

შპს ინვესტმენტ ლუქს დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ს ა რ ზ ე ვ ი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	-----3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	-----4
კაპიტალის მოძრაობის უწყისი	-----5
სააღრიცხვო პოლიტიკა და ახსნა- განმარტებითი შენიშვნები	-----6

შპს „ინვესტმენტ ლუქს დეველოპმენტის“
 ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
 ერთეულ ლარში

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები მოცემულია ერთეულ ლარში	შენიშვნები	31-დეკ-24	31-დეკ-23
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6	916 496	475 507
გადახდილი ავანსები	7	611 279	127 686
სავაჭრო მოთხოვნები	8	1 120 414	54 788
მარაგები	9	398	1 640 257
სხვა მიმდინარე აქტივები	10	-	-
სულ მიმდინარე აქტივები		2 648 985	3 938 495
ძირითადი საშუალებები	11	2 946 896	2 932 813
სულ აქტივები		5 595 483	5 231 051

ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები	12	116 666	8 364
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		116 666	8 364
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	13	5 028 526	5 296 823
სულ ვალდებულებები		5 145 192	5 305 187

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი	-	-
ძირითადი საშუალების გადაფასების რეზერვი	-	-
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	450 291	(74 136)
სულ კაპიტალი	450 291	(74 136)
სულ კაპიტალი და ვალდებულება	5 595 483	5 231 051

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ

რუსლან ასლანოვ
 დირექტორი

რუსლან ასლანოვ

თარიღი 30.09.2025

6-19 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ინვესტმენტ ლუქს დეველოპმენტის“
 ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
 ერთეულ ლარში

სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 თანხები მოცემულია ერთეულ ლარში

	შენიშვნები	12 თვე, 2024 წელი	12 თვე, 2023 წელი
ნეტო ამონაგები	14	6 052 623	887 040
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	15	(4 079 021)	(21 571)
მთლიანი მოგება		1 973 602	865 469
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-	(826 636)	(595 923)
ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(2 367)	(2 367)
საპროცენტი შემოსავალი	-	-	-
საპროცენტო ხარჯი	-	(258 651)	(85 562)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	16	(361 521)	(255 753)
საოპერაციო მოგება		524 427	(74 136)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	17	-	-
მოგება დაზღვევამდე		524 427	(74 136)
მოგების გადასახადი		-	-
პერიოდის მოგება		524 427	(74 136)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი		524 427	(74 136)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ

რუსლან ასლანოვ
 დირექტორი



თარიღი 30.09.2025

6-19 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ინვესტმენტ ლუქს დეველოპმენტის“
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
ერთეულ ლარში

კაპიტალის მოძრაობის უწყისი	შენიშვნები	საწყისი კაპიტალი	ძირითადი საშუალების გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	დაუფარავი ზარალი	ჯამი
ბალანსი 31.12.2023		-		(74 136)		(74 136)
წლის წმინდა მოგება (ზარალი)				524 427		524 427
კაპიტალის დამატება		-				-
დოვიდენდის გაცემა		-		450 291		450 291
ბალანსი 31.12.2024		-				

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ

რუსლან ასლანოვ 
დირექტორი

თარიღი 30.09.2024

6-19 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

შენიშვნა 1 - ძირითადი ინფორმაცია

შპს „ინვესტმენტ ლუქს დეველოპმენტი“ კანონით დადგენილი წესით დაფუძნდა და დარეგისტრირდა 2022 წლის 19 დეკემბერს მარეგისტრირებელი ორგანოს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. რეგისტრაციის შემდგომ, ორგანიზაციას მიენიჭა უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნომერი - 434184152. დღეის მდგომარეობით, საწარმოს რეგისტრირებულ მეწილედ ფიქსირდება: რუსლან ასლანოვ -100% (პ/ნ 01937641);

„კომპანია“ ახორციელებს მრავალფუნქციური მრავალბინიანი კორპუსის მშენებლობას;

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ნებადართულია გამოსაცემად 2025 წლის 30 სექტემბერს.

შენიშვნა 2 - მომზადების საფუძველი

საწარმოს თანდართული ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის მიხედვით. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კომპანიას მანამდე არ გამოუშვია ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური აღრიცხვის სხვა რომელიმე სტანდარტის მიხედვით. ვინაიდან, კომპანიას არ გამოუშვია ფინანსური ანგარიშგება შესადარისი პერიოდებისათვის სხვა ბუღალტრული აღრიცხვის საყოველთაოდ მიღებული პრინციპების მიხედვით, ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს განმარტებებს იმის შესახებ, თუ როგორ იმოქმედა ბუღალტრული აღრიცხვის საყოველთაოდ მიღებული პრინციპებიდან მის ფასს-ზე გადასვლამ მის გაცხადებულ ფინანსურ მდგომარეობაზე, შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე.

