხლის მე 5 ნაწილით დადგენილ ყოველ საანგარიშო პერიოდზე, არა უგვიანეს ამ პერიოდის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა, საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ დადგენილი წესითა და ფორმით საგადასახადო ორგანოში წარადგინოს დეკლარაცია განხორციელებული განაცემების დაბეგვრასთან დაკავშირებით.

- ხელფასთან გათანაბრებული სხვა ხარჯები იბეგრება 154 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.
- დივიდენდები იბეგრება 130 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.
- ქონების გადასახადი იანგარიშება საგადასახადო კოდექსის 29-ე თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.
- მოგების გადასახადი იანგარიშება საგადასახადო კოდექსის 13-ე თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

#### *ბუღალტრული აღრიცხვის კრიტიკული დაშვებები და შეფასებების არასარწმუნოების ძირითადი წყაროები.*

ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადა. კომპანია ახორციელებს ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადის გადახედვას ყოველი ანგარიშგების თარიღისათვის. 2023 და 2024 წლების განმავლობაში კომპანიის ხელმძღვანელობას არ მოუხდენია ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადის შესწორება.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული შეფასებების და დაშვებების გაკეთებას, რომელიც გავლენას ახდენს მოგების, ხარჯების, აქტივების და



ვალდებულებების ღირებულებაზე და მათ შესაბამის შენიშვნებზე და პირობითი ვალდებულების შენიშვნაზე. უზუსტობამ აღნიშნულ შეფასებებში და დაშვებებში შესაძლოა გამოიწვიოს ისეთი შედეგი, რომელიც საჭიროს გახდის აქტივის საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებას ან გავლენას მოახდენს ვალდებულებაზე მომავალ პერიოდში.

#### *ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები*

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს არსებულ ნაღდ ფულს, დეპოზიტებს ბანკებში და მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს. ასევე ინვესტიციებს, რომელთა დაფარვის ვადა 90 დღეზე ნაკლებია. საბანკო ოვერდრაფტები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სხვა ვალდებულებების სახით.

#### *შემოსავალი*

იმისათვის, რომ შემოსავალი იქნეს აღიარებული კომპანიამ უნდა შეასრულოს ხუთ- საფეხურიანი პროცესი:

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

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

#### *ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი*

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი მოიცავს:

- საპროცენტო შემოსავალი
- საპროცენტო ხარჯი

საპროცენტო შემოსავლის და ხარჯის აღიარება ხდება ეფექტური პროცენტის მეთოდით. სესხის ხარჯები, რომელთა პირდაპირ მიკუთვნება შესაბამისი აქტივის შეძენაზე, შექმნაზე ან აშენებაზე ვერ ხერხდება, აღიარდება მოგება-ზარალში ეფექტური პროცენტის მეთოდით.

#### *ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში*

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში აღირიცხება კომპანიის ფუნქციურალუტაში, ლარში, გარიგებისდღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით.

ანგარიშგების თარიღისათვის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები აღირიცხება კომპანიის ფუნქციურ ვალუტაში, ლარში, ანგარიშგების დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით. გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი ან ხარჯი არის სხვაობა პერიოდის დასაწყისისათვის ლარში ღირებულებასა, დაკორექტირებულს ეფექტური პროცენტით და პერიოდის განმავლობაში შესასრულებელი გადასახადებით, და უცხოურ ვალუტაში ღირებულებას შორის, რომელიც გადაყვანილია ლარში პერიოდის ბოლოს კურსით.

#### *მარაგები*

მარაგები აღირიცხება საწყის ღირებულებასა და წმინდა გასაყიდ ღირებულება შორის უმცირესით. მარაგების საწყისი ღირებულება აღირიცხება „პირველად შემოსული პირველად გადის“ პრინციპით და მოიცავს მარაგების შეძენა-შექმნა-გადამუშავებასთან დაკავშირებულ და მათ არსებულ მდებარეობა-მდგომარეობაში მიყვანის ხარჯებს.



წმინდა გასაყიდი ღირებულება არის ჩვეულებრივი საქმიანობისას მისაღები გასაყიდი ფასი, რომელსაც აკლდება პროდუქტის დასრულებისა და გაყიდვის ხარჯები.

