

2024

შპს „ფილიგრინი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2-5

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

6

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

7

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

8

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	18
5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	18
6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	18
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19
8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	19
9. საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)	19
10. წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)	20
11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	20
12. შეზღუდული ფულადი სახსრები	20
13. მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	21
14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	21
15. გადახდილი ავანსები	21
16. გაცემული სესხები	22
17. სასესხო ვალდებულებები	23
18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24
19. საკონტრაქტო ვალდებულებები	24
20. საგადასახადო ვალდებულება/აქტივი	24
21. ფინანსური რისკი	24
22. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები	29
23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30

მმართველობის ანგარიშგება

31

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ფილიგრინის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ფილიგრინის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისაგან ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური ნორმების შესაბამისად, გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა გარემოება

წინა პერიოდის ანგარიშგება არ არის აუდიტირებული. ჩვენ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება, რომ საწყისი ნაშთები არ მოიცავს ისეთ უზუსტობებს, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მიმდინარე პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორულ დასკვნას. ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოთ მითითებულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ფილიგრინის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ფილიგრინის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისაგან ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური ნორმების შესაბამისად, გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა გარემოება

წინა პერიოდის ანგარიშგება არ არის აუდიტირებული. ჩვენ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება, რომ საწყისი ნაშთები არ მოიცავს ისეთ უზუსტობებს, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მიმდინარე პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორულ დასკვნას. ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოთ მითითებულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის 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. მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული კომპანიის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვვალდება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული კომპანიის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე ადარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შესაბამება 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

31 ოქტომბერი, 2025

თბილისი, საქართველო

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ შესაბამება 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

31 ოქტომბერი, 2025

თბილისი, საქართველო



შპს ფილიგრინი
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	25,704,586	-
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(18,420,566)	-
საერთო მოგება		7,284,020	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(275,241)	(12,992)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(1,234,655)	(1,010,112)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		5,774,124	(1,023,104)
წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)	10	(238,344)	(141,439)
საპროცენტო შემოსავალი	9	87,836	12,644
საკონტრქტო ვალდებულების დისკონტირების ეფექტი	19	-	1,038,452
საპროცენტო ხარჯები	9	(1,665,582)	(769,238)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,958,034	(882,685)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		3,958,034	(882,685)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		3,958,034	(882,685)

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

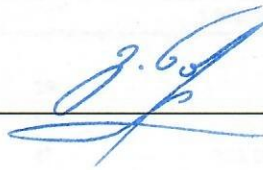
თბილისი, საქართველო

შპს ფილიგრინი
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	5	25,704,586	-
რეალიზაციის თვითღირებულება	6	(18,420,566)	-
საერთო მოგება		7,284,020	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(275,241)	(12,992)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	8	(1,234,655)	(1,010,112)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		5,774,124	(1,023,104)
წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)	10	(238,344)	(141,439)
საპროცენტო შემოსავალი	9	87,836	12,644
საკონტრქტო ვალდებულების დისკონტირების ეფექტი	19	-	1,038,452
საპროცენტო ხარჯები	9	(1,665,582)	(769,238)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,958,034	(882,685)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება		3,958,034	(882,685)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		3,958,034	(882,685)

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
 დირექტორი



თბილისი, საქართველო

შპს ფილიგრინი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	მენიშვნა	31, დეკემბერი 2024	31, დეკემბერი 2023	1, იანვარი 2023
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		69,722	-	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	-	-	7,939,497
სულ გრძელვადიანი აქტივები		69,722	-	7,939,497
მიმდინარე აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	451,773	673,824	6,957
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,502,319	-	-
გაცემული სესხები	16	1,404,123	212,787	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	5,446,212	15,748,947	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	1,559,239	-	-
საგადასახადო აქტივი	20	-	160,536	56,761
გადახდილი ავანსები	15	41,803	220,434	153,492
სულ მოკლევადიანი აქტივები		10,405,469	17,016,528	217,210
სულ აქტივები		10,475,191	17,016,528	8,156,707
კაპიტალი და ვალდებულებები				
გაუნაწილებელი მოგება		3,033,968	(924,066)	(41,381)
სულ კაპიტალი		3,033,968	(924,066)	(41,381)
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	18	431,344	2,434,681	99,973
სხვა ვალდებულებები	17	199,565	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები	20	186,595	-	-
საკონტრაქტო ვალდებულებები	19	401,399	12,698,540	-
მიღებული სესხები	17	1,759,249	117,973	668,692
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,978,152	15,251,194	768,665
გრძელვადიანი ვალდებულებები ვალდებულებები				
საკონტრაქტო ვალდებულებები	19	-	-	2,239,218
სავაჭრო ვალდებულებები	18	-	-	2,990,205
სხვა ვალდებულებები	17	151,997	-	-
მიღებული სესხები	17	4,311,074	2,689,400	-
ანარიცხები		-	-	2,200,000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,463,071	2,689,400	7,429,423
სულ ვალდებულებები		7,441,223	17,940,594	8,198,088
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		10,475,191	17,016,528	8,156,707

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო

შპს ფილიგრინი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31, დეკემბერი 2024	31, დეკემბერი 2023	1, იანვარი 2023
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		69,722	-	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	-	-	7,939,497
სულ გრძელვადიანი აქტივები		69,722	-	7,939,497
მიმდინარე აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	451,773	673,824	6,957
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,502,319	-	-
გაცემული სესხები	16	1,404,123	212,787	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	5,446,212	15,748,947	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	12	1,559,239	-	-
საგადასახადო აქტივი	20	-	160,536	56,761
გადახდილი ავანსები	15	41,803	220,434	153,492
სულ მოკლევადიანი აქტივები		10,405,469	17,016,528	217,210
სულ აქტივები		10,475,191	17,016,528	8,156,707
კაპიტალი და ვალდებულებები				
გაუნაწილებელი მოგება		3,033,968	(924,066)	(41,381)
სულ კაპიტალი		3,033,968	(924,066)	(41,381)
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	18	431,344	2,434,681	99,973
სხვა ვალდებულებები	17	199,565	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები	20	186,595	-	-
საკონტრაქტო ვალდებულებები	19	401,399	12,698,540	-
მიღებული სესხები	17	1,759,249	117,973	668,692
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,978,152	15,251,194	768,665
გრძელვადიანი ვალდებულებები ვალდებულებები				
საკონტრაქტო ვალდებულებები	19	-	-	2,239,218
სავაჭრო ვალდებულებები	18	-	-	2,990,205
სხვა ვალდებულებები	17	151,997	-	-
მიღებული სესხები	17	4,311,074	2,689,400	-
ანარიცხები		-	-	2,200,000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,463,071	2,689,400	7,429,423
სულ ვალდებულებები		7,441,223	17,940,594	8,198,088
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		10,475,191	17,016,528	8,156,707