შენიშვნა 3 - ფუნქციონირებადი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ მომგებიანია. ასევე კომპანია წარსულში იყო მომგებიანი და ფინანსური რესურსები მისთვის ხელმისაწვდომია. ფუნქციონირებადი საწარმოს მართებულობის დაშვების შეფასებისას საწარმოს ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ნებისმიერ ინფორმაციას საწარმოს მომავალი საქმიანობის შესახებ, რომელიც გულისხმობს ბალანსის შედგენის თარიღიდან სულ მცირეს, 12 თვეს. ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მიზანშეწონილია ფინანსური ანგარიშგება მოამზადოს საქმიანობის უწყვეტობის

პრინციპის საფუძველზე. ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს შემდეგ ფაქტებს უწყვეტობის შესახებ დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას:

1. „კომპანია“ წარსულშიც და დღესაც მომგებიანია;
2. 2024 წელს „კომპანიამ“ საოპერაციო საქმიანობიდან მიიღო ფულადი სახსრების საკმარისი ოდენობა თავისი ფინანსური სამიანობის განსახორციელებლად;
3. 2024 წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვების საფუძველზე, რომ „კომპანია“ მომავალშიც დარჩება ფუნქციონირებად საწარმოდ და შეძლებს თავისი აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში;

შენიშვნა 4 - სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

(ა) მოხსენების შესაბამისობა

კომპანიის მიერ 2024 წლის ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად ხდება პირველად, წინა პერიოდებში ფინანსური ანგარიშგება არ ყოფილა წარდგენილი. კომპანია იყენებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოქვეყნებულ სარეკომენდაციო მითითებას მესამე კატეგორიის ჯგუფებისათვის 2024 წლის ფინანსური ანგარიშგებისათვის მსს ფასს სტანდარტის პირველად გამოყენებასთან დაკავშირებით, რაზეც დაყრდნობით მსს ფასს-ზე გადასვლის თარიღი კომპანიისთვის არის 2024 წლის 01 იანვარი.

(ბ) სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანია იყენებს ვალუტას, რომელიც გამოიყენება ეკონომიკურ გარემოში, სადაც აღნიშნული კომპანია ახორციელებს საქმიანობას. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), რომელიც არის კომპანიის საანგარიშგებო და წარსადგენი ვალუტა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხა ქართულ ლარში ოპერაციის დღისთვის დადგენილი კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშდა ლარებში ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღეს არსებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში მოგების ან ზარალის ფულადი სახსრების ამორტიზებული ღირებულება საანგარიშო კურსით წლის დასაწყისში განსხვავდება ამორტიზებული ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებული საკურსო სხვაობისგან, წლის ბოლოს.

არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომელიც შეფასდა სამართლიანი ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, კონვერტაცია განხორციელდა ამ საანგარიშგებო ვალუტაში გაცვლითი კურსის თარიღით, რათა დადგენილიყო სამართლიანი ღირებულება.

არაფულადი მუხლები, რომლებიც შეფასდა ისტორიული ღირებულების საფუძველზე უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდა ოპერაციის დღისთვის დადგენილი კურსის შესაბამისად.

(გ) ძირითადი საშუალებების აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებები, გარდა მიწისა და შენობებისა, აღრიცხულია თვითღირებულებით, გარდა ყოველდღიური მომსახურების ხარჯებისა, რასაც აკლდება აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების მოცულობა. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. შენობა-ნაგებობები შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც აკლდება დარიცხული ცვეთა და გაუფასურება. მიწის შეფასება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და მას არ ერიცხება ცვეთა. შეფასება ტარდება იმდენად ხშირად, რომ გადაფასებული აქტივის სამართლიანი ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს მისი საბალანსო ღირებულებისაგან.

გადაფასების ნებისმიერი მეტობა კრედიტდება სხვა სრულ შემოსავლებში ჩართული ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხდება უწინ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღიარებული ამავე აქტივის გადაფასებისას მისი ოდენობის შემცირების აღდგენა. ამ შემთხვევაში მატების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. გადაფასების დეფიციტის აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში გარდა იმ შემთხვევაში, როდესაც დეფიციტი, რომელიც უშუალოდ გაქვითავს ამავე აქტივზე უწინ აღიარებულ მეტობას, პირდაპირ გაიქვითება ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვის მეტობიდან.

ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვიდან წლიური გადატანა გაუნაწილებელ მოგებაზე ხდება აქტივის გადაფასებული საბალანსო ღირებულების ცვეთასა და აქტივის თავდაპირველი ღირებულების ცვეთას შორის სხვაობით. გაყიდვისას კონკრეტულ აქტივთან დაკავშირებული მთლიანი გადაფასების რეზერვი გადაიტანება გაუნაწილებელ მოგებაზე. კომპანიაში არასწორად არის გაანგარიშებული გადაფასების რეზერვიდან გაუნაწილებელ მოგებაზე წლიური გადატანა.

ძირითადი საშუალების ღირებულება მოიცავს უშუალოდ აქტივის შეძენის დანახარჯებს, საკუთარი ძალებით აგებული აქტივების ღირებულება მოიცავს:

- მასალების ღირებულება და პირდაპირი მუშაობის ხარჯები;
- ნებისმიერი სხვა ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება მიღებული აქტივების მუშა მდგომარეობაში მოყვანას.
- როდესაც კომპანიას გააჩნია ვალდებულება შეცვალოს აქტივი ან მოიყვანოს საწყის მდგომარეობაში, შეაფასოს დემონტაჟის ხარჯები წინასწარ და გაითვალისწინოს აქტივის ღირებულებაში;
- კაპიტალიზირებული სესხების ხარჯები;

ღირებულება ასევე მოიცავს კაპიტალის გადარიცხვების, ნებისმიერ მოგებას ან ზარალს, უცხოური ვალუტით შესყიდულ ქონებას, მოწყობილობებსა და აღჭურვილობას. შემენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც არის განუყოფელი ფუნქციონალური მონათესავე მოწყობილობა და კაპიტალიზირებულია როგორც აღჭურვილობის ნაწილი.

ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება, ან იმ შემთხვევაში თუ საკუთარი წარმოების ძირითად

საშუალებასთან გვაქვს საქმე, იმ თარიღიდან როცა გამოყენებისთვის მზად არის აქტივი.
ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალებების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების გათვალისწინებით.
ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადები ასეთია:

- შენობები 10-30 წელი
- კომპიუტერები და საკომუნიკაციო მოწყობილობები 5 წელი
- მანქანები და მოწყობილობები 10 წელი
- ავეჯი და ინვენტარი 10 წელი

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მოქმედების ვადა და ნარჩენი ღირებულება განიხილება ყოველი ანგარიშგების დღეს და კორექტირდება საჭიროების მიხედვით.

(დ) არამატერიალური აქტივები

ცალკე შემენილი არამატერიალური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დარიცხული ამორტიზაცია და გაუფასურებით გამოწვეული დანაკარგები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.
არამატერიალური აქტივის გამოყენების ვადა შეიძლება იყოს განუსაზღვრელი ან შეზღუდული.

„კომპანია“ არ ფლობს სასარგებლო მომსახურების განუსაზღვრელი ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივს.
არამატერიალური აქტივის აღიარება წყდება მისი გასვლისას ან როდესაც არავითარი მომავალი ეკონომიკური სარგებელი არ არის მოსალოდნელი აქტივის გამოყენებისა და შემდგომი გასვლის შედეგად. არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტისას წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი უნდა განისაზღვროს, როგორც სხვაობა აქტივის გასვლის წმინდა შემოსავლებსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და უნდა აღიარდეს მოგებაში ან ზარალში, როდესაც აქტივის აღიარება შეწყდება. შემოსულობა არ კლასიფიცირდება ამონაგებად.

„კომპანია“ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურებს ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივზე ამორტიზაციას არ წყვეტს მაშინაც, როცა არამატერიალური აქტივი არ გამოიყენება, გარდა ისეთი შემთხვევისა როცა ის ბოლომდე ამორტიზირებული ან კლასიფიცირებულია გასაყიდად გამიზნულად.

(ე) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესის ღირებულებით.

მარაგების ღირებულება მოიცავს შეძენის ხარჯებს, წარმოების ან კონვერტაციის ხარჯებს, და ასევე სხვა გაწეულ ხარჯებს, რაც საჭიროა ადგილმდებარეობამდე მისატანად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოებულ მარაგებზე მუშაობა მიმდინარეობს, ღირებულება მოიცავს შესაბამის წილ წარმოების ზედნადების ხარჯებსაც.

