

შპს „ბალავარი პროპერტის“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**შპს „ბალავარი პროპერტის“
სარჩევი**

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	10
დასკვნის ბოლო გვერდი	30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბალავარი პროპერტის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ბალავარი პროპერტის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნულ თარიღში დამთავრებული მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველის“ ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას არ ჩაუტარებია და შესაბამისად, ჩვენ არ დავსწრებივართ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები ინვენტარიზაციას 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მუხლში შემავალი მასალების არსებობაში, ფიზიკურ კონდიციასა და შეფასებაში, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შეადგენს შესაბამისად 1,586,306 ლარსა და 596,628 ლარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ შესაბამის თანხებთან მიმართებაში.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

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

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენს მიერ ჩატარებულ აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ჰო არ ქმნის ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შეესაბამება თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ-ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის დადგენა, მმართველობის ანგარიშგება შეიცავს თუ არა ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება კანონმდებლობით.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონის შესაბამისად იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- იმ ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, თანხვედრაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია მისთვის განსაზღვრულ მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემული იქნება ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა, წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალ-ცალკე, გავლენას იქონიებს ინფორმაციის მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

ISA-სთან შესაბამისად ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავეთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარის საფუძველს და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმომობილი არსებითი ცდომილების აღმოუჩენლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმომობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს

საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;

- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომელთა საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი არსებითი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება, არის მანუჩარ დვალი.

მანუჩარ დვალი

შპს „ქედოს ჯორჯიას“ სახელით

2 ოქტომბერი, 2025 წ.

თბილისი, საქართველო

- საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული საადრიცვო პოლიტიკის შესაბამისობა და საადრიცვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
 - საადრიცვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
 - ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომელთა საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი არსებითი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება, არის მანუჩარ ღვალდი.

მანუჩარ ღვალდი

შპს „ქუდოს ჯორჯიას“ სახელით

2 ოქტომბერი, 2025 წ.
თბილისი, საქართველო



შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	555,590	689,914
სულ გრძელვადიანი აქტივები		555,590	689,914
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	6	11,408,218	12,633,439
გაცემული ავანსები	7	1,102,538	1,116,380
სხვა მოთხოვნები		31,749	6,428
ფული და ფულის ექვივალენტები	8	415,954	291,575
საგადასახადო აქტივები		65,776	-
სულ მიმდინარე აქტივები		13,024,234	14,047,822
სულ აქტივები		13,579,824	14,737,737
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		2,137,321	2,172,878
სულ კაპიტალი		2,137,321	2,172,878
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	9	6,634,129	6,910,530
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	10	-	658,458
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,634,129	7,568,988
მიმდინარე ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	10	4,783,460	4,874,117
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		6,526	62,059
საგადასახადო ვალდებულებები		-	41,306
მიღებული სესხი	9	18,388	18,388
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,808,374	4,995,871
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		13,579,824	14,737,737

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მადრაძე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი	11	18,433,181	274,786
თვითღირებულება	12	(14,428,602)	(514,624)
საერთო მოგება		4,004,579	(239,839)
ადმინისტრაციული ხარჯები	13	(811,750)	(694,605)
სხვა ხარჯი		(24,488)	(559,712)
ფინანსური ხარჯი		(1,291,853)	(454,386)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი		(85,133)	-
საოპერაციო მოგება/ზარალი		1,791,355	(1,948,542)
საკუროს სხვაობა, წმინდა		(460,831)	(37,812)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		29,259	10,089
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		1,359,783	(1,976,265)
მოგების გადასახადი		(209,301)	(22,451)
პერიოდის შედეგი		1,150,482	(1,998,716)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	4,298,816	4,298,816
პერიოდის შედეგი	(1,998,716)	(1,998,716)
გაცემული დივიდენდი	(127,222)	(127,222)
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,172,878	2,172,878
პერიოდის შედეგი	1,150,482	1,150,482
გაცემული დივიდენდი	(1,186,039)	(1,186,039)
ბალანსი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,137,321	2,137,321

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მადრაძე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

არაპირდაპირი მეთოდი

	2024	2023
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:	1,359,783	(1,976,265)
<i>კორექტირება:</i>		
ცვეთა და ამორტიზაცია	135,975	104,433
სავალუტო გადაფასების ზარალი/მოგება	460,831	37,812
აქტივის ჩამოწერის ხარჯი	-	559,712
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გადასახადების გადახდამდე	1,956,589	(1,274,308)
საოპერაციო აქტივების (გაზრდა)/შემცირება:		
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები (გაზრდა)/შემცირება	1,225,221	(4,945,930)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (გაზრდა)/შემცირება	(27,552)	(2,408)
გაცემული ავანსების (გაზრდა)/შემცირება	13,842	(705,917)
საოპერაციო ვალდებულებების გაზრდა/(შემცირება):		
სახელშეკრულებო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	(749,114)	4,969,506
საგადასახადო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	(107,082)	37,861
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (გაზრდა)/შემცირება	(47,208)	45,624
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული	2,264,696	(1,875,572)
გადასახადამდე		
გადახდილი პროცენტები	(1,291,853)	(454,386)
გადახდილი გადასახადები	(209,301)	(22,451)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	763,542	(2,352,409)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(1,651)	(602,561)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,651)	(602,561)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის მიღება	9,795,540	3,196,486
სესხის დაფარვა	(9,089,107)	-
გადახდილი დივიდენდი	(1,186,040)	(127,222)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(479,607)	3,069,263
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(157,907)	(32,255)
წმინდა (კლება) ფულის და ფულის ექვივალენტების	124,377	82,039
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	291,577	209,538
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	415,954	291,577

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრამე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	555,590	689,914
სულ გრძელვადიანი აქტივები		555,590	689,914
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	6	11,408,218	12,633,439
გაცემული ავანსები	7	1,102,538	1,116,380
სხვა მოთხოვნები		31,749	6,428
ფული და ფულის ექვივალენტები	8	415,954	291,575
საგადასახადო აქტივები		65,776	-
სულ მიმდინარე აქტივები		13,024,234	14,047,822
სულ აქტივები		13,579,824	14,737,737
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		2,137,321	2,172,878
სულ კაპიტალი		2,137,321	2,172,878
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	9	6,634,129	6,910,530
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	10	-	658,458
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,634,129	7,568,988
მიმდინარე ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	10	4,783,460	4,874,117
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		6,526	62,059
საგადასახადო ვალდებულებები		-	41,306
მიღებული სესხი	9	18,388	18,388
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,808,374	4,995,871
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		13,579,824	14,737,737

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

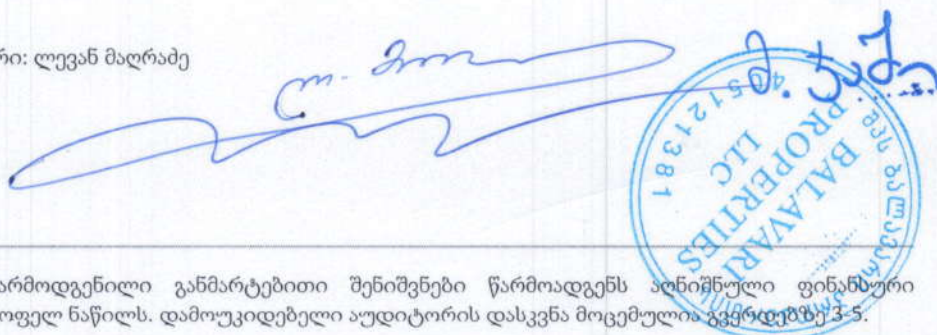
შპს „ბალავარი პროპერტის“
მოგება/ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი	11	18,433,181	274,786
თვითღირებულება	12	(14,428,602)	(514,624)
საერთო მოგება		4,004,579	(239,839)
ადმინისტრაციული ხარჯები	13	(811,750)	(694,605)
სხვა ხარჯი		(24,488)	(559,712)
ფინანსური ხარჯი		(1,291,853)	(454,386)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი		(85,133)	-
საოპერაციო მოგება/ზარალი		1,791,355	(1,948,542)
საკურსო სხვაობა, წმინდა		(460,831)	(37,812)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		29,259	10,089
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		1,359,783	(1,976,265)
მოგების გადასახადი		(209,301)	(22,451)
პერიოდის შედეგი		1,150,482	(1,998,716)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მაღრაძე



გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

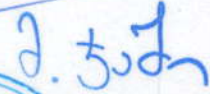
შპს „ბალავარი პროპერტის“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	4,298,816	4,298,816
პერიოდის შედეგი	(1,998,716)	(1,998,716)
გაცემული დივიდენდი	(127,222)	(127,222)
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,172,878	2,172,878
პერიოდის შედეგი	1,150,482	1,150,482
გაცემული დივიდენდი	(1,186,039)	(1,186,039)
ბალანსი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,137,321	2,137,321

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აუზიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.