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო



შპს ფილიგრინი
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2022	-	(41,381)	(41,381)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(882,685)	(882,685)
31 დეკემბერი 2023	-	(924,066)	(924,066)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	3,958,034	3,958,034
31 დეკემბერი 2024	-	3,033,968	3,033,968

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო

10-28 გვერდებზე დართული განმარტებითი შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს ფილიგრინი**საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება**

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

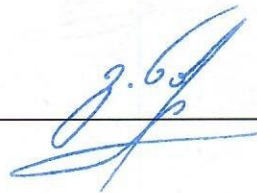
(ქართულ ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2022	-	(41,381)	(41,381)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(882,685)	(882,685)
31 დეკემბერი 2023	-	(924,066)	(924,066)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	3,958,034	3,958,034
31 დეკემბერი 2024	-	3,033,968	3,033,968

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო



შპს ფილიგრინი**ფულადი ნაკადების ანგარიშგება**

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		10,814,954	12,839,808
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		127,774	127,019
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(10,924,788)	(12,496,356)
ფულადი სახსრების დაკავება	12	(1,559,239)	-
მიწის ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	18	(157,851)	(985,334)
გადახდილი/(დაბრუნებული) გადასახადები	20	(230,917)	(341,224)
სულ წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(1,930,067)	(856,087)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
სესხის გაცემა	16	(1,109,222)	(200,143)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	16	5,497	-
სულ საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,103,725)	(200,143)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მიღებული სესხები	17	9,707,392	2,539,500
მიღებული სესხის დაფარვა	17	(6,320,872)	(601,569)
პროცენტის გადახდა	17	(449,347)	(246,402)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		2,937,173	1,691,529
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		(96,619)	635,299
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე	10	(125,432)	31,568
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	673,824	6,957
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს		451,773	673,824

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო

შპს ფილიგრინი**ფულადი ნაკადების ანგარიშგება**

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

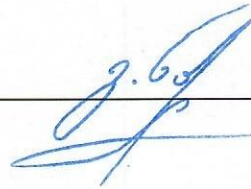
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გაყიდული საცხოვრებელი ფართებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		10,814,954	12,839,808
გაყიდული ავტოსადგომებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		127,774	127,019
მომწოდებლებზე გაცემული ფულადი ნაკადები		(10,924,788)	(12,496,356)
ფულადი სახსრების დაკავება	12	(1,559,239)	-
მიწის ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	18	(157,851)	(985,334)
გადახდილი/(დაბრუნებული) გადასახადები	20	(230,917)	(341,224)
სულ წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(1,930,067)	(856,087)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
სესხის გაცემა	16	(1,109,222)	(200,143)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	16	5,497	-
სულ საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,103,725)	(200,143)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მიღებული სესხები	17	9,707,392	2,539,500
მიღებული სესხის დაფარვა	17	(6,320,872)	(601,569)
პროცენტის გადახდა	17	(449,347)	(246,402)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		2,937,173	1,691,529
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა წლის განმავლობაში		(96,619)	635,299
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე			
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	(125,432)	31,568
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	673,824	6,957
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს		451,773	673,824

ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

გიორგი ნატროშვილი
დირექტორი

თბილისი, საქართველო



1. ძირითადი საქმიანობა

ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „ფილიგრინი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის სააქციო საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2021 წლის 17 დეკემბრის და მდებარეობს საქართველოში. იგი დარეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 405498929. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზ., N70 თბილისი, საქართველო. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი და კომერციული ბინების რეალიზაცია და შესაბამისი დეველოპერული მომსახურება.

2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შპს ფილიგრინის 100% წილის უშუალო მფლობელია შპს თეთრო კვადრატი, ხოლო შპს თეთრი კვადრატის უშუალო მფლობელი იყო შპს „ბკ ჰოლდინგი“ 100%-იანი წილით. ამავე პერიოდებში შპს „ბკ ჰოლდინგი“-ს მფლობელები იყვნენ შოთა ბერეკაშვილი (50% წილის მფლობელი, წილის მმართველი: მაკა კვიციანი) და ირაკლი ბურდილაძე (50% წილის მფლობელი).

სახელი	მოქალაქეობა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	1 იანვარი 2023
შოთა ბერეკაშვილი (წილის მმართველი: მაკა კვიციანი)	ორმაგი მოქალაქე : საქართველო / რუსეთის ფედერაცია	50%	50%	50%
ირაკლი ბურდილაძე	საქართველოს მოქალაქე	50%	50%	50%
		100%	100%	100%

ყოველდღიური აქტივობები კომპანიაში იმართება შპს ბკ ჰოლდინგის მიერ. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია შორენა დარჩიაშვილი.

ბიზნეს გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათი ინტერპრეტირება განსხვავებულად ხდება და ისინი ხშირად ექვემდებარებიან ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობის დეკლარაცია

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს პირველ სრულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია კომპანიის მიერ, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია საერთაშორისო ბუღალტრული სტანდარტების საბჭოს („სბსს“) მიერ. 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, კომპანიამ მოამზადა საწყისი ფინანსური ანგარიშგება, ფასის საფუძველზე, ფასს 1-ის - „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ მოთხოვნების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისაგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

(ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენება ხორციელდება უწყვეტად ყველა წლისთვის, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

(გ) სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის სამუშაო ვალუტაა ლარი (GEL), რომელიც საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს. ის ყველაზე უკეთ ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების უმრავლესობის ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წინამდებარე დოკუმენტის წარდგენის ვალუტას. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია ერთეულებამდე.

(დ) ფუნქციონირებადი საწარმო

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დამჯებიტ. მიუხედავად იმისა, რომ მრავალბინიანი კომპლექსის მშენებლობა 2024 წელს დასრულდა და სრულად არ არის რეალიზებული ფართები, მათ შორის: საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. აღნიშნულის რეალიზაციას კომპანია მოელის სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში და დააგეგმირებს შემოსავალს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია თავისი ვალდებულებების გადახდისუნარიანია და არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ აღწერილი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

სამუშაო და წარსადგენი 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 და ვალდებულებები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	1 იანვარი 2023
1 USD/GEL	2.9306	2.6894	2.7020
1 EUR/GEL	2.8068	2.9753	2.8844
წლის საშუალო გაცვლითი კურსი		2024	2023
1 USD/GEL		2.7208	2.6279
1 EUR/GEL		2.9440	2.8416

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. კომპანია აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. კომპანია მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს აღიარებს ფასს-15-ის მიხედვით, თუ აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს

- ▶ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების ვალდებულება აიღეს;
- ▶ კომპანიას შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ კომპანიას შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- ▶ ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება კომპანიის სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკები) და ;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისათვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია კომპანიის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც შესრულება კონტრაქტით განპირობებული მომსახურების გაწევა ან საქონლის მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის გარკვეულ მომენტში.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს შემოსავლის გენერირება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინების მშენებლობით და რეალიზაციით. აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კონტროლი მოცემულ საცხოვრებელ ბინაზე გადაეცემა მომხმარებელს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

გარიგების ფასის განსაზღვრა

კომპანია შემოსავლებს იღებს ფიქსირებული ფასით განსაზღვრული ხელშეკრულებებიდან, რომელიც დამოკიდებულია შესრულებულ ვალდებულებებზე კონკრეტულ თარიღში აქედან გამომდინარე შემოსავალი მიღებული თითოეული შემოსავლიდან განისაზღვრება ფიქსირებული ფასებით.