ნეტო (წმინდა) სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისთვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

(ვ) გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსურ აქტივები

ფინანსური აქტივი არ არის კლასიფიცირებული სამართლიანი ღირებულებით მოგებასა ან ზარალში, მათ შორის გათვალისწინებული უნდა იყოს ინვესტიციის ინტერესი კაპიტალის აღრიცხვისას, რომელიც ფასდება საანგარიშგებო თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება, იმისა რომ ის არის გაუფასურებული. თუ არსებობს ფინანსური აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება, გაუფასურების შედეგად ერთი ან მეტი მომხდარი მოვლენა, აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და ზარალს ექნება ზეგავლენა მომავალ ფულად ნაკადებზე, მაშინ ასეთი გაუფასურებული აქტივი შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

ობიექტური მტკიცებულება, რომ ფინანსური აქტივები გაუფასურდა მოიცავს მოვალის მიერ რესტრუქტურირაციის თანხების გადახდას კომპანიის პირობებიდან გამომდინარე, რომელსაც განიხილავს კომპანია, წინააღმდეგ შემთხვევაში უნდა იყოს მინიშნებები, რომ მოვალე გაკოტრდება რაც გამოიწვევს არასასურველ ცვლილებებს, გადახდის მსესხებლებისა და ემიტენტებს შორის, ეკონომიკური პირობების დარღვევასა და გაუჩინარების საფრთხეს აქტიური ბაზარიდან.

ფინანსური აქტივები შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით

კომპანია განიხილავს გაუფასურების მტკიცებულებად ფინანსური აქტივების ამორტიზირებულ ღირებულებას (სესხები და დებიტორული დავალიანება მის დაფარვამდე, ასევე კომპანიის მფლობელობაში არსებული ფინანსური აქტივები), როგორც კონკრეტულ ისე აქტივის ღირებულების კოლექტიურ დონეზე. ყველა ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი აქტივები ფასდება კონკრეტული დაქვეითების დონით. ისინი, რომლებიც არ არის კონკრეტულად გაუფასურებული და უკვე გაუფასურებით გამოწვეული მაგრამ ჯერ განსაზღვრული. აქტივები ფასდება ერთობლივად. აქტივები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი ერთობლივად გაუფასურების შემთხვევაში დაჯგუფდება აქტივების მსგავსი რისკის მახასიათებლების მიხედვით.

კოლექტიური გაუფასურების შეფასებისას, კომპანია იყენებს ისტორიულ ტენდენციებს ალბათობაზე, დროის ანაზღაურებაზე და თანხის ზარალზე, მორგებული მართვის გადაწყვეტილებებს, იმის მიხედვით თუ როგორია მიმდინარე ეკონომიკური და საკრედიტო პირობები და არის თუ არა ფაქტობრივი დანაკარგები გაცილებით დიდი ან ნაკლები, ვიდრე შემოთავაზებული ისტორიული ტენდენციები.

გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის მიმართ ფინანსური აქტივის ამორტიზირებული ღირებულება გამოითვლება როგორც სხვაობა მის საბალანსო ღირებულებასა და დღევანდელი ღირებულებას შორის და მიმდინარე ღირებულების მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირება ხდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით. გამოწვეული ზარალის აღიარება წარმოებს მოგება-ზარალის უწყისში, აისახება რეზერვის ანგარიშში და გავლენას ახდენს სესხებზე, დებიტორულ და ფლობილ საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებზე.

ინტერესი გაუფასურებული აქტივის აღიარების მიმართ გრძელდება, როდესაც მოვლენის შემდეგ გაუფასურების აღიარება იწვევს თანხის გაუფასურების ზარალის შემცირებას, გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის რევერსირება ხდება მოგებისა და ზარალის უწყისში.

არაფინანსური აქტივები

კომპანიის საბალანსო არაფინანსური აქტივები, გარდა საინვესტიციო ქონების, მარაგებისა და გადავადებული საგადასახადო აქტივის, განხილულია თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, არის თუ არა რაიმე გაუფასურების ნიშანი. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ხდება აქტივის ამოსაღები თანხის ღირებულების შეფასება. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება, მაშინ თუ საბალანსო ღირებულების აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული აჭარბებს მის აღდგენით ღირებულებას.

(ზ) დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები

მომუშავეთა მოკლევადიანი ვალდებულებების შეფასება ხდება დისკონტირების გარეშე და გამოიქვითება როგორც მიმდინარე ხარჯი. ვალდებულება აღიარდება იმ თანხით, რომელიც სავარაუდოდ გადასახდელი იქნება როგორც მოკლევადიანი ფულადი პრემია ან მოგებიდან მიღებული შემოსავლის განაწილება, თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება დასაქმებულის მიმართ გადაიხადოს ეს თანხა ახლა ან წარსულში გაწეული მომსახურებისათვის, და ამ შემთხვევაში ვალდებულების შეფასება შესაძლებელია საიმედოდ.

(თ) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება წარსულში მომხდარი მოვლენის საფუძველზე. კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომელიც შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ და ეს შესაძლებელია მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება საჭიროა ვალდებულების შესასრულებლად. ანარიცხები განისაზღვრება დისკონტირებით მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების წინასწარი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც ასახავს მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს, დროისა და ფულის ღირებულებასა და დამახასიათებელი ვალდებულების რისკებს.