შპს „ბალავარი პროპერტის“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

არაპირდაპირი მეთოდი

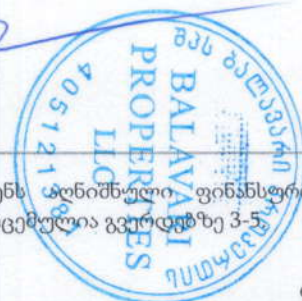
	2024	2023
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:	1,359,783	(1,976,265)
კორექტირება:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	135,975	104,433
სავალუტო გადაფასების ზარალი/მოგება	460,831	37,812
აქტივის ჩამოწერის ხარჯი	-	559,712
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გადასახადების გადახდამდე	1,956,589	(1,274,308)
საოპერაციო აქტივების (გაზრდა)/შემცირება:		
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები (გაზრდა)/შემცირება	1,225,221	(4,945,930)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (გაზრდა)/შემცირება	(27,552)	(2,408)
გაცემული ავანსების (გაზრდა)/შემცირება	13,842	(705,917)
საოპერაციო ვალდებულებების გაზრდა/(შემცირება):		
სახელშეკრულებო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	(749,114)	4,969,506
საგადასახადო ვალდებულებების (გაზრდა)/შემცირება	(107,082)	37,861
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (გაზრდა)/შემცირება	(47,208)	45,624
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული გადასახდამდე	2,264,696	(1,875,572)
გადახდილი პროცენტები	(1,291,853)	(454,386)
გადახდილი გადასახადები	(209,301)	(22,451)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	763,542	(2,352,409)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(1,651)	(602,561)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,651)	(602,561)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის მიღება	9,795,540	3,196,486
სესხის დაფარვა	(9,089,107)	-
გადახდილი დივიდენდი	(1,186,040)	(127,222)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(479,607)	3,069,263
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(157,907)	(32,255)
წმინდა (კლება) ფულის და ფულის ექვივალენტების	124,377	82,039
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	291,577	209,538
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	415,954	291,577

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 2 ოქტომბერს

დირექტორი: მამია ჯაში

ფინანსური დირექტორი: ლევან მალრაძე

გვერდებზე 10-30 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5



1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

ბალავარი პროპერტის არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (ს/წ 405121381), რომელიც დაფუძნდა 2015 წლის 21 ოქტომბერს და მდებარეობს საქართველოში და ფუნქციონირებს საქართველოს კანონმდებლობის და დებულებების შესაბამისად. რეგისტრაციის მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

- ბასემ რატებ ამინ ანშასი (9661027090, N448235, იორდანია) 37.5%
- ხალედ შომან (01017042023, საქართველო) 37.5%
- აბესალომ თავბერიძე (01008013683) 25%

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნული ოპერაციები წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

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 კონვერტირებისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	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

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს სტანდარტები“) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, მოგება/ზარალისა და სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისა და განმარტებითი შენიშვნებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ასევე მოიცავს შესადარის ინფორმაციას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არა საბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

სამართლიანი ღირებულება იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია შეფასებისთვის საჭირო მონაცემები და მონაცემთა მნიშვნელობა სამართლიანი ღირებულებით შეფასების პროცესში, მთლიანობაში:

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკოტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1- ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველი.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობა ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ფინანსური ანგარიშგები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების მომხმარებლებისთვის მიწოდების აღწერისთვის იმ საზღაურის ოდენობით, რომელსაც კომპანია მოელის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს კონტროლს ამგვარ აქტივზე. კომპანიამ დაასკვნა, რომ ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასწარმოების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეუსრულებელი ვალდებულების შესაბამისად და წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას ანალოგიურად, თუ კომპანია დააკმაყოფილებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას, ფულადი სახსრების მიღებამდე, კომპანია აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს ან მოთხოვნებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, რომელიც დამოკიდებულია გადახდის პერიოდისგან განსხვავებულ სხვა გარემოებებზე. კომპანიის შემოსავლებს აღიარებს დროის კონკრეტულ მომენტში.

შემოსავალი იზომება გარიგების ფასით. გარიგების ფასის განსაზღვრისას კომპანია ითვალისწინებს კონტრაქტის პირობებსა და თავის ჩვეულ ბიზნეს-საქმიანობას. გარიგების ფასი წარმოადგენს კომპანიას მიერ მოსალოდნელ თანხას, რომელიც მიიღება დაპირებული მომხმარებლისათვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ, გარეშე/მესამე პირებისათვის (მაგალითად, ზოგიერთი გაყიდვის დანახარჯი) შეკრებილი თანხის გამოკლებით.

ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, ასევე აქტივის დემონტაჟის და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას. შეფასებითი დანახარჯები აისახება რეზერვის სახით.

იმ შემთხვევაში თუ ძირითადი საშუალების ჯგუფი მოიცავს კომპონენტებს, რომელთა გამოყენების ვადა და ექსპლუატაციის პერიოდი განსხვავდება, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე როგორც ძირითადი საშუალების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში, ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივის გამოყენებით. ძირითადი საშუალების გაყიდვის ან ხმარებიდან ამოღების შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებას ან ზარალში.

შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებით, თუ იგი უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალებების მოვლა-შენახვის ყოველდღიური ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგება ან ზარალში.

ცვეთა

აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ

ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი აღიარების შეწყვეტა.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

ჯგუფი	წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5
მანქანა-დანადგარები	5-10
ოფისის აღჭურვილობა	5-10
შენობები	50

არამატერიალური აქტივები

აღიარება და შეფასება

არამატერიალური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს მისი შესყიდვის ფასს, მათ შორის საიმპორტო ბაჟს და უკანდაუბრუნებად გადასახადებს, სავაჭრო დისკონტების და ფასდაკლებების დაქვითვის შემდეგ და აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად საჭირო ნებისმიერ სხვა პირდაპირ ხარჯს.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივები ტარდება არანაკლებ დაგროვილი ამორტიზაციისთვის. კომპანიაში წარმოშობილი არამატერიალური აქტივები, კაპიტალიზებული განვითარების ხარჯების გამოკლებით, არ არის კაპიტალიზირებული და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა გაწეულ იქნა ეს დანახარჯები.

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია წარმოებს იმგვარად, რომ მოხდეს აქტივის თვითღირებულების ჩამოწერა გამოთვლილი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

ამორტიზაცია

არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია აისახება მოგება ან ზარალში, წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებებისათვის განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

აქტივის გამოყენების უფლება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას თვითღირებულებით აფასებს. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს: 1) საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას; 2) საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით; 3) მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; 4) იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ეს დანახარჯები გაწეულია მარაგის საწარმოებლად. მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოეშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით, რომელსაც გამოაკლდება დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი და დაკორექტირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასების თანხით.

კომპანია არ აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებასა და შესაბამის საიჯარო ვალდებულებას მოკლევადიანი იჯარებისათვის (12 თვე ან ნაკლები) და იმ იჯარებისათვის, რომელთა საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს. საიჯარო გადახდებზე გაწეული ხარჯები აღიარდება მოგება/(ზარალის) ანგარიშგებაში

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის ვადის დაწყების თარიღში კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით ფასდება. საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ თანხებს (მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს), რასაც აკლდება ნებისმიერი იჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნა, ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც განაკვეთზე ან კოეფიციენტზეა დამოკიდებული და თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის საფუძველზე. ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე აღიარდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც წარმოიშვება ისეთი ვითარება ან სიტუაცია, რომელიც გადახდას იწვევს.

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების დაანგარიშებისას, კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის ვადის დაწყების თარიღში, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მარტივად ვერ განისაზღვრება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა გაიზრდება, პროცენტის გაზრდის ასახვის მიზნით, და შემცირდება - განხორციელებული საიჯარო გადახდებისთვის. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება საიჯარო ვადის ცვლილებას, ფიქსირებული საიჯარო გადახდების ცვლილებას ან საიჯარო აქტივის ნასყიდობის შეფასების ცვლილებას.

მოკლევადიანი იჯარა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

კომპანია იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას მის მოკლევადიან იჯარებზე (ე.ი. იჯარებზე, რომლებსაც აქვთ იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან 12- ან ნაკლებთვიანი საიჯარო ვადა და არ მოიცავენ შესყიდვის ოფციონს). ის ასევე ეხება დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების კონკრეტული იჯარის აღიარებისგან განთავისუფლებას, იჯარებზე, რომლებიც დაბალფასიანად მოიაზრებიან. საიჯარო გადახდები მოკლევადიან იჯარაზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღიარდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე წრფივი მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე.

თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ყველა ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივის/ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება გარიგების ფასით. ფინანსური აქტივის/ვალდებულების გარიგების ფასი, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, მოიცავს უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომლებიც გაწეულ იქნა ფინანსური ინსტრუმენტის შესაძენად/გამოსაშვებად. ფინანსური აქტივების/ვალდებულებების გარიგებასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტები მოგება-ზარალში ასახვით“, დაუყოვნებლივ გატარდება ხარჯებში.

კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, ანუ აქტივი აღიარდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის

მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივი ფასდება რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია: ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივის გაყიდვა რეალური ღირებულებით; და ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება და ფასდება „რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, თუ საწარმო არ გააკეთებს შეუქცევად არჩევანს, რომ თავდაპირველი აღიარებისას წილობრივი ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მოგება ან ზარალი ასახოს სხვა სრულ შემოსავალში (რომელიც არ არის გამოწვეული გასაყიდად ან არ არის აღიარებული პირობით ასანაზღაურებელ თანხად ბიზნეს გაერთიანების დროს).