კომპანიას არ აქვს არცერთი ხელშეკრულება, რომელიც შეიცავს ცვალებად ანაზღაურებას.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის არსებობა ხელშეკრულებაში

კომპანია წინასწარ უაძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნებისთვის აფორმებს მომამხმარებლებთან წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას და იღებს ავანსებს გარიგების შესაბამისად. გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და წინასწარ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში კომპანიის მხრიდან განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის შემცველი გარიგება, გამომდინარე მიღებულ ავანსსა და ხელშეკრულებით ნაკისრ მისაწოდებელ უძრავ ქონებას შორის არსებითი დროითი სხვაობით და დაპირებულ ანაზღაურებასა და უძრავი ქონების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობით. კომპანია მსგავს შემთხვევაში ახდენს მიღებული თანხის დიკონტირებას ზღვრული საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

კომპანია გამარტივების მიზნებისთვის არ ახდენს იმ მიღებული ავანსების დისკონტირებას როდესაც ზემოთ ნახსენები პერიოდი ერთ წელზე ნაკლებია.

3. არსებითი საადრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

არაფულადი ანაზღაურება

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი საწარმოს ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, საწარმომ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ კომპანიას არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი კომპანიის ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, კომპანიამ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ კომპანიას არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო ვალდებულება

კომპანია ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ კომპანია საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონლი ან მომსახურება, რისთვისაც კომპანიამ მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარის გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით, თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება;
- ▶ ქვეკონტრაქტორებისა და სამშენებლო მომსახურების დანახარჯები;
- ▶ დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჩელოები, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასზე დაყრდნობით, რომელსაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება, სამშენებლო პროექტისათვის გაწეული დანახარჯების ნამრავლით კოეფიციენტთან, რომელიც გამოითვლება წლის განმავლობაში გაყიდული ქონების კვადრატულობის შეპირისპირებით მთლიან უძრავი ქონების დაბიუჯებულ კვადრატულ ფართობთან.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ შემცირდება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

ფინანსური ინსტრუმენტები

შეფასების ძირითადი პირობები და თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით, რაც დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე. თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, რომელიც კორექტირდება გარიგების დანახარჯებით.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

კომპანია ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აფასებს „რეალური ღირებულებით“, ხოლო შემდგომი აღრიცხვისთვის იყენებს ამორტიზებულ ღირებულებას. კომპანიის მიზანია (i) აქტივიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“).

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) 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 (ECL). ამ შემთხვევაში ფინანსური აქტივის ECL არის ფინანსური აქტივის

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემცირება, დისკონტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. კომპანია არ ახორციელებს სახელშეკრულებო აქტივის გაუფასურებას.

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

აქტივების აღიარება/აღიარების შეწყვეტა სრულად მოხდება თუ აქტივები აღიარდება მხოლოდ კომპანიის შენარჩუნებული მოცულობის მიხედვით დამოკიდებულია თითოეული ფაქტის დეტალურ ანალიზზე.

ფინანსური ვალდებულებების შემდგომი შეფასება

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL). ვალდებულებები ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება, როდესაც მათი ფლობის მთავარი მიზანი უახლოეს მომავალში მათი გაყიდვა ან გამოსყიდვაა (სავაჭრო ვალდებულებები) ან ისინი წარმოადგენენ წარმოებულ ინსტრუმენტებს (გარდა წარმოებული ინსტრუმენტებისა, რომლებიც განკუთვნილია ეფექტური ჰეჯირების ინსტრუმენტად) ან თავდაპირველი აღიარებისას აკმაყოფილებენ პირობებს ამ კატეგორიაში მოსახვედრად. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული სამართლიანი ღირებულების ნებისმიერი ცვლილება წარმოშობისთანავე აღიარდება 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.

როგორც წესი, ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება კრედიტორული დავალიანება და მიღებული სესხები.

ჩვეულებრივ, არ ხდება იმ ვალდებულებების გადაფასება, რომლებიც კლასიფიცირებულია ამ კატეგორიაში, ვინაიდან ვალდებულების სიზუსტე მაღალია, ხოლო დაფარვის ვადა მოკლევადიანი.

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.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს.

მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

კომპანიამ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განცალკევებულად ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. კომპანიამ აქტივი განიხილა როგორც მოკლევადიანი თუ იგი:

- ▶ აქტივს ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით;
- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს, ან მიზნად ისახავს მის გაყიდვას ან მოხმარებას ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვით მაინც.

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

- ▶ მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;
- ▶ უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში;
- ▶ საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

წინასწარ გადახდები

წინასწარ გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარ გადახდა კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარ გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

სხვა წინასწარ გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება გადახდილ ავანსებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარგადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი წარმოდგენილია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან დასკვნის თარიღისთვის ამოქმედებული კანონმდებლობის მიხედვით. მოგების გადასახადი წარმოდგენს მიმდინარე გადასახადს და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ის პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში, რადგანაც უკავშირდება ოპერაციებს, რომლებიც იმავე ან განსხვავებულ პერიოდში, ასევე პირდაპირ კაპიტალში აღიარდება.

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის მიმდინარე ან გასული პერიოდის დასაბეგრი მოგების გადასახდელი ან ზარალის შესაბამისი მოგების გადასახადის აღდგენადი თანხა. იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება ხდება საგადასახადო დეკლარაციების ჩაბარებამდე, დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება შეფასებებს. გადასახადები, მოგების გარდა, აღირიცხება აღმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში. გადავადებული საგადასახადო შემოსავალი აღარ არის შესაბამისი ფინანსურ ანგარიშგებისთვის განახლებული საგადასახადო კოდექსის გამო.

კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია, როგორც სააქციო კაპიტალი. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

ღივიდენდები

ღივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოსცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი ღივიდენდი, გამოსცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება) **ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდგომ**

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ცვლილების დამტკიცება.

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

ქვემოთ მითითებულია სტანდარტის ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვრიდან და ასევე ახალი სტანდარტები რომელთა ადრეული გამოყენების შესაძლებლობა აქვს კომპანიას.