(ი) ერთობლივი შემოსავალი

საქონლის გაყიდვა

საქონლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი ჩვეულებრივ საქმიანობად ფასდება და იზომება მიღებული ან მისაღები სამართლიანი ღირებულებით, წმინდა ამონაგებით და სავაჭრო ფასდაკლების გათვალისწინებით. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც მნიშვნელოვანი რისკები და საკუთრება უკვე გადაეცემა მომხმარებელს. ანაზრაურების მიღება, ასოცირებული ხარჯები და საქონლის შესაძლო უკან დაბრუნების უფლება მიიჩნევა საიმედოდ, თუ არ საჭიროებს მენეჯმენტის უწყვეტ ჩართულობას საქონელთან მიმართებაში და მისაღები თანხაც შეიძლება ჩაითვალოს საიმედოდ. თუ არსებობს ეჭვი, რომ მოხდება ფასის დაკლება და თანხის ოდენობა შეგვიძლია ჩავთვალოთ საიმედოდ,

მაშინ ფასდაკლება აღიარებულია, როგორც გაყიდვების შემოსავლების აღიარების შემცირება.

(კ) ფინანსური შემოსავლები და ფინანსური ხარჯები

ფინანსური შემოსავლები მოიცავს მიღებული საპროცენტო შემოსავლების ინვესტიციას (მათ შორის არსებულ გასაყიდად გამზადებულ ფინანსურ აქტივებს), შემოსავალს დივიდენდებიდან, მოგებას გასაყიდად გამზადებულ, არსებულ ფინანსური აქტივებიდან, მოგებას ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულებიდან მოგებას ან ზარალში, მოგებას წინასწარ გაზომილი სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი საწარმოთა გაერთიანებიდან, მოგებას რისკების განსაზღვრის ინსტრუმენტებისგან, რომლებიც აღიარებულია და რეკლასიფიცირებული წმინდა მოგებით და მანამდე აღიარებულია სხვა სრული შემოსავალით. საპროცენტო შემოსავალი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით მოგებაში ან ზარალში. შემოსავალი დივიდენდებიდან აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში იმ დღიდან, როდესაც კომპანია მიიღებს გადახდის უფლებას.

(ლ) გადასახადი

საგადასახადო ხარჯი შედგება მიმდინარე და გადავადებული გადასახადებისაგან. მიმდინარე და გადავადებული გადასახადი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს ეხება საწარმოთა გაერთიანებას, ან როდესაც ხარჯი/მოგება პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში ან სხვა სრული შემოსავალის ანგარიშში.

მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის მოსალოდნელი გადასახადი ან მისაღები დასაბეგრი შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში. საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით მოქმედებდა ან მოქმედებს ანგარიშგების თარიღი და ნებისმიერი წინა წლების კორექტირების გადასახადი. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებას, რომელიც წარმოქმნილია გადახდილი დივიდენდების დეკლარირებით.

გადავადებული გადასახადი

გადავადებული გადასახადის აღიარება ხდება იმ დროებითი სხვაობების მიხედვით, რომლებიც თავს იჩენს აქტივებისა და ვალდებულებების ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ საბალანსო ღირებულებებსა და დასაბეგრი მოგების გამოთვლისას გამოყენებულ შესაბამის საგადასახადო ბაზისს შორის.

გადავადებული საგადასახადო ვალდებულება, ჩვეულებრივ, აღიარებას ექვემდებარება ყველა გამოქვითვადი დროებითი სხვაობის შემთხვევაში, თუ სავარაუდოდ, იარსებებს ისეთი დასაბეგრი მოგება, რომელზეც შეიძლება აღნიშნული გამოქვითვადი დროებითი სხვაობების გამოყენება. ამგვარი გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარება არ ხდება, თუ დროებითი სხვაობა გამომდინარეობს გუდვილისგან ან სხვა აქტივებისა და ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისგან (გარდა საწარმოთა გაერთიანების შემთხვევებისა) ისეთი გარიგების საფუძველზე, რომელიც არ ეხება არც დასაბეგრი მოგებას არც საბალანსო მოგებას.

გადავადებული გადასახადის აქტივები და ვალდებულებები იანგარიშება იმ საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც მოსალოდნელია ვალდებულების დაფარვის ან აქტივის რეალიზების პერიოდისათვის იმ საგადასახადო განაკვეთისა და კანონმდებლობის საფუძველზე, რომელიც ძალაში იყო საანგარიშო პერიოდის ბოლოსათვის.