### **ძირითადი საშუალებები**

#### **აღიარება და შეფასება**

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება შემენის ღირებულებით, რასაც აკლდება ცვეთა და გაუფასურების დაგროვილი დანაკარგები. 2023 წ. 01 იანვრისათვის ძირითადი საშუალებების ღირებულება განსაზღვრულ იქნა ამ თარიღისათვის მათი ისტორიული ღირებულებით („მიღებული ღირებულებით“).

შემენის ღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნება აქტივის შეძენაზე. კომპანიის მიერ შექმნილი აქტივის ღირებულება მოიცავს მასალების, პირდაპირი ხელფასების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის მუშა მდგომარეობაში მიყვანის, მათი არსებული მდებარეობიდან დაშლა-წამოღების, აღნიშნული მდებარეობის აღდგენის და შემენისათვის საჭირო სესხის კაპიტალიზირებულ ნაწილს. შექმნილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აუცილებელია შესაბამისი დანადგარის მუშაობისათვის კაპიტალიზირდება, როგორც ამ დანადგარის ნაწილი.

თუ ძირითადი საშუალების ნაწილებს აქვთ სიცოცხლის განსხვავებული ხანგრძლივობა, ისინი აღირიცხება, როგორც ამ ძირითადი საშუალების ცალკეული ნაწილები, ძირითადი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალების გაყიდვით მიღებული მოგება ან ზარალი განისაზღვრება მისაღები თანხის შედარებით მის ნარჩენ ღირებულებასთან და შესაბამისად აღიარდება წმინდა მოგება-ზარალად სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯში.

### **შემდგომი ხარჯები**

ძირითადი საშუალების ნაწილის შეცვლის ხარჯი ემატება მის ნარჩენ ღირებულებას, თუ სავარაუდოა, რომ ნაწილის გამოყენებით მიღებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიას დარჩება და თუ მისი ხარჯი საიმედოდ გაზომვადია. შეცვლილი ნაწილის ნარჩენი ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯი მოგება-ზარალში ჩამოიწერება.

### **ცვეთა**

ძირითადი საშუალების ცვეთის დარიცხვა წარმოებს მისი ექსპლუატაციაში შესვლის მომენტიდან. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივისათვის - თარიღიდან, როდესაც ის დასრულებულად ითვლება და მზადაა გამოყენებისათვის. ცვეთა გამოითვლებასაწყის ღირებულებასა და საბოლოო ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობით.

ცვეთა აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით აქტივის თითოეული ნაწილის სასარგებლო გამოყენების ვადის განმავლობაში. ასეთი აღრიცხვა ყველაზე ზუსტად ასახავს აქტივისგან მიმდინარე პერიოდში მისაღები მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელ ოდენობას. მიწა არ იცვითება.

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის გადახედავს მიდგომებს ცვეთის, სასარგებლო გამოყენების ვადის და საბოლოო ნარჩენი ღირებულების მიმართ. საჭიროების შემთხვევაში კი შეიტანს მათში ცვლილებებს.

### **ფინანსური ინსტრუმენტები**

კომპანია არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს სესხებად და მოთხოვნებად აღრიცხავს.

კომპანია არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს სხვა ფინანსურ ვალდებულებათა კატეგორიაში აღრიცხავს.



### არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

კომპანია აღრიცხავს სესხებს და მოთხოვნებს მათი წარმოქმნის თარიღში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების საწყისი აღიარება ხდება იმ გარიგების თარიღით, როდესაც კომპანია გახდა შესაბამისი ხელშეკრულების მხარე.

კომპანია ჩამოწერს ფინანსურ აქტივს, როდესაც ვადა გასდის მის უფლებას აქტივისგანმისაღებფულად ნაკადებზე, ან კომპანია გადასცემს ასეთ ფულად ნაკადებს ხელშეკრულებით, რომლითაც შესაბამისი აქტივის ფლობის რისკები და სარგებელი თითქმის სრულად გადაეცემა სხვა მხარეს. გადაცემული აქტივის ნებისმიერი ნარჩენი სარგებელი აღირიცხება, როგორც ცალკე აქტივი ან ვალდებულება.

კომპანია ჩამოწერს ფინანსურ ვალდებულებას, მაშინ როდესაც შესაბამისი სახელშეკრულებო ვალდებულება შესრულდა, გაუქმდა ან ვადა გაუვიდა.

ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების განაშთვით აღიარება და შესაბამისი წმინდა ნარჩენი ღირებულების ფინანსური მდგომარეობის უწყისში ასახვა ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული უფლება, რომ ჩაითვალოს აღიარებული მოცულობა და აპირებს მისი წმინდა ღირებულებით გამოყენებას, ან აპირებს ერთდროულად გაყიდოს აქტივი და შეასრულოს ვალდებულება.

### სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები ფიქსირებული ან წინასწარგანსაზღვრული გადახდების მქონე ისეთი ფინანსური აქტივების კატეგორიაა, რომლებიც მოქმედ ბაზარზე არ გვხვდება, ან ინფორმაცია მათ შესახებ არ არის საჯარო. ასეთი აქტივები თავდაპირველად აღიარდება რეალურ ღირებულებას დამატებული პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯების ღირებულებით. საწყისი აღიარების შემდეგ ეს აქტივები შეფასდება ამორტიზებული ხარჯით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით და მცირდება გაუფასურების ნებისმიერი ზარალით.

სესხებისა და მოთხოვნების კატეგორია მოიცავს გაცემულ მოკლევადიან სესხებს, მიწოდებიდან წარმოქმნილ მოთხოვნებს და ფულსა და მის ექვივალენტებს.

### გაუფასურება

#### არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივი შეფასდება ყოველ საანგარიშგებო თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, არის თუ არა რაიმე ობიექტური მტკიცებულება, რომ იგი გაუფასურებულია. ფინანსური აქტივი ითვლება გაუფასურებულად, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ დადგა ზარალის გამოწვევი შემთხვევა და მას ჰქონდა საიმედოდ შეფასებადი უარყოფითი გავლენა აქტივის მომავალ ფულად ნაკადებზე.

ფინანსური აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შეიძლება მოიცავდეს:

- მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა ან მისი გაკოტრება;
- კომპანიის მიერ მისაღები თანხის რესტრუქტურირება;
- მინიშნება, რომ მოვალე მალე გაკოტრდება;
- მონაცემების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ, რომ არსებობს ფინანსური აქტივების ჯგუფში

შპს ელიტ ინვესტის დირექტორი

რამაზ ახვლედიანი





| ფულადი სახსრების მოძრაობა                                                                                    |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              |            |            |
| ფულადი სახსრების მოძრაობა                                                                                    | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი<br>(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა<br>ფულადი ნაკადები     | -2071860   | 2497809    |
| საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი<br>(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)<br>წმინდა ფულადი ნაკადები | 0          | 0          |
| საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი<br>(საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა<br>ფულადი ნაკადები       | 0          | 0          |
| ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)                                                                           | -2071860   | 2497809    |
| ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად<br>სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე                                    | 0          | 0          |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები<br>საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში                                   | 3078828    | 581019     |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები<br>საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს                                        | 1006968    | 3078828    |
|                                                                                                              |            |            |

მპს ელიტ ინვესტი

დირექტორი რამაზ ახვლედიანი

მთავარი ბუღალტერი ნანული ელაშვილი



*რ. ახვლედიანი*  
*ნ. ელაშვილი*



| საქმიანობის შედეგები                                 |            |            |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| საქმიანობის შედეგები                                 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| ნეტო ამონაგები                                       | 2303130    | 4368086    |
| საქონლის გაყიდვიდან                                  | 0          | 0          |
| მომსახურების გაწვიდან                                | 2303130    | 2716499    |
| სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან                         | 0          | 0          |
| სხვა                                                 | 0          | 1651587    |
| გაყიდვების თვითღირებულება                            | 0          | 0          |
| საწყისი მარაგები                                     | 0          | 0          |
| მარაგების შესყიდვა                                   | 0          | 0          |
| გადამუშავების დანახარჯები                            | 0          | 0          |
| საბოლოო მარაგები                                     | 0          | 0          |
| საერთო მოგება                                        | 2303130    | 4368086    |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი                           | 149970     | 0          |
| დასაქმებულთა ანაზღაურება                             | -62500     | -92500     |
| ცვტა / ამორტიზაციის ხარჯი                            | -205049    | 0          |
| საპროცენტო შემოსავალი                                | 76487      | 0          |
| საპროცენტო ხარჯი                                     | -51082     | -1138708   |
| იჯარის ხარჯი                                         | 0          | 0          |
| ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი             | -942829    | -799364    |
| სულ საოპერაციო ხარჯები                               | -1035003   | -2030572   |
| საოპერაციო მოგება                                    | 1268127    | 2337514    |
| <b>გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:</b>               |            |            |
| ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა   | 0          | 0          |
| მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა             | 0          | 0          |
| სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) /   | 0          | 0          |
| წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით      | 0          | 0          |
| მიღებული დივიდენდები                                 | 0          | 0          |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)              | 0          | 0          |
| მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე გან   | 1268127    | 2337514    |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                            | 0          | 0          |
| საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი               | 1268127    | 2337514    |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):</b>             |            |            |
| ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქ      | 0          | 0          |
| სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარ    | 0          | 0          |
| სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:               | 0          | 0          |
| მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)                  | 1268127    | 2337514    |
| საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყი     | -2017960   | -4355474   |
| ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალ | 0          | 0          |
| განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)       | -3416410   | 0          |
| სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში                | 0          | 0          |
| კაპიტალის სხვა ცვლილებები                            | 0          | 0          |
| საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს       | -4166243   | -2017960   |
| კვლევისა და განვითარების ხარჯები                     | 0          | 0          |