შესწორებები ფასს 16-ში – სალიზინგო ვალდებულება გაყიდვა-უკუიჯარის (Sale and Leaseback) ოპერაციაში. ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს მოთხოვნებს, რომლებიც უნდა გამოიყენოს გამყიდველ-მოიჯარე სალიზინგო ვალდებულების გასაზომად გაყიდვა-უკუიჯარის ოპერაციაში. ეს ცვლილებები უზრუნველყოფს, რომ გამყიდველ-მოიჯარე არ აღიარებს რაიმე მოგებას ან ზარალს, რომელიც დაკავშირებულია გამოყენების უფლების შენარჩუნებასთან.

შესწორებები ბასს 1-ში – ვალდებულებების კლასიფიკაცია როგორც მიმდინარედ ან არამიმდინარედ

ბასს 1-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს მოთხოვნებს ვალდებულებების მიმდინარედ ან არამიმდინარედ კლასიფიკაციისთვის. შესწორებები განმარტავს:

- რას ნიშნავს ანგარიშსწორების გადავადების უფლება;
- რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს;
- რომ კლასიფიკაცია არ განისაზღვრება იმის ალბათობით, რომ კომპანია გამოიყენებს თავის გადავადების უფლებას;
- რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონვერტირებადი ვალდებულების ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს კაპიტალის ინსტრუმენტს, შეიძლება ვალდებულების პირობებს გავლენა არ ჰქონდეს მის კლასიფიკაციაზე.

გარდა ამისა, კომპანია ვალდებულია გაამჟღავნოს, როდესაც სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც არამიმდინარედ და გადავადების უფლება დამოკიდებულია მომავალი კოვენანტების შესრულებაზე მომდევნო თორმეტ თვეში.

მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები – ბასს 7 და ფასს 7-ის შესწორებები

ბასს 7 - ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისა და ფასს 7 - ფინანსური ინსტრუმენტების შესწორებები:

შეტანილი შესწორებები განმარტავს მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებს და მოითხოვს დამატებით გამჟღავნებას მსგავსი შეთანხმებებისა.

გამჟღავნების მოთხოვნები შეტანილ შესწორებებში მიზნად ისახავს დაეხმაროს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს გაიგონ, თუ როგორ აისახება მომწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები ორგანიზაციის ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებსა და ლიკვიდურობის რისკზე.

აღნიშნულ ცვლილებებს არ მოუხდენია მნიშვნელოვანი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა თუმცა ჯერ არ შესულა ძალაში

გაცვლითუნარიანობის ნაკლებობა (ბასს 21-ის შესწორება)

2023 წლის 15 აგვისტოს, IASB-მ გამოსცა შესწორებები ბასს 21-ში, რომლებიც დაკავშირებულია გაცვლითუნარიანობის ხანგრძლივ ნაკლებობასთან. წინასწარი მოთხოვნები ამ საკითხზე ბასს 21-ში არ არსებობდა, რის გამოც აღრიცხვაში სხვადასხვა პრაქტიკა გამოიყენებოდა. აღნიშნული შესწორებები ითვალისწინებს იმ შემთხვევებს, როდესაც ვალუტა არ არის გაცვლითუნარიანი და განსაზღვრავს, როგორ უნდა შეფასდეს გაცვლითი კურსი ასეთ შემთხვევებში.

გამომდინარე იქედან რომ კომპანიას ყველა ტრანზაქცია ნომინირებულია გაცვლისუნარიან მქონე ვალუტაში, შესაბამისად მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებით გავლენას არ იქონიებს, ზემოთ მოხსენიებული ცვლილება.

4. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა საადრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანიის ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და წლის ბოლოს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავალსა და ხარჯებზე. შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა ხდება უწყვეტად. ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა წარსულ გამოცდილებასა და მრავალ სხვა ფაქტორს, რომლებიც გარემოებათა გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა. ფაქტობრივი შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ამგვარი შეფასებებისგან სხვადასხვა დაშვებებისა თუ პირობების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულია შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობისთვისა და ფინანსური შედეგებისთვის.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები:

კომპანია შედის გარიგებებში მის დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას რეალური ღირებულებით. კომპანია განიხილავს არის თუ არა გამოყენებული საბაზრო ფასი ტრანზაქციის განხორციელებისას, სადაც არსებობს აქტიური ბაზარი ასეთი გარიგებებისთვის. ასეთი მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მსგავსი გარიგებები არა დაკავშირებულ მხარეებთან

5. შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
შემოსავალი რეალიზებული აპარტამენტებიდან	24,557,076	-
შემოსავალი რეალიზებული პარკინგიდან	1,147,510	-
სულ შემოსავალი	25,704,586	-

6. მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
რეალიზებული აპარტამენტების თვითღირებულება	17,607,611	-
რეალიზებული პარკინგის თვითღირებულება	812,955	-
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	18,420,566	-

შპს ფილიგრინი
ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	2024	2023
რემონტის ხარჯები	213,416	-
საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯი	41,784	-
ცვთვის ხარჯი	2,848	-
საგადასახადო ხარჯი	1,665	1,994
ხელფასი და სხვა სარგებელი	388	51
კომუნიკაციის და კომუნალური ხარჯი	-	1,754
სხვა საერთო ხარჯი	15,140	9,193
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	275,241	12,992

8. მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები

მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
მართვის ხარჯები *	766,699	545,629
მარკეტინგის ხარჯები	467,956	464,483
სულ მარკეტინგისა და მენეჯმენტის ხარჯები	1,234,655	1,010,112

* კომპანიის მართვის ხარჯები მოიცავს შპს ბ. კ. პოლდინგის მიერ გაწეული მომსახურების თანხებს, რომელიც შედგება ფინანსური, იურიდიული და საკონსულტაციო მომსახურებებისგან.

9. საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)

საპროცენტო შემოსავალი და საპროცენტო ხარჯები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

წმინდა საპროცენტო ხარჯი	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	56,671	12,644
მიღებული სესხების დადისკონტირების წმინდა ეფექტი	31,165	-
პროცენტი დარიცხული სასესხო ვალდებულებებზე	(729,989)	(24,936)
კლიენტებისგან მიღებული თანხების დადისკონტირებისგან გაწეული ხარჯი	(811,508)	(508,935)
გრძელვადიანი ვალდებულებების დადისკონტირების წმინდა ეფექტი	(124,085)	(241,545)
სხვა წმინდა საპროცენტო ხარჯი	-	6,179
სულ წმინდა საპროცენტო ხარჯი	(1,577,746)	(756,594)

10. წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)

გაცვლითი კურსის ცვლილებიდან მიღებული წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი) 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა	2024	2023
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	196,268	398,170
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4,024,736	1,222,735
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	78,341	37,600
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	417,970	58,603
გაცემული სესხები	30,941	-
	4,748,256	1,717,107

საკურსო სხვაობით მიღებული ხარჯი	2024	2023
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(347,588)	(444,781)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(4,150,168)	(1,191,167)
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	(238,590)	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულება	(250,254)	(222,598)
	(4,986,600)	(1,858,546)

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

ფული და ფულის ეკვივალენტები	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
ფული რეზიდენტ ბანკებში ეროვნულ ვალუტაში	145,038	33,213	4,885
ფული რეზიდენტ ბანკებში უცხოურ ვალუტაში	306,735	640,611	2,072
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	451,773	673,824	6,957

ფული და ფულადი ეკვივალენტების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 19-ში, ხოლო შეზღუდული ფულადი სახსრების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია მე-12 შენიშვნაში ქვემოთ.