მოგების გადასახადი

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით განაწილებული მოგების გადასახადი შეადგენს 15%-ს.

მოგების გადასახადის გამოთვლა ხდება მოცემული პერიოდებისათვის შესაბამისი ფინანსური ანგარიშების მონაცემებზე და მენეჯმენტის გათვლებზე დაყრდნობით საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

მოგების გადასახადის ხარჯი გამოითვლება ფინანსური ანგარიშების ინფორმაციის საფუძველზე ამ დროისთვის ხელმისაწვდომ ფინანსური ანგარიშების და მოგების გადასახადის შეფასებების, მენეჯმენტის მიერ შესრულებული მართვის შესაბამისად, საქართველოს დაბეგვრის მარეგულირებელი კანონმდებლობის მიხედვით.

გადავადებული გადასახადი არის გადასახდელი ან გამოსაქვითი გადასახადი, რომელიც წარმოიქმნება ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივების და ვალდებულებების წარჩენ ღირებულებათა შორის სხვაობიდან მიღებული დასაბეგრი ზაზის საფუძველზე და საბალანსო უწყისში აისახება ვალდებულების მეთოდის გამოყენებით. გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები ჩვეულებრივ აღიარებას ექვემდებარება ყველა დროებითი სხვაობისათვის, ხოლო გადავადებული საგადასახადო აქტივები აღიარებას ექვემდებარება იმდენად, რამდენადაც არსებობს საფუძვლიანი მოლოდინი იმისა, რომ იარსებებს დასაბეგრი მოგება, რომლის მიმართაც გამოყენებული იქნება არსებული დროებითი სხვაობა. აქტივების და ვალდებულებების აღიარება არ ხდება, თუ დროებითი განსხვავება გამოწვეულია აქტივების და ვალდებულებების პირველადი აღიარებით იმ ოპერაციებში, რომლებიც ზემოქმედებას არ ახდენს როგორც საგადასახადო მოგებაზე ასევე საბუღალტრო მოგებაზე.

შენიშვნა 5 - სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრა

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაციის საჯაროობა მოითხოვს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური ისე არაფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შემთხვევაში. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა და/ან ინფორმაციის გამჟღავნების მიზანი ეფუძნება სხვადასხვა მეთოდებს. სადაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრის დაშვება და დამატებითი ინფორმაცია მიეთითოს შენიშვნებში, სპეციფიკური აქტივის ან ვალდებულების შემთხვევაში.

(ა) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება როგორც აღიარებული შედეგი ბიზნესის კომბინაციაში და არის სავარაუდო თანხა, რომელშიც შეიძლება გაცვალოს ქონება შემენის თარიღისას ყიდვის მსურველსა და გაყიდვის

მსურველს შორის საბაზრო ოპერაციის შემდეგ სწორი მარკეტინგის გამოყენებით, სადაც ყოველი მხარე მოქმედებდა კომპეტენტურად. ძირითადი საშუალებების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება ბაზრის მიდგომას და კვოტირებული საბაზრო ფასების მსგავსი ნივთების ამორტიზირებული ჩანაცვლების ღირებულებას. ამორტიზირებული ჩანაცვლების ღირებულება ასახავს ფიზიკური მდგომარეობის გაუარესების კორექტირებას, ისევე როგორც მორალურ და ეკონომიკურ მოძველებას.

(ბ) არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები მოიცავს კომპიუტერულ პროგრამირებას. შეძენილი არამატერიალური აქტივები ცალკე იზომება თავდაპირველი აღიარების ღირებულების მიხედვით. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, არამატერიალური აქტივებით აღირიცხება თვითღირებულებით ნებისმიერი დაგროვილი ამორტიზაციისა და აკუმულირებული გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. არამატერიალური აქტივების სარგებლობის პერიოდი ფასდება განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით. არამატერიალური აქტივების სარგებლობის პერიოდი განისაზღვრება 5 წლის ვადით. არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის პერიოდი და მეთოდები გადაისინჯება მინიმუმ ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

(გ) მარაგები

საწარმოთა გაერთიანებით შეძენილი მარაგების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება და ეფუძნება სავარაუდო გასაყიდ ფასს, ჩვეულებრივ ბიზნესში გაყიდვის ფასი საქმიანობის ჩვეულებრივი მსვლელობისას ფასდება სავარაუდო დანახარჯებით და იყიდება ნაკლებად, ამიტომ საჭიროა გონივრული მოგების ზღვარი და ძალისხმევა, რათა მარაგები გაყიდოს.