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივების რეზერვის ხარჯის გაანგარიშების მთავარ კრიტერიუმს წარმოადგენს კომპანიის მიერ ფინანსური აქტივების რისკების შეფასება, კერძოდ მნიშვნელოვნად გაიზარდა თუ არა ფინანსური აქტივების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

იმ შემთხვევაში თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაიზარდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარებიდან, კომპანია ახდენს მომდევნო 12 თვის სავარაუდო საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაანგარიშებას, რომელიც წარმოადგენს მომდევნო 12 თვის განმავლობაში არახელსაყრელი გარემოებების განვითარების შედეგად ფინანსური აქტივის შესაძლო გაუფასურების ზარალს. თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან აშკარაა მისი გაუფასურება, კომპანია ქმნის რეზერვს რომელიც წარმოადგენს ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ ზარალს. ამ შემთხვევაში ფინანსური აქტივის გაუფასურების რეზერვი არის ფინანსური აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

ფინანსური აქტივების ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - აისახება სხვა სრული შემოსავალში, ყველა სხვა შემთხვევაში - მოგება ზარალში.

კომპანია დებიტორული დავალიანების გაუფასურების გაანგარიშებისთვის იყენებს გამარტივებულ მიდგომას იმ დებიტორული დავალიანებებისათვის, რომლებიც არ უფასურდება ინდივიდუალურად, კომპანია გაუფასურების რეზერვს განსაზღვრავს კოლექტიურად, რომელიც დაფუძნებულია გადასახდელების მოკრების კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე, პორტფელში დაგვიანებული გადახდების ზრდაზე, ეკონომიკურ მდგომარეობაში ცვლილებებზე და სხვ.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

გარიგებების სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად, ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი გაივლიან ფასს 9-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს „შინაარსის ფორმაზე აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით. კრიტერიუმები მოიცავს ორი სხვადასხვა სახის შეფასებას, რომელიც ხორციელდება მკაცრად მოცემული თანმიმდევრობით:

- მესაკუთრეობის რისკებისა და სარგებლის გადაცემის შეფასება
- კონტროლის გადაცემის შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე. კომპანია ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს ორ კატეგორიად:

- სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) ვალდებულებები ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება, როდესაც მათი ფლობის მთავარი მიზანი უახლოეს მომავალში მათი გაყიდვა ან გამოსყიდვა (სავაჭრო ვალდებულებები) ან ისინი
- წარმოდგენენ წარმოებულ ინსტრუმენტებს (გარდა წარმოებული ინსტრუმენტებისა, რომლებიც განკუთვნილია ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტად) ან თავდაპირველი აღიარებისას აკმაყოფილებენ პირობებს ამ კატეგორიაში მოსახვედრად. ინდივიდუალურ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება წარმოშობისთანავე აღიარდება ინდივიდუალურ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები ყველა ვალდებულება, რომელიც არ გადანაწილდა წინა ჯგუფში ხვდება აღნიშნულ კატეგორიაში. აღნიშნული ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებასა და მის ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ხარჯის დასადგენად გამოიყენება საშუალო შეწონილი მეთოდი. სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან, ტრანსპორტირებასთან და მის არსებულ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან. დასრულებულ და მიმდინარე პროექტების ღირებულება მოიცავს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულებას, პირდაპირ სახელფასო და სხვა ხარჯებს გარდა მიღებული სესხებისა. სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული აქტივის დასრულებასა და გაყიდვასთან დაკავშირებული შეფასებითი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

ავანსები აღირიცხება გარიგების ღირებულებით. ავანსი გრძელვადიანად ითვლება, თუ მასთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურების მიღება ივარაუდება ერთი წლის შემდგომ. აქტივების ყიდვაზე გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის დამყარების შემდეგ და თუ მოსალოდნელია, რომ მასთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკურ სარგებელს კომპანია მიიღებს. სხვა ავანსები ჩამოიწერება მოგება-ზარალში მათთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურებების მიღების შემდეგ. თუ არის იმის ნიშნები, რომ ავანსთან დაკავშირებული აქტივების, საქონლისა თუ მომსახურებების მიღება ვერ მოხერხდება, ავანსის საბალანსო ღირებულება აღიარდება პერიოდის ხარჯად.

მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები აღირიცხება გარიგების ღირებულებით. ავანსი გრძელვადიანად ითვლება, თუ მასთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურების მიწოდება ივარაუდება ერთი წლის შემდგომ.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ფასდება გარიგების ფასით, ხოლო ისეთი მოთხოვნები, რომელიც შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს. თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წლამდე პერიოდში, თუ არა როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წლამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები.

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული ნასესხები სახსრებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მოგების გადასახადი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება, ხოლო რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საწესდებო კაპიტალი და გადასახდელი დივიდენდები

მფლობელთა კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიას დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით. გასაცემი დივიდენდების ვალდებულება აღიარდება იმ საანგარიშგებო წელს, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება.

3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გამოყენებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ.

მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ გამოცდილებას და სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საანგარიშგებო პერიოდში გაკეთებული შეფასებები გონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები:

საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები. საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების აღიარებისას, კომპანიის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება საქონლის მომხმარებლისთვის მიწოდების მომენტში, რადგან თვლიან, რომ ეს არის დრო, როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა კონტროლი ზემოთაღნიშნულ საქონელზე

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დათვლის გამარტივებულ მიდგომას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრა მოითხოვს შეფასებას და მსჯელობას. იგი დაფუძნებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე, რომელიც დაჯგუფებულია ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე და აკეთებს ვარაუდს, განისაზღვროს მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი თითოეული ჯგუფისათვის. ეს ვარაუდები ეფუძნება ბოლოდროინდელ გაყიდვებს და ისტორიულ გამოცდილებებს.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაუფასურება. მარაგების გაუფასურების შეფასება საჭიროებს შეფასებას და მსჯელობას. გაუფასურების დონის შეფასება ხდება იმ ბოლოდროინდელი გაყიდვების გამოცდილების, მარაგების დამკვეთების და სხვა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ფასის განსაზღვრაზე.

აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა. კომპანია განსაზღვრავს სასარგებლო სიცოცხლის მომსახურების ვადას, თავისი ძირითადი საშუალებების და განსაზღვრული ვადის მქონე არამატერიალური აქტივებისთვის. სასარგებლო მომსახურების ვადა შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს ტექნიკური ინოვაციების ან რაიმე სხვა მოვლენის შედეგად. ცვთისა და ამორტიზაციის ოდენობა გაიზრდება როცა აქტივის გამოყენების ვადა იქნება ნაკლები ვიდრე ადრე შეფასებული მომსახურების ვადა.

საიჯარო ვადა. საიჯარო ვადა მნიშვნელოვანი კომპონენტია როგორც აქტივის გამოყენების უფლების, ისე საიჯარო ვალდებულებების გაზომვაში. მსჯელობები ხორციელდება იმის დასადგენად, არის თუ არა გონივრული რწმუნება, რომ გამოყენებული იქნება საიჯარო ხელშეკრულების გაგრძელების ან ძირითადი აქტივის შეძენის ოფციონი, ან არ იქნება გამოყენებული საიჯარო ხელშეკრულების შეჩერების ვარიანტი, საიჯარო ვადაში შესატანი პერიოდების დადგენისას. საიჯარო ვადის დადგენისას, ყველა ფაქტი და გარემოება, რომელიც ქმნის ეკონომიკურ სტიმულს ვადის გაგრძელების ოფციონის გამოყენებისთვის, ან შეწყვეტის ოფციონის გამოყენებისათვის, განიხილება იჯარის დაწყების დღეს. განხილული ფაქტორები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის მნიშვნელობას კომპანიის საქმიანობისთვის; პირობების შედარება არსებულ საბაზრო განაკვეთებთან; მნიშვნელოვანი ჯარიმების დაკისრება; უკვე არსებული იჯარით აღებული ფართის კეთილმოწყობა; ხარჯები და აქტივის ჩანაცვლების მოშლა. კომპანია აფასებს, გონივრულია თუ არა გაგრძელების ოპციონის გამოყენება, ან შეწყვეტის ოპციონის გამოყენება, თუ მოხდა მნიშვნელოვანი მოვლენა ან გარემოებების მნიშვნელოვანი ცვლილება.

ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთი - თუ საპროცენტო განაკვეთი საიჯარო პირობებში მარტივად ვერ განისაზღვრება, ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთის დაანგარიშება ხდება მომავალი საიჯარო გადასახადების დისკონტირებით, რომ მოხდეს საიჯარო ვალდებულების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრა იჯარის დაწყების მომენტში. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რასაც კომპანია აფასებს, რომ მას მესამე მხარის გადახდა მოუწევს, სესხის მისაღებად საჭირო სახსრების მისაღებად საჭირო აქტივის მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად, მსგავსი პირობებით, უსაფრთხოებით და ეკონომიკური გარემოთი. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რაც კომპანიის შეფასებით, მას მესამე მხარისთვის უნდა გადაეხადა მესამე მხარისგან სესხის მიღების შემთხვევაში რომ მიეღო მსგავსი აქტივი გამოყენების უფლებით, მსგავს პირობებში და ეკონომიკური გარემოში.

4. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

2024 წლის 1 იანვრიდან შემდეგი შეცვლილი სტანდარტები ამოქმედდა:

ცვლილებები ფასს (IFRS) 16-ში: საიჯარო ვალდებულებები უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციებში (გამოცემული 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაში მყოფი 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილება უკავშირდება აქტივის უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ს მოთხოვნებს გაყიდვად აღრიცხვასთან დაკავშირებით. ცვლილება მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ ოპერაციიდან წარმომდგარი ვალდებულებების შემდგომი შეფასება მოახდინოს იმგვარად, რომ არ აღიაროს შენარჩუნებული აქტივის გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული შემოსულობა ან ზარალი. ეს ნიშნავს ამგვარი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ ვალდებულება გულისხმობს ცვლადი გადახდების შესრულებას, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე.

ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოშვებული 2020 წლის 23 იანვარს, შემდეგ შეცვლილი 2020 წლის 15 ივლისის და 2022 წლის 31 ოქტომბრის და საბოლოოდ ძალაში შესული 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს ცვლილებები აზუსტებს, რომ ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი იმისდა მიხედვით, თუ რა უფლებები არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებისას. ვალდებულებები გრძელვადიანია, თუ საწარმოს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აქვს არსებითი უფლება, გადავადოს ვალდებულების დაფარვა სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში. სტანდარტით აღარ არის სავალდებულო, რომ ეს უფლება უპირობო იყოს. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა, რომ სესხის პირობები, რომლებიც უნდა დაკმაყოფილდეს საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, არ მოქმედებს ვალის მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციაზე საანგარიშგებო თარიღისთვის. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმასთან დაკავშირებით, შემდგომში გამოიყენებს თუ არა ვალდებულების დაფარვის უფლებას, არ მოქმედებს ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ დაირღვევა რომელიმე პირობა საანგარიშგებო თარიღამდე ან საანგარიშგებო თარიღით მაშინაც კი, თუ კრედიტორისგან მიღებულია ამ პირობის დაკმაყოფილების მოთხოვნაზე უარი საანგარიშგებო პერიოდის გასვლის შემდეგ. ამავედროულად, სესხის კლასიფიცირება გრძელვადიანად ხდება მაშინ, თუ სესხის პირობა დაირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. ცვლილებები ასევე მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების დაზუსტებას ისეთი დავალიანების შემთხვევაში, რომელიც კომპანიამ შეიძლება დაფაროს მისი კაპიტალად გარდაქმნით. „ვალდებულების დაფარვა“ განიმარტება, როგორც ვალდებულების გასტუმრება ფულადი სახსრებით, სხვა ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსებით ან საწარმოს საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტებით. კაპიტალად კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის დაშვებულია გამოწვევის, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა კონვერტაციის ოფციონი კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე კომპონენტის სახით.

და შეესაბამება ფასს-ს (IFRS). ფასს (IFRS) 19 ძალაში იქნება 2027 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. დასაშვებია ვადამდელი გამოყენება. მოსალოდნელია, რომ მოცემული შესწორებები მნიშვნელოვან ზეგავლენას არ მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ში „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები: ფინანსური გარიგებები მომწოდებლებთან (გამოშვებული 2023 წლის 25 მაისს და ძალაში შესული 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფინანსური გარიგებების შესახებ არასაკმარისი ან შეცდომაში შემყვანი ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებით ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლების შემფოთებაზე რეაგირების მიზნით, ბასსს-მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 7-ში და ფასს 7-ში და მოითხოვა ინფორმაციის გამჟღავნება საწარმოს მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების შესახებ. ეს ცვლილებები საწარმოებისგან მოითხოვს მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნებას, რაც ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს, შეაფასონ ამ გარიგებების გავლენა საწარმოს ვალდებულებებზე და ფულად ნაკადებზე, ასევე საწარმოს ლიკვიდურობის რისკის მოცულობაზე. დამატებითი მოთხოვნების მიზანია მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების გამჭვირვალობის გაუმჯობესება. ცვლილებები არ აისახება აღიარების და შეფასების პრინციპებზე და მოქმედებს მხოლოდ ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებულ მოთხოვნებზე.

სტანდარტებში ცვლილებების მიღებას გავლენა არ მოუხდენია ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

დეკემბრის შემდეგ. კომპანია მოელის, რომ ცვლილებებს, მათი დანერგვისას, ან პოტენციური გავლენის მასშტაბის შეფასებისას, უმნიშვნელო გავლენა ექნება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე

ცვლილებები ბასს (IAS) 21-ში ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობის არარსებობა (გამოშვებული 2023 წლის 15 აგვისტოს და ძალაში შესული 2025 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2023 წლის აგვისტოში ბასს-მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 21-ში რომ დახმარებოდა საწარმოებს ორ ვალუტას შორის ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობის შეფასებაში და განესაზღვრა სპოტ სავალუტო კურსი, როდესაც არ არსებობდა ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობა. საწარმოს ეს ცვლილება ეხება მაშინ, როდესაც მას აქვს გარიგება ან ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში, რომელიც სხვა ვალუტაში გადაცვლადი არ არის შეფასების თარიღისთვის კონკრეტული მიზნით. ბასს 21-ში შესული ცვლილებები დაწვრილებით მოთხოვნებს არ შეიცავს იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა განისაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი. ამის ნაცვლად ისინი გვთავაზობენ ჩარჩოს, რომლის საფუძველზეც საწარმოს შეუძლია განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი შეფასების თარიღისთვის. ახალი მოთხოვნების გამოყენებისას დაუშვებელია შესაძარისი ინფორმაციის გადაანგარიშება. სავალდებულოა შესაბამისი თანხების კონვერტაცია გამოთვლილი სპოტ სავალუტო კურსით სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის და გაუნაწილებელი მოგების ან დაგროვილი საკურსო სხვაობების რეზერვის დაკორექტირება. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში – ცვლილებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში (გამოშვებული 2024 წლის 30 მაისს და ძალაში შესული 2026 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2024 წლის 30 მაისს ბასს-მა გამოუშვა ცვლილებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში, რათა: (ა) განმარტოს გარკვეული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარებისა და აღიარების შეწყვეტის თარიღი, და ახალი გამონაკლისი დააწესოს ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულებისთვის, რომელიც იფარება ელექტრონული ფულადი გადარიცხვის სისტემით; (ბ) განმარტოს და დააზუსტოს იმის შეფასება, აკმაყოფილებს თუ არა ფინანსური აქტივი მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდის (SPPI) კრიტერიუმს; (გ) დაამატოს ახალი განმარტებითი შენიშვნები ზოგიერთი ინსტრუმენტისთვის, ისეთი სახელმწიფოებრივი პირობებით, რომლებმაც შეიძლება შეცვალოს ფულადი ნაკადები (კერძოდ, ზოგიერთი ინსტრუმენტი, რომლის თვისებები მიბმულია გარემოს მიღწევებზე, გარემოსდაცვით, სოციალურ და მმართველობის სამიზნე მაჩვენებლებზე); და (დ) განაახლოს განმარტებითი შენიშვნები წილობრივი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

წლიური გაუმჯობესებები ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებში (გამოშვებული 2024 წლის ივლისში და ძალაში შესული 2026 წლის 1 იანვრიდან). ფასს 1-ით განიმარტა, რომ ჰეჯირება უნდა შეწყდეს ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებზე გადასვლისას, თუ ის არ აკმაყოფილებს ჰეჯირების აღრიცხვის „მაკვალიფიცირებელ კრიტერიუმებს“ და არა „პირობებს“, რათა გადაჭრილიყო პოტენციური გაუგებრობა, რომელსაც წარმოშობდა არათანმიმდევრულობა ფასს 1-ის ფორმულირებასა და ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებულ ფასს 9-ის მოთხოვნებს შორის. ფასს 7 მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს იმ ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებული აღიარების შეწყვეტით განპირობებული შემოსულობის ან ზარალის შესახებ, რომლებშიც საწარმოს აქვს შენარჩუნებული მონაწილეობა, მათ შორის სამართლიანი ღირებულების შეფასება მოიცავდა თუ არა „მნიშვნელოვან არაემპირიულ ამოსავალ მონაცემებს“. ამ ახალმა ფრაზამ ჩაანაცვლა მინიშნება „მნიშვნელოვან ამოსავალ მონაცემებზე, რომლებიც არ ეყრდნობოდა ბაზრის ემპირიულ მონაცემებს“. ცვლილებას ფორმულირება შესაბამისობაში მოჰყავს ფასს 13-თან. გარდა ამისა, ფასს 7-ის დანერგვის გარკვეული სახელმძღვანელო მაგალითები განიმარტა და ტექსტი დაემატა, რომ მაგალითები შესაძლოა არ ასახავდეს ყველა მოთხოვნას, რომელსაც შეიცავს ფასს 7-ის დამოწმებული მუხლები. ფასს 16-ის ცვლილება აზუსტებს, რომ როდესაც მოიჯარე განსაზღვრავს, რომ საიჯარო ვალდებულება დაფარულია ფასს 9-ის შესაბამისად, მოიჯარე ვალდებულია ფასს 9-ის სახელმძღვანელო მითითებების გამოყენებით, ყოველგვარი შემოსულობა ან ზარალი აღიაროს მოგებაში ან ზარალში. დაზუსტება ვრცელდება იმ საიჯარო ვალდებულებებზე, რომლებიც დაფარულია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების თარიღით ან მის შემდგომ, რომელშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებას. ფასს 9-სა და ფასს 15-ს შორის შესაბამისობის აღმოსაფხვრელად, სავაჭრო მოთხოვნები ამჟერად თავდაპირველად უნდა აღიარდეს, როგორც „ფასს 15-ის გამოყენებით განსაზღვრული თანხა“, ნაცვლად „მათი გარიგების ფასისა (ფასს 15-ის განმარტების შესაბამისად)“. ფასს 10 იმგვარად შეიცვალა, რომ იყენებდეს ნაკლებად დასკვნით ენას, როდესაც საწარმო არის „დე ფაქტო რწმუნებული“ და განმარტოს, რომ ფასს 10-ის 874 პუნქტში აღწერილი ურთიერთობა მხოლოდ ერთი მაგალითია ისეთი გარემოებისა, რომელშიც განსჯა არის საჭირო იმის დასადგენად, არის თუ არა მხარე დე ფაქტო რწმუნებული. ბასს 7 ჩასწორდა, რათა წაშლილიყო მინიშნება „დანახარჯების მეთოდზე“, რომელიც