12. შეზღუდული ფულადი სახსრები

კომპანიის შეზღუდული ფულად სახსრები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1,559,239	-	-
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	-	-	-
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,559,239	-	-

(*) შეზღუდული ფულადი საშუალებები მოიცავს ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ იპოთეკური სესხის საშუალებით უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილ თანხებს, კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით აღნიშნული თანხების გამოთავისუფლება მოხდება 2025 წლის პერიოდისათვის.

შეზღუდული ფულადი სახსრების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 19-ში.

13. მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან

კომპანიის მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები			
აპარტამენტებიდან	1,446,731	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები პარკინგიდან	55,588	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,502,319	-	-

14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

კომპანიის მარაგები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი
დაუმთავრებელი მშენებლობა			
მიწის ღირებულება	-	2,853,972	6,323,255
სამშენებლო სამუშაოები	-	6,309,393	426,031
კაპიტალური დანახარჯები	-	6,585,582	1,190,211
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	15,748,947	7,939,497
დასრულებული	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
აპარტამენტები	1,588,478	-	-
კომერციული ფართი	3,593,720	-	-
პარკინგი	264,013	-	-
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	5,446,212	-	-

(*) კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს საბურთალო, გიორგი დანელიას ქ.12 ნომერში მშენებარე კორპუსს, რომლის მშენებლობა და მოსამზადებელი სამუშაოები კომპანიამ 2021 წელს დაიწყო, პროექტი მოიცავს საოფისე, კომერციულ და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობას.

15. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია: 41,803; 220,434 და 153,492 ლარის ოდენობით. კომპანია მომწოდებლებთან წინასწარ ანხორციელებს ავანსების გადახდას სამშენებლო მასალების მოწოდებისთვის, რომელთა უმეტეს ნაწილს შეადგენს დაკავშირებული მხარე ბქ ქონსტრაქშენი.

16. გაცემული სესხები

კომპანიის მიერ გაცემული სესხები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შედგება:

	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
					მოკლევადიანი	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი
იურიდიული პირი #1	დოლარი	02.10.2024	02.10.2025	11%	1,171,101	-	-
იურიდიული პირი #2	ლარი	06.07.2023	05.07.2025	13%	233,022	207,584	-
იურიდიული პირი #3	ლარი	30.06.2023	29.06.2024	13%	-	5,203	-
სულ გაცემული სესხები					1,404,123	212,787	-

(*) სესხების გაცემულია როგორც ლარში ასევე დოლარში, საპროცენტო განაკვეთები მერყეობს 0% -იდან 13% პროცენტამდე, ხოლო სესხის დაფარვის ძირითადი ნაწილი მოიცავს 2025 წელს.

სესხის მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
სესხების მოძრაობა:		
1 იანვრის მდგომარეობით	212,787	-
სესხის გაცემა	1,109,222	200,143
გადახდილი ძირი	(5,000)	-
საპროცენტო შემოსავალი	56,671	12,644
გადახდილი პროცენტი	(497)	-
საკურსო სხვაობების წმინდა ეფექტი	30,941	-
	1,404,123	212,787

17. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიის სასესხო ვალდებულებები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
ფინანსური ინსტიტუტი #1	დოლარი	11.06.2024	06.06.2025	11%	1,636,493	-	-
იურიდიული პირი #1	დოლარი	01.05.2023	01.05.2026	18%	649	2,748,523	-
ფინანსური ინსტიტუტი #2	დოლარი	05.11.2024	05.10.2026	11%	4,374,331	-	-
იურიდიული პირი #2	დოლარი	03.06.2022	03.06.2023	8%	58,850	58,850	668,692
სულ გაცემული სესხები					6,070,323	2,807,373	668,692

	დეკემბერი 31, 2024		დეკემბერი 31, 2023		დეკემბერი 31, 2022	
	გრძელვადიანი	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი	მოკლევადიანი
მიღებული სესხები	4,311,074	1,759,249	2,689,400	117,973	-	668,692
	4,311,074	1,759,249	2,689,400	117,973	-	668,692

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია სასესხო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

სესხების მოძრაობა:	2024	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	2,807,374	668,692
სესხის მიღება	9,707,392	2,539,500
გადახდილი ძირი	(6,320,872)	(607,756)
გადახდილი პროცენტი	(449,347)	(246,402)
საკურსო სხვაობების წმინდა ეფექტი	(21,485)	126,395
საპროცენტო ხარჯები	729,989	326,944
დისკონტირების ეფექტი	(382,727)	-
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,070,323	2,807,374

სესხების ვალუტების მიხედვით გაშლა იხილეთ შენიშვნა 21-ში.

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	დეკემბერი 31, 2024	დეკემბერი 31, 2023	იანვარი 1, 2023
გრძელვადიანი			
სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებული ვალდებულება	-	-	2,990,205
მოკლევადიანი			
სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებული ვალდებულება	72,334	2,298,469	30,000
მართვის მომსახურებთან დაკავშირებული ვალდებულება	38,207	5,402	-
მარკეტინგულ მომსახურებთან დაკავშირებული ვალდებულება	320,803	130,810	69,973
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	431,344	2,434,681	3,090,178

19. საკონტრაქტო ვალდებულებები

საკონტრაქტო ვალდებულებები წარმოადგენს მომხმარებლებისგან მიღებულ წინასწარ საზღაურს, რომელიც წარმოიშვა ბინების ნასყიდობის ან რემონტის მომსახურების ხელშეკრულებების შესაბამისად. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკონტრაქტო ვალდებულებები შედგება კლიენტებთან გაფორმებული ბინების რემონტის მომსახურების ხელშეკრულებების ფარგლებში მიღებული წინასწარი გადახდებისგან და კლასიფიცირებულია როგორც მოკლევადიანი ვალდებულებები, საერთო ოდენობით 401,399 ლარი. 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, საკონტრაქტო ვალდებულებები წარმოადგენდა ბინების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ წინასწარ საზღაურს და შეადგენდა: 2023 წლის 31 დეკემბრის მოკლევადიანი 12,698,540 ლარი, 2023 წლის 1 იანვრის გრძელვადიანი 2,239,218 ლარი.