შპს ელიტ ინვესტი



დირექტორი რამაზ ახვლედიანი

მთავარი ბუღალტერი ნანული ელაშვილი

*რ. ახვლედიანი*  
*ნ. ელაშვილი*



| ფინანსური მდგომარეობა                                  |            |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| ფინანსური მდგომარეობა                                  | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები                  | 1006968    | 3078828    | 581019     |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                             | 305190     | 236755     | 0          |
| სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი     | 6077740    | 6233511    | 4284322    |
| მარაგები                                               | 14862      | 0          | 0          |
| მზა პროდუქცია                                          | 0          | 0          | 0          |
| სხვა                                                   | 14862      | 0          | 0          |
| საინვესტიციო ქონება                                    | 0          | 0          | 0          |
| სხვა მოკლევადიანი აქტივები                             | 20396583   | 22339643   | 12566551   |
| ბიოლოგიური აქტივები                                    | 0          | 0          | 0          |
| თვითღირებულების მოდელით                                | 0          | 0          | 0          |
| გადაფასების მოდელით                                    | 0          | 0          | 0          |
| გუდვილი                                                | 0          | 0          | 0          |
| სხვა არამატერიალური აქტივები                           | 0          | 0          | 0          |
| ძირითადი საშუალებები                                   | 4990960    | 1095023    | 1095023    |
| ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში                      | 0          | 0          | 0          |
| ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებზე    | 0          | 0          | 0          |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები                             | 0          | 0          | 0          |
| სულ აქტივები                                           | 32792303   | 32983760   | 18526915   |
| ვალდებულებები                                          |            |            |            |
| საიჯარო ვალდებულება                                    | 0          | 0          | 0          |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                  | 89772      | 0          | 0          |
| ანარიცხები                                             | 253686     | 2847630    | 2017778    |
| ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ                     | 0          | 0          | 0          |
| საგადასახადო ვალდებულებები                             | 97109      | 0          | 0          |
| გამომუშავებული შემოსავალი                              | 0          | 0          | 0          |
| მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები                        | 335666     | 549963     | 10820308   |
| გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები                        | 0          | 0          | 0          |
| მიღებული გრანტები                                      | 0          | 0          | 0          |
| სხვა ვალდებულებები                                     | 36182313   | 31604127   | 10044303   |
| სულ ვალდებულებები                                      | 36958546   | 35001720   | 22882389   |
| საკუთარი კაპიტალი                                      |            |            |            |
| სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერ | 0          | 0          | 0          |
| საემისიო შემოსავალი                                    | 0          | 0          | 0          |
| გამოსყიდული საკუთარი აქციები                           | 0          | 0          | 0          |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)              | -4166243   | -2017960   | -4355474   |
| გადაფასების რეზერვი                                    | 0          | 0          | 0          |
| საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები                   | 0          | 0          | 0          |
| სულ საკუთარი კაპიტალი                                  | -4166243   | -2017960   | -4355474   |
| სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები                 | 32792303   | 32983760   | 18526915   |
| სულ მოკლევადიანი აქტივები                              | 20396583   | 22339643   | 12566551   |
| სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები                         | 0          | 0          | 0          |
| კაპიტალიზირებული განვითარების დანახარჯები              | 0          | 0          | 0          |

შპს ელიტ ინვესტი

დირექტორი რამაზ აბულაძე

მთავარი ბუღალტერი ნანუკი ელაშვილი