2008 წლის მაისში იქნა ამოღებული ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებიდან, როდესაც ბასს-მა გამოუშვა ცვლილება „შვილობილ საწარმოში, ერთობლივად კონტროლირებადი ერთეულში ან მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის დანახარჯი“. კომპანია ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ფასს 18 ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები (გამოშვებული 2024 წლის 9 აპრილს და ძალაში შესული 2027 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2024 წლის აპრილში ბასსს-მა გამოუშვა ფასს 18, ახალი სტანდარტი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენასა და განმარტებითი შენიშვნებზე, რომელიც ყურადღებას ამახვილებს მოგება-ზარალის ანგარიშგების განახლებებზე. მთავარი ახალი ცნებები, რომელიც ფასს 18-მა შემოიტანა, უკავშირდება: • მოგება-ზარალის ანგარიშგების სტრუქტურას; • სავალდებულო განმარტებითი შენიშვნებს ფინანსურ ანგარიშგებებში გარკვეული მოგების ან ზარალის შედეგების შეფასებებისთვის, რომელთა ანგარიშგება ხდება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგების გარეთ (ანუ ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საქმიანობის შეფასებები); და • გაფართოებულ პრინციპებს აგრეგირებასა და დეზაგრეგირებაზე, რომელიც ვრცელდება ძირითად პირველად ანგარიშგებებზე და, ზოგადად, განმარტებითი შენიშვნებზე. ფასს 18 ჩაანაცვლებს ბასს 1-ის; ბევრი სხვა არსებული პრინციპი ბასს 1-ში ნარჩუნდება, მცირედი ცვლილებებით. ფასს 18 არ მოახდენს გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებებში მუხლების აღიარებაზე ან შეფასებაზე, მაგრამ მან შეიძლება შეცვალოს ის, თუ რას წარმოადგენს საწარმო თავის „საოპერაციო მოგებად ან ზარალად“. ფასს 18 გავრცელდება 2027 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და ის ასევე ვრცელდება შესადარის ინფორმაციაზე. კომპანია მოელოს, რომ ცვლილებებს, მათი დანერგვისას, ან პოტენციური გავლენის მასშტაბის შეფასებისას, უმნიშვნელო გავლენა ექნება კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

ფასს 19 – „შვილობილი საწარმოები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები (გამოშვებული 2024 წლის 9 მაისს და ძალაში შესული 2027 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (ბასსს) გამოუშვა ახალი ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტები შვილობილი საწარმოებისთვის. ფასს 19 შესაბამის შვილობილ საწარმოებს უფლებას აძლევს გამოიყენონ ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტები ნაკლები განმარტებითი შენიშვნებით. ფასს 19-ის გამოყენება შეამცირებს შვილობილი საწარმოების ფინანსური ანგარიშგებების მომზადების ხარჯს და ამავდროულად შეინარჩუნებს სასარგებლო ინფორმაციას მათი ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის. შვილობილი საწარმოები, რომლებიც ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს იყენებენ თავიანთი საკუთარი ფინანსური ანგარიშგებებისთვის, შეიძლება წარმოადგენდნენ განმარტებითი შენიშვნებს, რომლებიც შეუსაბამოა მათი მომხმარებლების საინფორმაციო საჭიროებებთან. ფასს 19 ამ გამოწვევებს გადაჭრის შემდეგით: • შვილობილი საწარმოებისთვის იმის უფლების მიცემა, რომ მხოლოდ აწარმოონ სააღრიცხვო ჩანაწერების მხოლოდ ერთი კომპლექტი – რათა დააკმაყოფილონ როგორც მშობელი საწარმოს, ასევე მათი ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლების საჭიროებები. • უფრო მცირე ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნები – ფასს 19 უფრო მცირე ინფორმაციის გამჟღავნების უფლებას იძლევა, რაც უკეთ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლების საჭიროებებს. ფასს 19 გავლენას არ მოახდენს, ვინაიდან კომპანიას არ ევალება მისი გამოყენება.

ბუნებაზე დამოკიდებული ელექტროენერგიის შესახებ ხელშეკრულებები – ცვლილებები ფასს (IFRS) 9-სა და ფასს (IFRS) 7-ში (გამოშვებული 2024 წლის 18 დეკემბერს და ძალაში შესული 2026 წლის 1 იანვრიდან). ბასსმა გამოუშვა ცვლილებები, რომლებიც დაეხმარება კომპანიებს იმაში, რომ უკეთ წარმოადგინონ ბუნებაზე დამოკიდებული ელექტროენერგიის ხელშეკრულებების ფინანსური ეფექტები, რომლებიც ხშირად შედგენილია, როგორც ელექტროენერგიის ნასყიდობის ხელშეკრულებები (PPA). არსებული სააღრიცხვო მოთხოვნები შეიძლება სათანადოდ ვერ ასახავდეს იმას, თუ როგორ მოქმედებს ასეთი ხელშეკრულებები კომპანიის საქმიანობის შედეგებზე. იმისათვის, რომ კომპანიებს საშუალება მიეცეთ, უკეთ ასახონ ეს ხელშეკრულებები ფინანსურ ანგარიშგებებში, ბასსს-მა ცვლილებები შეიტანა ფასს 9-ში „ფინანსური ინსტრუმენტები“ და ფასს 7-ში „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები. ცვლილებები მოიცავს შემდეგს: (ა) „საკუთარი მოხმარების“ მოთხოვნების გამოყენების განმარტება, (ბ) გარკვეული ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების შემსუბუქება, თუ ასეთი ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტებისთვის და (გ) ინფორმაციის გამჟღავნების ახალი მოთხოვნების დამატება, რაც ინვესტორებს საშუალებას მისცემს, გაერკვნენ იმაში, თუ რა გავლენას ახდენს ასეთი ხელშეკრულებები საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე. კომპანია ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას თავის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

5. ძირითადი საშუალებები

	შენობა- ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
პირვანდელი ღირებულება						
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	-	277,490	56,021	17,093	21,792	372,396
მატება	-	616,428	1,030	6,894	-	624,352
ჩამოწერა	-	(40,286)	(5,202)	(9,749)	(21,792)	(77,029)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	-	853,631	51,849	14,239	-	919,720
მატება	-	311,774	1,870	-	-	313,644
ჩამოწერა	-	(356,483)	-	-	-	(356,483)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2024	-	808,922	53,720	14,239	-	876,880
დაგროვილი ცვეთა						
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	-	(137,850)	(28,886)	(13,873)	-	(180,609)
ცვეთის ხარჯი	-	(93,718)	(7,148)	(3,567)	-	(104,433)
ჩამოწერილი ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	40,286	5,202	9,749	-	55,237
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	-	(191,282)	(30,833)	(7,690)	-	(229,805)
ცვეთის ხარჯი	-	(127,503)	(6,193)	(2,280)	-	(135,975)
ჩამოწერილი ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	44,490	-	-	-	44,490
ბალანსი 31 დეკემბერი 2024	-	(274,295)	(37,026)	(9,970)	-	(321,290)
საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2022	-	139,640	27,134	3,221	21,792	191,787
31 დეკემბერი 2023	-	662,349	21,016	6,549	-	689,915
31 დეკემბერი 2024	-	534,627	16,694	4,269	-	555,591

კომპანიას არ გააჩნია ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადებული ძირითადი საშუალებები

6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
მასალები	1,586,306	596,628
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9,874,743	12,104,526
სხვა მარაგები	538	232
ანარიცხი	(53,369)	(67,947)
სულ	11,408,218	12,633,439

დაუმთავრებელი მშენებლობასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარე	9,874,743	12,104,526
სულ	9,874,743	12,104,526

2024 წელს გაუფასურების ზარალი შემცირდა 14,578 ლარით.

კომპანიას გააჩნია ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადებული მშენებარე კორპუსი.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 4,783,460 ლარის სახელმეკრულებო ვალდებულება (2023 წ.: 5,532,575 ლარი), რომელიც ზემოთ ხსენებული სამშენებლო პროექტების დასრულებას უკავშირდებოდა.