საკონტრაქტო ვალდებულებების საწყისი აღიარებისას გათვალისწინებულ იქნა ფულის დროითი ღირებულება; შესაბამისად, თანხები დადისკონტირდა ზღვრული საპროცენტო განაკვეთით. დისკონტირების ჯამური ეფექტი 2024 წელს შეადგენს 0 ლარს (2023 წელს – 1,038,452 ლარს). შემდგომ აღრიცხვაში აღიარებულია შესაბამისი საპროცენტო ხარჯები (იხილეთ შენიშვნა 9).

20. საგადასახადო ვალდებულება/აქტივი

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშიდან გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს ნეტო საფუძველზე 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საგადასახადო ვალდებულება წარმოადგენს 186,595 ლარი, ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით საგადასახადო აქტივი წარმოადგენს 160,536 ლარი და 56,761 ლარი, შესაბამისად.

21. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის ხელმძღვანელობას გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის. ხელმძღვანელობას ყოველთვიური რეპორტების მიმოხილვის საფუძველზე ადგენს დანერგილი პროცესების ეფექტურობასა და იმ მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტურობის შესაბამისობას რომელსაც დანერგილი პროცესები არეგულირებს.

ხელმძღვანელობის საერთო მიზანია დანერგოს პოლიტიკა, რომელიც მიმართული იქნება რისკების შემცირებისკენ, იმგვარად რომ ზედმეტი ზემოქმედება არ მოახდინოს კომპანიის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე. შემდგომი დეტალები ამ პოლიტიკასთან დაკავშირებით განმარტებულია ქვემოთ.

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

რისკის მართვის ფუნქცია კომპანიის შიგნით ძირითადად ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით.

ფინანსური რისკი მოიცავს:

- საკრედიტო რისკს;
- საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკისა და ფასთა რისკის ჩათვლით),
- და ლიკვიდურობის რისკს.

ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნებიარის რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ დებიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. კომპანიის საკრედიტო პოლიტიკით განსაზღვრულია ის აუცილებელი პროცედურები რაც უნდა ჩატარდეს საკრედიტო რისკის გასაანეიტრალებლად, კონტრაქტის გაფორმებამდე.

კომპანიის მაქსიმალური თანხა საკრედიტო რისკის მიმართ აქტივების კლასით აისახება ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შეზღუდული ფულადი სახსრები			
შეზღუდული ფული ბანკში	1,559,239	-	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
ფული ბანკში	451,773	673,824	6,957
გაცემული სესხები	1,404,123	212,787	-
სავაჭრო მოთხოვნები	1,502,319	-	-
სულ მაქსიმალური გავლენა საკრედიტო რისკის მიმართ	4,917,454	886,611	6,957

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად და მოიცავს სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკისა და სხვა საფასო რისკებს.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკების მიმართ მგრძნობელობა დაფუძნებულია ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივად შენარჩუნების ფონზე. პრაქტიკაში ეს ნაკლებად სავარაუდოა რომ მოხდეს და ზოგიერთი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა იყოს კორელაცია - მაგალითად, ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში და ცვლილებები უცხოური ვალუტის საპროცენტო განაკვეთში.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას წარმოუშვება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

შპს ფილიგრინი
ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი, 2024	ლარი	დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	145,038	306,735	451,773
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,559,239	-	1,559,239
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	1,502,319	1,502,319
გაცემული სესხები	233,022	1,171,101	1,404,123
სულ ფინანსური აქტივები	1,937,299	2,980,155	4,917,454
ფინანსური ვალდებულებები			
მომხმარებელბთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან	-	401,399	401,399
მიღებული სესხები	-	6,070,323	6,070,323
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	320,803	110,541	431,344
სულ ფინანსური ვალდებულებები	320,803	6,582,263	6,903,066
ღია საბალანსო პოზიცია	1,616,496	(3,602,108)	(1,985,612)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი, 2023	ლარი	დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	33,213	640,611	673,824
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-
გაცემული სესხები	212,787	-	212,787
სულ ფინანსური აქტივები	246,000	640,611	886,611
ფინანსური ვალდებულებები			
მომხმარებელბთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან	-	12,698,540	12,698,540
მიღებული სესხები	-	2,807,374	2,807,374
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	130,810	2,303,871	2,434,681
სულ ფინანსური ვალდებულებები	130,810	17,809,785	17,940,595
ღია სავალუტო პოზიცია	115,190	(17,169,174)	(17,053,984)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი, 2022	ლარი	აშშ დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,885	2,072	6,957
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-
გაცემული სესხები	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	4,885	2,072	6,957
ფინანსური ვალდებულებები			
მომხმარებელბთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან	-	2,239,218	2,239,218
მიღებული სესხები	-	668,692	668,692
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	69,973	3,020,205	3,090,178
სულ ფინანსური ვალდებულებები	69,973	5,928,115	5,998,088
ღია სავალუტო პოზიცია	(65,088)	(5,926,043)	(5,991,131)

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს მოგება/ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობას გაცვლით კურსში მოსალოდნელი გონივრული ცვლილებების მიმართ, რომელიც გამოყენებულია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტასთან მიმართებაში, იმის ფონზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი რჩება მუდმივი:

	2024	2024	2023	2023	2022	2022
სავალუტო რისკის მგრძნობელობა	20%	-20%	20%	-20%	20%	-20%
აშშ დოლარის ეფექტი (ზარალი) მოგება	(720,422)	720,422	(3,433,835)	3,433,835	(1,185,209)	1,185,209

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე.

კომპანიის ყველა მნიშვნელოვანი აქტივი და ვალდებულება მიბმულია ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთზე, შედეგად კომპანიას მინიმუმამდე აქვს დაყვანილი საპროცენტო რისკი ფინანსურ აქტივებთან და ვალდებულებებთან მიმართებაში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხებისა და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში.

ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის კომპანია ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს. კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური დაფინანსების ბაზა, რომელიც უპირატესად სესხებისგან შედგება. კომპანია სახსრებს აბანდებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელში, რათა შეძლოს სწრაფად და უმტკივნეულოდ მოახდინოს რეაგირება გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებზე. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებისგან (შენიშვნა 11). ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფულადი სახსრების ლიკვიდურობის პორტფელი შესაძლოა რეალიზდეს ნაღდ ფულზე ერთი დღის განმავლობაში, რათა დააკმაყოფილოს გაუთვალისწინებელი ლიკვიდურობის მოთხოვნები.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს ვალდებულებებს 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი ნარჩენი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადისშესაბამისად. ვადიანობის ცხრილში მოცემული თანხები არის სახელშეკრულებო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. აღნიშნული არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მოცემული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება ეყრდნობა დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. უცხოურ

ვალუტაში განხორციელებული გადახდები დაკონვერტირებულია სპოტ სავალუტო კურსით საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი, 2024	ერთ წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	451,773	-	451,773
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,559,239	-	1,559,239
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,502,319	-	1,502,319
გაცემული სესხები	1,404,123	-	1,404,123
	4,917,454	-	4,917,454
ფინანსური ვალდებულებები			
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან	401,399	-	401,399
მიღებული სესხები	1,759,249	4,311,074	6,070,323
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	431,344	-	431,344
	2,591,992	4,311,074	6,903,066
ლიკვიდურობის სხვაობა	2,325,462	(4,311,074)	(1,985,612)

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი, 2023	ერთ წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	673,824	-	673,824
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-
გაცემული სესხები	212,787	-	212,787
	886,611	-	886,611
ფინანსური ვალდებულებები			
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან	12,698,540	-	12,698,540
მიღებული სესხები	117,973	2,689,400	2,807,373
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,434,681	-	2,434,681
	15,251,194	2,689,400	17,940,594
ლიკვიდურობის სხვაობა	(14,364,583)	(2,689,400)	(17,053,983)

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი, 2022	ერთ წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6,957	-	6,957
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-
გაცემული სესხები	-	-	-
	6,957	-	6,957
ფინანსური ვალდებულებები			
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან	-	2,239,218	2,239,218
მიღებული სესხები	668,692	-	668,692
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	99,973	2,990,205	3,090,178
	768,665	5,229,423	5,998,088
ლიკვიდურობის სხვაობა	(761,708)	(5,229,423)	(5,991,131)

კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალი მოიცავს სააქციო კაპიტალს და დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგება/ზარალს. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მისი როლი, როგორც კორპორატიული ხელმძღვანელების, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან კაპიტალის შენარჩუნებაზე და ზრდაზე, ასევე მფლობელებისთვის ადეკვატური შემოსავლის მიღებაზე.

კაპიტალის მართვისას კომპანია მიზნად ისახავს:

უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს აქციონერებისათვის სარგებლის მოტანა; და

გამოიმუშაოს აქციონერებისათვის სარგებელი რისკის დონის თანაბარზომიერად მომსახურების შეფასებით.

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

22. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები **საგადასახადო კანონმდებლობა**

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და შესაბამისი კანონმდებლობა ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველია, არსებობს ურთიერთგამომრიცხავი და ინტერპრეტირებას დაქვემდებარებული დებულებები. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო უწყებებს არ შეუძლიათ დააკისრონ კომპანიას დამატებითი გადასახადები ან ჯარიმები, თუ დარღვევის ჩადენის წლის ბოლოდან გასულია სამი წელი.

საქართველოში ამ გარემოებებმა შეიძლება შექმნას საგადასახადო რისკი, რომელიც უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების მისეულ ინტერპრეტაციაზე დაყრდნობით, იგი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას ადეკვატურად უზრუნველყოფს. თუმცა შესაბამისი უწყებების მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციები შეიძლება

განსხვავებული იყოს და ამ ინტერპრეტაციების განხორციელებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სასამართლო დავები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სასამართლო დავებთან დაკავშირებით და არც პირობითი ვალდებულების სახით ასახული წინამდებარე განმარტებით შენიშვნაში.

23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

მხარეებს, 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 თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

- ა) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.
- ბ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- გ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- დ) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- ე) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- ვ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2024, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

**ოპერაციები/ნაშთები საერთო კონტროლის ქვეშ
 მყოფ კომპანიებთან:**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	378,636	65,984	30,000
გადახდილი ავანსები	53,997	-	153,493
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	583,988	-	-
გაცემული სესხები	1,404,123	212,787	-
მიღებული სესხები	58,850	58,850	668,692
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2,479,595	337,621	852,185
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	1,234,655	1,010,112	-
	3,714,249	1,347,733	852,185

24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ აღგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

- საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ კომპანიამ დაკავშირებულ მხარეზე გასცა 961,830 ლარის ოდენობის სესხი.
- საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ კომპანიამ აიღო 1,724,020 ლარის ოდენობის სესხი ფინანსური ინსტიტუტებიდან და იურიდიული პირებისგან, ხოლო კომპანიამ 2025 წლის მდგომარეობით ჯამურად დაფარა მიღებული სესხების 8,096,452 ლარის ოდენობის.

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენებისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ აღგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წელი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ფილიგრინი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2021 წლის 17 დეკემბერს და მდებარეობს საქართველოში. იგი დარეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 405498929. კომპანიის იურიდიული საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი N 70. კომპანიის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი და კომერციული ბინების რეალიზაცია და შესაბამისი დეველოპერული მომსახურება. კომპანიის მიერ განხორციელებული პროექტის, სახელწოდებით „ფილიგრინი“, მისამართია: გიორგი დანელიას ქ.12, საბურთალო, თბილისი.

კომპანია წარმოადგენს შპს „თეთრი კვადრატის“ ჯგუფის შვილობილ კომპანიას. თეთრი კვადრატის ჯგუფი სტაბილურად ასაქმებს 19 თანამშრომელს საოპერაციო და ადმინისტრაციულ მიმართულებებში პროცენტული თანაფარდობით 20/80. ჯგუფს მართვის ნაწილში ყავს გამოყოფილი როგორც მიმდინარე ბიზნეს-პროცესების დაფარვაზე პასუხისმგებელი, ისე სტრატეგიულ განვითარებაზე ფოკუსირებული სტრუქტურული ერთეულები.

2. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები

კომპანია წარმოადგენს შპს „თეთრი კვადრატის“ ჯგუფის შვილობილ კომპანიას. კომპანიაში დიდი ყურადღება ექცევა თანამშრომლების განვითარებას და მათი პოტენციალის გამოვლენას, რაც მუდმივი განვითარებისა და სწავლების საშუალებით მიიღწევა. კომპანიისთვის აუცილებელია თითოეულ თანამშრომელს მიეცეს თანაბარი შანსი საკუთარი შესაძლებლობების უკეთ გამოვლენაში და ამით ხელი შეუწყოს როგორც საკუთარი თავის, ისე ჯგუფის განვითარებას.

3. კომპანიის განვითარების გეგმები

კომპანია ორიენტირებულია ზრდასა და განვითარებაზე, მუშაობს როგორც ფიზიკური გაფართოების სტრატეგიით, ასევე ბაზარზე წვდომის ინტენსიურობის გასაზრდელად. განვითარების ერთერთი ცენტრალური სტრატეგია ეყრდნობა გაციფრულების პროცესის გადრმავებას როგორც მომხმარებლისათვის შესაბამისი სერვისების, ისე ოპერაციების მართვის ნაწილში.