(დ) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სამართლიანი ღირებულება, გარდა მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოებისა, არის ფულადი ნაკადების მომავალი სავარაუდო ღირებულება, ფასდაკლებით ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთი შეფასების თარიღისათვის. თუ დისკონტირების ეფექტი არის არსებითი, მოკლევადიანი დებიტორული მოთხოვნების საპროცენტო განაკვეთი ფასდება ორიგინალური ფაქტურის თანხით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას და ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით, ყოველწლიური საანგარიშო თარიღისათვის.

(ე) სხვა არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები

სხვა არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისას და ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით, ყოველწლიური საანგარიშო თარიღისათვის. სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი ნაკადებით, ფასდაკლებით ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთი შეფასების თარიღისათვის. კონვერტირებადი შენიშვნების პასუხისმგებლობის კომპონენტთან დაკავშირებით საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი, მიღებული გადაწყვეტილებით ბაზარზე

განისაზღვრება მსგავსი ვალდებულებების მითითებით, რომლებსაც არ აქვთ კონვერტაციის ვარიანტი.

ბალანსის ახსნა-განმარტებები

შენიშვნა 6 - ფული და ფულის ექვივალენტები

	31.12.2024	31.12.2023
ნაღდი ფული ლარში	560 242	92 885
ნაღდი ფული დოლარში	188 572	381 829
სულ ნაღდი ფული ბანკში	748 813	474 714
ნაღდი ფული სალაროში	167 682	792
სულ ნაღდი ფული სალაროში	167 682	792

შენიშვნა 7 - გადახდილი ავანსები
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები
სულ გადახდილი ავანსები

	31.12.2024	31.12.2023
	611 279	127 686
სულ გადახდილი ავანსები	611 279	127 686

შენიშვნა 8 - სავაჭრო მოთხოვნები
დებიტორული დავალიანება
სულ სავაჭრო მოთხოვნები

	31.12.2024	31.12.2023
	1 120 414	54 788
სულ სავაჭრო მოთხოვნები	1 120 414	54 788

შენიშვნა 9 - სხვა მარაგები
სასაქონლო მატერიალური მარაგები
დაუმთავრებელი წარმოება
სულ სხვა მარაგები

	31.12.2024	31.12.2023
	398	1 640 257
	-	-
სულ სხვა მარაგები	398	1 640 257

შენიშვნა 10 - სხვა მიმდინარე აქტივები
დარიცხული მოთხოვნები
საგადასახადო აქტივი
სულ სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2024	31.12.2023
	-	-
	-	-
სულ სხვა მიმდინარე აქტივები	-	-

შპს „ინვესტმენტ ლუქს დეველოპმენტის“
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
ერთეულ ლარში

შენიშვნა 11 – ძირითადი საშუალებები

საწყისი საბალანსო ღირებულება	მიწა	შენიშვნები & ობიექტები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	ჯამი
ბალანსი 2023 წელი 31	2 924 130	-	636	10 414	-	2 935 180
დეკემბერი						
შეძენა 2024 წელი	-	-	-	16 451	-	16 451
გასვლა			-			-
ბალანსი 2024 წელი 31	2 924 130	-	636	26 865	-	2 951 631
დეკემბერი						
დაგროვილი ცვეთა						
ბალანსი 2023 წელი 31	-	-	(141)	(2 226)	-	(2 367)
დეკემბერი						
ცვეთა 2024 წელი	-	-	(141)	(2 226)	-	(2 367)
გასვლა						
ბალანსი 2024 წელი 31	-	-	(282)	(4 452)	-	(4 734)
დეკემბერი						
ნარჩენი ღირებულება						
ბალანსი 2023 წელი 31	2 924 130	-	495	8 188	-	2 932 818
დეკემბერი						
ბალანსი 2024 წელი 31	2 924 130	-	354	22 413	-	2 946 897

შენიშვნა 12 - სავაჭრო ვალდებულებები	31.12.2024	31.12.2023
ვალდებულებები მოწოდებიდან	116 666	8 364
სულ სავაჭრო ვალდებულება	116 666	8 364

შენიშვნა 13 - გრძელვადიანი სესხები	31.12.2024	31.12.2023
სს საქართველოს ბანკი	5 028 526	5 296 823
დამფუძნებლის სესხი	-	-
ჯამში გრძელვადიანი სესხები	5 028 526	5 296 823

შენიშვნა 14 - შემოსავალი	31.12.2024	31.12.2023
საცხოვრებელი ბინების რელიზაცია	6 052 623	887 040
სულ მიღებული შემოსავალი	6 052 623	887 040

შენიშვნა 15 - რპთ	31.12.2024	31.12.2023
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	4 079 021	21 571
სულ რპთ	4 079 021	21 571