7. გაცემული ავანსები

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
სამშენებლო მასალების მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1,102,538	1,116,380
სულ	1,102,538	1,116,380

8. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	412,283	285,633
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	3,671	5,942
სულ	415,954	291,575

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 415,954 ლარი (2023 წ.: 291,575 ლარი) ადგილობრივ კომერციულ ბანკებშია განთავსებული. შესაბამის საბანკო ანგარიშებზე პროცენტი არ ირიცხება. ფულად სახსრებზე და ბანკებში განთავსებულ თანხებზე საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია.

9. მიღებული სესხი

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	6,634,129	6,910,530
გადასახდელი პროცენტი	18,388	18,388
სულ	6,652,518	6,928,919

სესხებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

სესხის გამცემი	ხელშეკრულებ ის ნომერი	ხელშეკრულები ს თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულები ს თარიღი	საპროცენტ ო განაკვეთი	ვალუტ ა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში	გადასახდ ელი პროცენტი
სს თიბისი ბანკი	#3768940- 12987712	5,580,000	2/20/2024	10/11/2026	10.40%	USD	2,399,300	6,634,130	18,388
სს თიბისი ბანკი	#3768940- 11998162	6,230,000	7/22/2022	11/19/2024	9.50%	USD	-	-	-
31.12.2024								6,634,130	18,388

სესხის გამცემი	ხელშეკრულების ნომერი	ხელშეკრულების თანხა	სესხის მიღების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დარჩენილი ძირი ვალუტაში	დარჩენილი ძირი ლარში
სს თიბისი ბანკი	#3768940- 11998162	6,230,000	7/22/2022	7/22/2027	9.50%	USD	2,652,396	6,910,530
31.12.2023								6,910,530

31.12.2023	ფულადი სახსრების შემოსვლა	ფულადი სახსრების გასვლა	ფინანსური ხარჯი	სავალუტო კურსის უფიქტი	მოდიფიკაცია	31.12.2024
6,928,919	9,672,942	(11,672,812)	1,291,853	309,019	122,598	6,652,518

10. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
მოკლევადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	4,783,460	4,874,117
გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	658,458
სულ	4,783,460	5,532,575

კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შედგება მომხმარებლებისგან საცხოვრებელი ქონების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების შესყიდვისთვის მყიდველებიდან მიღებული ავანსებისგან.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარედ	4,783,460	5,532,575
სულ	4,783,460	5,532,575

11. შემოსავალი

	2024	2023
შემოსავალი რეალიზაციიდან	18,433,181	274,786
სულ	18,433,181	274,786

შემოსავლი წყაროები დაყოფილია შემდეგნაირად: შემოსავალი ბინისა და საპარკინგე ფართის რეალიზაციიდან. ძირითად ნაწილს მოიცავს შემოსავალი ბინის რეალიზაციიდან.

შემოსავლები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
ჩოლოყაშვილის ქუჩასთან "დოსააფი"-ს მიმდებარედ (ბ ბლოკი)	18,447,836	-
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	-	274,786
სულ	18,447,836	274,786

12. თვითღირებულება

	2024	2023
ბინების და ავტოფარეხის თვითღირებულება	14,428,602	514,625
სულ	14,428,602	514,625

ბინის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები პროექტების მიხედვით დაყოფილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
ბინების და ავტოფარეხის თვითღირებულება	14,428,602	-
ისნის რაიონი ვაზის ქუჩის მიმდებარედ	-	514,625
სულ	14,428,602	514,625

13. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	646,046	536,050
ცვეთის ხარჯი	8,473	10,715
საგადასახადო ხარჯი	7,814	7,105
საკონსულტაციო ხარჯი	19,035	19,352
საჯარო რეესტრის ხარჯი	24,860	2,666
საპენსიო ხარჯი	50,085	32,225
რეკლამის ხარჯი	34,319	33,739
ჯარიმის ხარჯი	-	15,000
საბანკო ხარჯი	14,001	34,849
სხვა ხარჯი	7,117	2,904
სულ	811,750	694,605

14. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის კომპანიას არ გააჩნია რაიმე საოპერაციო იჯარის ვალდებულება

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ იდენტიფიცირებულა დაგირავებული ქონება და შეზღუდული აქტივები

15. ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური რისკების მართვა

რისკების მართვის ფინქცია კომპანიაში დაკავშირებული ძირითადად ფინანსური რისკების მართვასთან. ფინანსური რისკები მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო განაკვეთის რისკი), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ აღნიშნული ლიმიტების შეზღუდვების უზრუნველყოფა.

საკრედიტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისადმი გამოწვეული ფინანსური ზარალის გარკვეულ საფრთხეს, რაც გამოწვეული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საკრედიტო პირობებით პროდუქციის რეალიზაციიდან და მეორე მხარესთან დადებული ტრანზაქციებიდან, რომლებიც იწვევს კომპანიის ფინანსური აქტივების ზრდას.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აქტივების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური აქტივები	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
ფული და ფულის ექვივალენტები	415,954	291,575
სხვა მოთხოვნები	31,749	6,428
	447,704	298,004

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე ვალდებულებების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური ვალდებულებები	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,526	62,059
მიღებული სესხი	6,652,518	6,928,919
	6,659,043	6,990,978

კომპანია აფასებს საკრედიტო რისკის დონეს, აწესებს რა ლიმიტს კონტრაგენტებთან დაკავშირებულ რისკებზე. საკრედიტო რისკის ლიმიტები რეგულარულად დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. მსგავსი რისკები კონტროლდება და ექვემდებარება წლიურ ან უფრო ხშირ მიმოხილვას. კომპანიის მენეჯმენტი ახდენს დარჩენილი სავაჭრო მოთხოვნების დაფარვის ვადების ანალიზს და იღებს ზომებს ვადაგასულ ნაშთებთან დაკავშირებით.

საბაზრო რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) იმ აქტივებისა და ვალდებულებების მიმართ რომლებსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი და (გ) წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით, რაც მთლიანობაში ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ საბაზრო მოძრაობას. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკზე, რაც კონტროლდება ყოველდღიურ ბაზაზე. თუმცა აღნიშნული მიდგომის გამოყენება არ გამოირიცხავს ზარალს აღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების დროს.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკების სენსიტიურობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას, ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივი შენარჩუნებით. პრაქტიკაში, ეს ნაკლებად სავარაუდოა, და ზოგიერთი ფაქტორების ცვლილება შეიძლება ჩაითვალოს კორელაციად – მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთებში ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი ადგენს სავალუტო და სრული რისკების ლიმიტებს. პოზიციები კონტროლდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია სავალუტო რისკის მგრძნობელობა საანგარიშო თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სხვა მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	412,283	31,749	-	6,526
დოლარი	3,671	0	6,652,518	0
31-დეკ-2024	415,954	31,749	6,652,518	6,526

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სხვა მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	285,633	6,428	-	62,059
დოლარი	5,942	-	6,928,919	-
31-დეკ-2023	291,575	6,428	6,928,919	62,059

საპროცენტო რისკი. არ შეინიშნება საპროცენტო რისკის მნიშვნელოვანი კონცენტრაცია

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. კომპანია ყოველდღიურად იღებს ინფორმაციას ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ყოველთვიური მომრავი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

ქვემოთ წარმოდგენილია სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2024 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31,749	-	31,749
ფული და ფულის ექვივალენტები	415,954	-	415,954
სულ	447,704	-	447,704
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	18,388	6,634,129	6,652,518
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,526	-	6,526
სულ	24,914	6,634,129	6,659,043
ლიკვიდურობის პოზიცია	422,790	(6,634,129)	(6,211,340)

2023 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,428	-	6,428
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	-	291,575
სულ	298,004	-	298,004
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	-	6,928,919	6,928,919
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	62,059	-	62,059
სულ	62,059	6,928,919	6,990,978
ლიკვიდურობის პოზიცია	235,944	(6,928,919)	(6,692,974)

კომპანიას აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, თუმცა კომპანია ადვილად მართავს მას, რადგან კლიენტებთან აქვს გაფორმებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები, რომლის მიხედვითაც კომპანია იღებს სტაბილურ ყოველთვიურ შემოსავალს.

16. კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის დაიცვას კომპანიის უნარი განაგრძოს საქმიანობა, უზრუნველყოს აქციონერების და სხვა დაინტერესებული პირების სარგებელი და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა, კაპიტალის ღირებულების შემცირების გზით. კაპიტალი განსაზღვრულია როგორც მთლიანი კაპიტალი, აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის შესახებ უწყისში.

17. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია. ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც დაჯგუფებულია 1-3 დონეებად.

აღნიშნული დონეები შემუშავებულია იმისთვის, რომ განისაზღვროს, რამდენად შეინიშნება სამართლიანი ღირებულება:

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებებისათვის, რომელზეც სუბიექტს შეუძლია წვდომა მოცემულ დღეს.
- დონე 2: ფასები, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შედის 1 დონეში, რომლებიც არის განსაზღვრებადი აქტივის ან ვალდებულებისთვის, პირდაპირ ან არაპირდაპირ.
- დონე 3: აქტივების ან ვალდებულებების განუსაზღვრელი მონაცემები.