შპს ფილიგრინი
მმართველობითი ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

4. ფინანსური მაჩვენებლები

მოგება-ზარალის ანგარიშგება	2024	2023
გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	25,704,586	-
რეალიზაციის თვითღირებულება	(18,420,566)	-
საერთო მოგება	7,284,020	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(275,241)	(12,992)
მარკეტინგისა და მართვის ხარჯები	(1,234,655)	(1,010,112)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	5,774,124	(1,023,104)
წმინდა საკურსო შემოსულობა / (ხარჯი)	(238,344)	(141,439)
საპროცენტო შემოსავალი	87,836	12,644
საკონტრქტო ვალდებულების დისკონტირების ეფექტი	-	1,038,452
საპროცენტო ხარჯები	(1,665,582)	(769,238)
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	3,958,034	(882,685)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
წლის წმინდა მოგება	3,958,034	(882,685)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	3,958,034	(882,685)

4. ფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

განმარტება: შემოსავლების აღიარების მეთოდის ცვლილება და მისი გავლენა 2024 წლის ფინანსურ მაჩვენებლებზე

2024 წელს თეთრი კვადრატის ჯგუფმა და შესაბამისად შპს „ფილიგრინმა“ შეცვალა, ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, შემოსავლების აღიარების მეთოდი, რაც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მიმდინარე წლის მოგება-ზარალის მაჩვენებლებზე.

წინა წლებში შემოსავლის აღიარება ხდებოდა სამშენებლო პროგრესის მიხედვით — ე.წ. გამოყენებული მასალების მეთოდით (input method). ამ მიდგომის ფარგლებში, სამშენებლო პროგრესი განისაზღვრებოდა წლის განმავლობაში სამშენებლო პროექტებზე ფაქტობრივად გაწეული კაპიტალური დანახარჯისა და ბიუჯეტით განსაზღვრულ დანახარჯებს შორის პროპორციით. შემდგომ, რეალიზებული უძრავი ქონებიდან, ამავე პროპორციით ხდებოდა შესაბამისი შემოსავლის აღიარება, რის შედეგადაც შემოსავალი ნაწილობრივ აღიარდებოდა მშენებლობის პროცესშიც.

2024 წელს კომპანია გადავიდა წერტილოვანი (point-in-time) შემოსავლის აღიარების მეთოდზე, რომლის მიხედვითაც უძრავი ქონების გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მხოლოდ იმ მომენტში, როდესაც საცხოვრებელი ბინის კონტროლი სრულად გადაეცემა მყიდველს, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. მეთოდოლოგიის ცვლილებამ გავლენა მოახდინა წინა წლების შედარებით ციფრებზეც. ახალი მიდგომით, კომპანიის მიერ მიღებული თანხები მშენებლობის დასრულებამდე აღიარებულია როგორც ავანსი, ხოლო შემოსავალი აღიარებულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პროექტი დასრულებულია და უძრავი ქონება გადაეცემა მყიდველს. პროექტი ფილიგრინი დასრულდა 2024 წელს, შესაბამისად მიმდინარე წლის ფინანსურ უწყისებში მოხდა რეალიზებული ქონებიდან შემოსავლის აღიარება.

შპს ფილიგრინი
მმართველობითი ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

4. ფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

	31, დეკემბერი 2024	31, დეკემბერი 2023	1, იანვარი 2023
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	69,722	-	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	-	7,939,497
სულ გრძელვადიანი აქტივები	69,722	-	7,939,497
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	451,773	673,824	6,957
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,502,319	-	-
გაცემული სესხები	1,404,123	212,787	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	5,446,212	15,748,947	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,559,239	-	-
საგადასახადო აქტივი	-	160,536	56,761
გადახდილი ავანსები	41,803	220,434	153,492
სულ მოკლევადიანი აქტივები	10,405,469	17,016,528	217,210
სულ აქტივები	10,475,191	17,016,528	8,156,707
<i>კაპიტალი და ვალდებულებები</i>			
გაუნაწილებელი მოგება	3,033,968	(924,066)	(41,381)
სულ კაპიტალი	3,033,968	(924,066)	(41,381)
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო ვალდებულებები	431,344	2,434,681	99,973
სხვა ვალდებულებები	199,565	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები	186,595	-	-
საკონტრაქტო ვალდებულებები	401,399	12,698,540	-
მიღებული სესხები	1,759,249	117,973	668,692
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	2,978,152	15,251,194	768,665
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>			
ვალდებულებები			
საკონტრაქტო ვალდებულებები	-	-	2,239,218
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	2,990,205
სხვა ვალდებულებები	151,997	-	-
მიღებული სესხები	4,311,074	2,689,400	-
ანარიცხები	-	-	2,200,000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	4,463,071	2,689,400	7,429,423
სულ ვალდებულებები	7,441,223	17,940,594	8,198,088
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	10,475,191	17,016,528	8,156,707

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

კომპანიის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად კომპანია ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, აწარმოებს უსაფრთხოების სისტემის გამართული ფუნქციონირების მუდმივად გაუმჯობესებადი პოლიტიკის ფორმირებას. მონაცემთა უსაფრთხოებისა და საიმედოობის დონის გასაზრდელად აუმჯობესებს სასერვერო ინფრასტრუქტურას და აწარმოებს მონაცემთა სამ-დონიანი შემნახველი ინფრასტრუქტურის მართვას.

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

კომპანია სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა.

კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

კომპანია ყოველთვის დროულად იხდის გადასახადებს.

გარე რისკებია ისეთი რისკები, რომელთაც კომპანია ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული ზომები ასეთი რისკების თავიდან ასაცილებლად ან ზარალის მინიმუმამდე შესამცირებლად.

გარე რისკებია: მაკროეკონომიკური რისკები, ეროვნული ვალუტის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

კომპანია ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

გიორგი ნატროშვილი

დირექტორი

31 ოქტომბერი, 2025 წელი

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

კომპანიის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად კომპანია ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, აწარმოებს უსაფრთხოების სისტემის გამართული ფუნქციონირების მუდმივად გაუმჯობესებადი პოლიტიკის ფორმირებას. მონაცემთა უსაფრთხოებისა და საიმედოობის დონის გასაზრდელად აუმჯობესებს სასერვერო ინფრასტრუქტურას და აწარმოებს მონაცემთა სამდონიანი შემნახველი ინფრასტრუქტურის მართვას.

ობიექტებს იცავს დაცვის პოლიცია.

კომპანია სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა.

კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

კომპანია ყოველთვის დროულად იხდის გადასახადებს.

გარე რისკებია ისეთი რისკები, რომელთაც კომპანია ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული ზომები ასეთი რისკების თავიდან ასაცილებლად ან ზარალის მინიმუმამდე შესამცირებლად.

გარე რისკებია: მაკროეკონომიკური რისკები, ეროვნული ვალუტის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

კომპანია ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.



გიორგი ნატროშვილი

დირექტორი

31 ოქტომბერი, 2025 წელი