შენიშვნა 16 - ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები	31.12.2024	31.12.2023
იჯარა	29 838	20 194
კომუნიკაციის ხარჯი	895	1 264
ბანკის საკომისიო	4 513	933
საკანცელარიო ხარჯი	780	622
ქონების გადასახადი	1 060	
საპენსიო მოსაკრებელი	10 049	
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯი	15 255	10 170
კომუნალური ხარჯი	24 423	18 785
სხვა ხარჯი	274 708	203 785
სულ ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები	361 521	255 753

შენიშვნა 17 - სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	31.12.2024	31.12.2023
დადებით საკურსო სხვაობა	-	-
უარყოფითი საკურსო სხვაობა	-	-

შენიშვნა 18 - გაუთვალისწინებელი გარემოებები, ვალდებულებები და საოპერაციო რისკები

დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობის სხვადასხვა ინტერპრეტაცია და ცვლილებები, არის საგანი რომელიც ხშირად გვხვდება. მართვის ინტერპრეტაცია, რომლებიც გამოიყენება კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაში შესაძლებელია ეჭვქვეშ იქნას დაყენებული შესაბამისი რეგიონალური და სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან. სავარაუდოა, რომ საგადასახადო ორგანოებმა შეიძლება უფრო მკაცრი პოზიცია დაიჭირონ კომპანიის კანონმდებლობის და შესაბამისი შეფასებების ინტერპრეტაციისას. შედეგად, შეიძლება დაწესდეს მნიშვნელოვანი დამატებითი გადასახადები, საურავები და პროცენტები. ფისკალური პერიოდები ექვემდებარება გადახედვას ხელისუფლების მიერ საგადასახადო ვალდებულების სამი წინა კალენდარული წლის მიმოხილვასთან დაკავშირებით. გარკვეულ შემთხვევებში შემოწმება შეიძლება მოიცავდეს ხანგრძლივი პერიოდებს.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მისი მიდგომები დაბეგვრასთან დაკავშირებით კანონმდებლობის შესაბამისია და სავარაუდოა რომ კომპანიის საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო პოზიციები შენარჩუნებული იქნება. ხოლო იმ საკითხში სადაც მენეჯმენტი თვლის, რომ სავარაუდოდ ვერ აკმაყოფილებენ კანონმდებლობას, ხდება შესაბამისი თანხის დარიცხვა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფინანსური რისკები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც პოტენციურად კომპანიას საკრედიტო რისკის ქვეშ აყენებს შედგება ნაწილობრივ სავაჭრო დებიტორული დავალიანებებისაგან. კომპანიას არ აქვს შესაბამისი პოლიტიკა, რათა უზრუნველყოს, გაყიდვებისა და მომსახურებების მომხმარებელსათვის განკუთვნილი შესაბამისი საკრედიტო ისტორია. დებიტორული დავალიანებების საბალანსო ღირებულება და წმინდა გაუფასურების ამონაგები, წარმოადგენს მაქსიმალურ თანხას, რომელიც ექვემდებარება საკრედიტო რისკს. კომპანიას არ გააჩნია სხვა მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი. მიუხედავად იმისა, რომ დებიტორული დავალიანების ამოღებაზე მოქმედებს ეკონომიკური ფაქტორები, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ არსებობს რისკი გარდა იმ ფაქტორებისა რომლებიც უკვე ჩაწერილია დებულებაში.

ფინანსური აქტივების მნიშვნელოვანი ნაწილი შედგება ინვენტარისაგან, სადაც კომპანია არ უზრუნველყოფს რაიმე ინვენტარის ინსპექციას ბოლო წლების განმავლობაში, მიიჩნევა რომ რისკები იზრდება თუ კომპანია იყენებს მოძველებულ ინვენტარს მარაგებიდან.

ნაღდი ფული მოთავსებულია ფინანსურ ინსტიტუტებში, რომლებიც ყველაზე ნაკლები რისკის მქონედ განიხილება.

კომპანიის საოპერაციო გარემო

საქართველოს რესპუბლიკა აგრძელებს განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლების წარმოჩენას. ეს მახასიათებლები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, ვალუტის არსებობით, რომელიც არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი საქართველოს რესპუბლიკის გარეთ არსებულ უმეტეს ქვეყნებში და შეზღუდულია ვალუტის კონტროლი. საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობის ფარგლებში საქართველოს რესპუბლიკაში ხშირად გვხვდება სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები.

მიუხედავად იმისა, რომ ეკონომიკური ტენდენციები გაუმჯობესდა, საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ ეფექტური ეკონომიკური, ფინანსური და სავალუტო ღონისძიებების გატარებაზე, რათა მოხდეს საგადასახადო, იურიდიულ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ პროცესების განვითარება.

შენიშვნა 19 - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენას ადგილი არ ჰქონია