2024	დონე 1	დონე 2	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	415,954	-	415,954
სხვა მოთხოვნები	-	31,749	31,749
სულ	415,954	31,749	447,704

ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	6,526	6,526
-------------------------------	---	-------	-------

სესხები	-	6,652,518	6,652,518
სულ	-	6,659,043	6,659,043

2023	დონე 1	დონე 2	სულ
აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	-	291,575
სხვა მოთხოვნები	-	6,428	6,428
სულ	291,575	6,428	298,004

ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	62,059	62,059
სესხები	-	6,928,919	6,928,919
სულ	-	6,990,978	6,990,978

18. დაკავშირებული მხარეები

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

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

შემდგომი ტრანზაქციები განხორციელდა დაკავშირებულ მხარეებთან:

დირექტორის ხელფასთან და სხვა სარგებელთან დაკავშირებული ხარჯი 2023 წლის მდგომარეობით შეადგენდა 35,514 ლარს. 2024 წლის მდგომარეობით შეადგენს 44,260 ლარს.

2023 წელს დამფუძნებლებზე გაცემულმა დივიდენდმა შეადგინა 127,222 ლარი. ხოლო, 2024 წელს 1,860,039 ლარი.

2023 წელს დაკავშირებული მხარის მიერ შესრულებულმა სამუშაოს ღირებულებამ შეადგინა 25,536 ლარი. ხოლო 2024 წელს 56,585 ლარი

2024 წელს დაკავშირებული მხარისგან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 10,001 ლარი, ხოლო 2023 წელს კომპანიას დაკავშირებული მხარისგან არ მიუღია შემოსავალი.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სხვა მოთხოვნამ შეადგინა 30,520 ლარს.

19. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

არსებული ეკონომიკური მდგომარეობისა და ზემოაღნიშნული ღონისძიებების სამომავლო შედეგების პროგნოზირება რთულია, ხელმძღვანელობის ამჟამინდელი მოლოდინები და შეფასებები შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან.

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომზადარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 2 ოქტომბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაცემამდე მნიშვნელოვანი მოვლენები არ დაფიქსირებულა.

შპს „ბალავარი პროპერტის“

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

საქმიანობის მიმოხილვა	3
ინდუსტრიის მიმოხილვა	4
ფინანსური მაჩვენებლები.....	7
სამომავლო გეგმები.....	9

საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ბალავარი პროპერტის“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2015 წლის 21 ოქტომბერი(რეგისტრაციის #B20073489). კომპანია სამართლებრივად არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას და მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია 405121381, ხოლო იურიდიული და ფაქტიური მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ვაჟა-ფშაველას ჩიხი, N 5, ბ. 4 .

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არის შემდეგი პირების მფლობელობაში:

- ბასემ რატებ ამინ ანშასი (9661027090, N448235, იორდანია) 37.5%
- ხალედ შოჰან (01017042023, საქართველო) 37.5%
- აბესალომ თავბერიძე (01008013683) 25%

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას წარმართავს კომპანიის დირექტორი მამია ჯაში.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნული ოპერაციები წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

შპს „ბალავარი პროპერტის“ არის სრული მომსახურების საკონტრაქტო კომპანია, რომელიც სპეციალიზირებულია ყველა სახის სამშენებლო პროექტში: მათ შორის - საცხოვრებელი და კომერციული, დიდი და მცირე სამშენებლო პროექტები. კომპანიას გააჩნია მშენებლობის ყველა ფაზის მართვის მდიდარი გამოცდილება და ძირითადი ქვეკონტრაქტორებისა და კონსულტანტების ძლიერი გუნდი.

- პროექტის განვითარება
- შენობების სტრუქტურული ანგარიში
- სამშენებლო სამუშაოების შესრულება
- ინტერიერის და ექსტერიერის დიზაინი
- სარემონტო სამუშაოების შესრულება

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმოება, უძრავ-მომრავის ქონების გაქირავება, სამშენებლო მასალების რეალიზაცია. 2024 წლის მდგომარეობით კომპანიის წმინდა კაპიტალმა შეადგინა 2,137,321 ლარი. 2024 წელს კომპანიამ ძირითადი აქცენტი გააკეთა მშენებლობაზე, სარემონტო სამუშაოებსა და ტექნიკურ მომსახურებაზე, რომელსაც უწევს თავის კლიენტებს.

მაღალპროფესიონალი კადრებით დაკომპლექტებული და თანამედროვე მატერიალურ-ტექნიკური ბაზით აღჭურვილი კომპანია ბაზარზე საიმედო პარტნიორი და სანდო სამშენებლო კონტრაქტორია.

კომპანიის არსებობის მანძილზე შესრულებულ პროექტების რიცხვს მიეკუთვნება:

- სამგორის ა ბლოკი
- სამგორის ბ ბლოკი
- ვაზისუბანი პროპერტი
- სრულდება პროექტი მტკვარზე ბ და ც ბლოკი.

კომპანიას შეუძლია მონაწილეობა ყველა საპროექტო ფაზასა და სამშენებლო ციკლში - დაგეგმვა/პროექტირებიდან დაწყებული, სამშენებლო სამუშაოებისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ჩათვლით.

კომპანიამ დაიმკვიდრა სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებელი საიმედო კომპანიის მყარ რეპუტაცია. პროექტის მართვაში კომპანიის წარმატება პროფესიულ მიდგომას ეფუძნება.

კომპანიის არსებობის მანძილზე გამოცდილება დააგროვა შემდეგი მიმართულებებში:

- მშენებლობის მართვის პაკეტი, რომელიც მოიცავს მოთხოვნის შემთხვევაში საზოგადოებრივი ნაგებობებისა და საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობას/სარემონტო სამუშაოებს;

კომპანია ასევე აწარმოებს სპეც. სამუშაოებს, როგორცაა:

- შენობა-ნაგებობების სრული აღჭურვილობა.
- წყალმომარაგება-კანალიზაცია;
- გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერება
- ელექტრო და სუსტი დენების სამონტაჟო სამუშაოები;
- ხანძარქრობის ავტომატური სისტემების მოწყობა;
- ვიდეომეთვალყურეობის სისტემების მონტაჟი.

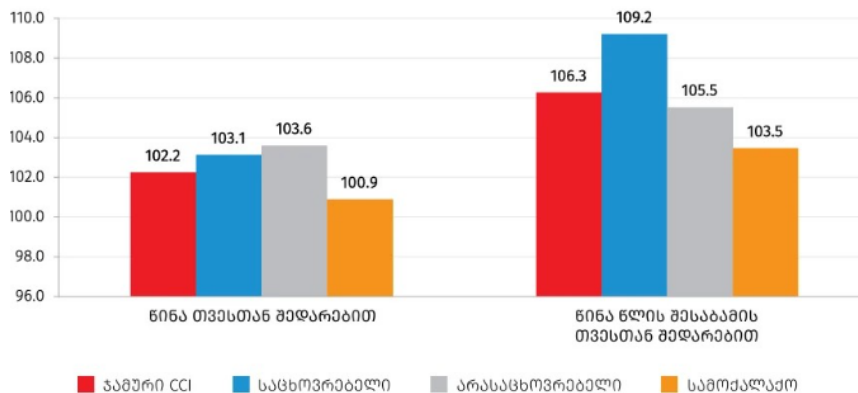
ინფორმაცია კომპანიის ფილიალებზე

კომპანიას ფილიალები არ აქვს, ერთი ოფისი აქვს მტკვრის ობიექტზე.

ინდუსტრიის მიმოხილვა

- **საცხოვრებელი სეგმენტის ინდექსი** წინა თვესთან შედარებით გაიზარდა 3.1%-ით, ხოლო წინა წლის შესაბამის თვესთან შედარებით გაიზარდა 9.2%-ით;
- **არასაცხოვრებელი სეგმენტის ინდექსი** წინა თვესთან შედარებით გაიზარდა 3.6%-ით, ხოლო წინა წლის შესაბამის თვესთან შედარებით 5.5%-ით;
- **სამოქალაქო სეგმენტის ინდექსი** წინა თვესთან შედარებით გაიზარდა 0.9%-ით, ხოლო გასული წლის შესაბამის თვესთან შედარებით გაიზარდა 3.5%-ით.

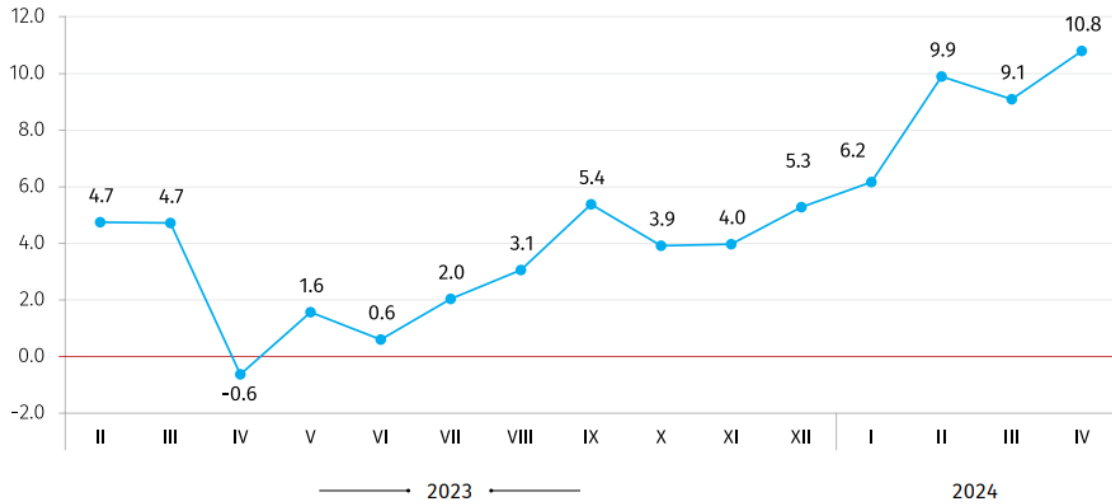
მშენებლობის ღირებულების ინდექსი



2025 წლის მარტში მშენებლობის ღირებულების ინდექსი წინა თვესთან შედარებით 2.2%-ით გაიზარდა. საქსტატის მტკიცებით, აღნიშნული ცვლილება, ძირითადად, განპირობებული იყო მშენებლობის დარგში დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასის 11.7%-იანი ზრდით, რამაც 2.2 პ.პ შეიტანა ჯამური ინდექსის ცვლილებაში.

წინა წლის შესაბამის თვესთან შედარებით მშენებლობის ღირებულების ინდექსი გაიზარდა 6.3%-ით. ინდექსის ზრდა, უმეტესწილად, გამოწვეული იყო მშენებლობის დარგში დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასის 22%-იანი ზრდით და სამშენებლო მასალების 2.7%-იანი გაძვირებით, რამაც შესაბამისად, 4.25 და 1.64 პ.პ შეიტანა ჯამური ინდექსის ცვლილებაში. ამასთან, 2022 წლის თებერვალთან შედარებით მშენებლობის ღირებულების ინდექსი გაიზარდა 23.5%-ით.

მშენებლობის ღირებულების ინდექსის ცვლილება, %
(წინა წლის შესაბამის თვესთან შედარებით)



	2021	2022	2023	2024 I	2024 II	2024 III	2024 IV	2025 I	2025 II
ბრუნვა, მილიარდი ლარი	8.3	10.9	12.1	2.6	3.2	4.1	4.4	2.8	3.5
გამოშვებული პროდუქცია, მილიარდი ლარი	9.1	11.9	13.5	3.0	3.7	4.5	4.8	3.1	3.8
დამატებული ღირებულება, მილიარდი ლარი	3.3	4.1	4.8	...	...	...	...	...	...
შუალედური მოხმარება, მილიარდი ლარი	5.9	7.8	8.7	...	...	...	...	...	...
ფიქსირებული აქტივები, მილიარდი ლარი	4.6	5.0	4.6	...	...	...	...	...	...
დასაქმებულთა რაოდენობა, ათასი კაცი	64.3	65.5	68.2	60.6	63.4	68.0	69.7	59.3	63.7
დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური შრომის ანაზღაურება, ლარი	1807.0	2040.4	2312.9	2628.6	2951.0	3024.0	3365.8	2912.6	3472.6

*წინასწარი მონაცემები

კომპანიის მიერ განხორციელებული მსხვილი პროექტი:

ყველაზე ფართომასშტაბიანი პროექტი იყი სამგორის ორი ბლოკი (ა და ბ) რომელიც დაახლოებით 23,000 კვადრატ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებდა და მიმდინარე ბ და ც ბლოკი მტკვრის ობიექტზე, რომელიც 21,000 კვმ სარეალიზაციო ფართს აერთიანებს.



ფინანსური მაჩვენებლები

2024 წელს კომპანიის დაგროვილმა შემოსავამ საოპერაციო საქმიანობიდან საანგარიშგებო პერიოდში შეადგინა 18,433,181 ლარი, ამავდროულად საკონტრაქტო ვალდებულებები შეადგენს 4,783,460 ლარს, რაც თავის მხრივ მომავალში აისახება შემოსავლებში.

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობიდან გამომდინარე, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

1. საკრედიტო რისკი;
2. კაპიტალის რისკის მართვა;
3. საბაზრო რისკი;
4. სავალუტო რისკი;
5. ლიკვიდურობის რისკი

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ფინანსური დანაკარგების რიცხვს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. ზოგადად, კომპანიის საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია საკრედიტო რეალიზაციასთან (გადახდის გადავადება).

სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები - კლიენტის საკრედიტო რეიტინგი ფასდება საფუძვლიანი ანალიზით და ამ შეფასების საფუძველზე განისაზღვრება ინდივიდუალური საკრედიტო ლიმიტები.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები - საფინანსო საქმიანობის პროცესში წარმოშობილი საკრედიტო რისკის მართვა ძირითადად ხდება ანგარიშების გახსნით მხოლოდ საქართველოს შიდა რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც კომპანიასთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებს. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც გადაგადაცდილებული.

საკრედიტო კონტროლისა და მასთან დაკავშირებული რისკის შეფასების პროცედურების შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ კომპანია ბალანსის შედგენის თარიღისთვის არ ელოდება რაიმე სახის მნიშვნელოვან დანაკარგებს მეორე მხარეთა მიერ თავიანთი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით.

ფინანსური აქტივები	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
ფული და ფულის ეკვივალენტები	415,954	291,575
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31,749	6,428
	447,704	298,004

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე ვალდებულებების კლასის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ფინანსური ვალდებულებები	31-დეკ-2024	31-დეკ-2023
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,526	62,059
მიღებული სესხი	6,652,518	6,928,919
	6,659,043	6,990,978

კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუმჯობესებს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს დამფუძნებლისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას.

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

კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის დამფუძნებლისათვის გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივებისა და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი.

სავალუტო რისკი

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	412,283	31,749	-	6,526
დოლარი	3,671	-	6,652,518	-
31-დეკ-2024	415,954	31,749	6,652,518	6,526

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო მოთხოვნები	სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები
ლარი	285,633	6,428	-	62,059
დოლარი	5,942	-	6,928,919	-
31-დეკ-2023	291,575	6,428	6,928,919	62,059

ლიკვიდურობის რისკი

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

კომპანიას საანგარიშო პერიოდში მნიშვნელოვანი სასესხო ვალდებულებები გააჩნდა. ამიტომაც კომპანიის მენეჯმენტმა განსაკუთრებული ყურადღება დაუთმო ლიკვიდურობის რისკის ანალიზსა და მის გავლენას საქმიანობის შედეგებზე.

2024 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31,749	-	31,749
ფული და ფულის ექვივალენტები	415,954	-	415,954
სულ	447,704	-	447,704
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	18,388	6,634,129	6,652,518
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,526	-	6,526
სულ	24,914	6,634,129	6,659,043
ლიკვიდურობის პოზიცია	422,790	(6,634,129)	(6,211,340)

2023 წლის 31 დეკემბერი	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,428	-	6,428
ფული და ფულის ექვივალენტები	291,575	-	291,575
სულ	298,004	-	298,004
ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	6,928,919	6,928,919	6,928,919
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	62,059	-	62,059
სულ	62,059	6,928,919	6,990,978
ლიკვიდურობის პოზიცია	235,944	(6,928,919)	(6,692,974)

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს. მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2024 წელს მოცემულია ქვემოთ:

1. შპს "ბალავარი პროპერტის" მომგებიანობის მაჩვენებელმა, გაანგარიშებული შემდეგი ფორმულისმიხედვით: (მოგების ნორმა = წმინდა შემოსავალი / შემოსავალი რეალიზაციიდან *100), შეადგინა 6.2%, რაც მიაწინებს კომპანიის საქმიანობის წარმატებულობას.

2. საწარმოს გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტები გვიჩვენებს აქვს თუ არა საწარმოს საკმარისი ფულადი თანხები ვალდებულებების დასაფარავად. ჩვენს შემთხვევაში მოცემული კოეფიციენტი შეადგენს 0.84 კომპანიას აქვს შესაძლებლობა დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები (მთლიანი ვალდებულებები/მთლიან აქტივებთან)

3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტი 1.96 შეადგენს (მიმდინარე აქტივები/ მიმდინარე ვალდებულებებთან)

სამომავლო გეგმები

კომპანიას არ არის მაღალევერიჟიანი, შესაბამისად არ გააჩნია ლიკვიდურობის პრობლემა; კომპანიის არ აპირებს ფუნქციონირების შეჩერებას, დამფუძნებელი მზად არის კომპანიას მხარიდაუჭიროს ფინანსური თუ სხვა სირთულეების წარმოშობის შემთხვევაში.

შენიშვნებისა და ნაგებობების მშენებლობის ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად, სამშენებლო კომპანიამ აპირებს:

1. შეინარჩუნოს და განავითაროს აუცილებელი საწარმოო აქტივები და ფინანსური რესურსები.
2. მომუშავეების, ასევე გამოცდილი და პასუხისმგებელი მენეჯერების მომზადება, გადამზადება და კვალიფიკაციის ამაღლება.
3. მშენებლობაში დანერგოს თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიები, ახალი ინოვაციური მასალები.
4. გამოიყენოს ფასების მოქნილი სისტემა ბინებისთვის, შენობებისთვის და ნაგებობებისთვის.
5. მკაცრად დაიცვან სხვადასხვა SNiP, GOST და ENiR- ში მოცემული სამშენებლო კოდეზი და წესები.

საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

გამოშვებულია დასამტკიცებლად/თარიღი: 02.10.2025

დირექტორი:

მამია ჯაში

ხელმოწერა:

საბინაო მშენებლობის განვითარება - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.

გამოშვებულია დასამტკიცებლად/თარიღი: 02.10.2025

დირექტორი:

მამია ჯაში

ხელმოწერა:

მ. ჯაში

