



2024

შპს „დომუს ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-6
---------------------------------------	-----

ფინანსური ანგარიშგება

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	8
კაპიტალის მოძრაობის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	9
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	10

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1. ძირითადი საქმიანობა	11
2. მომზადების საფუძველი	12
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	13
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	27
5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება	27
5 წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)	28
6. შემოსავალი	28
7. თვითღირებულება	28
8. ადმინისტრაციული ხარჯები	29
9. ფინანსური ხარჯი, წმინდა	29
10. წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	30
11. ძირითადი საშუალებები	31
12. საინვესტიციო ქონება	32
13. მარაგები	32
14. შეზღუდული ფულადი სახსრები	33
15. ინვესტიციები მეკავშირე კომპანიებში	33
15 ინვესტიციები მეკავშირე კომპანიებში (გაგრძელება)	34
16. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	34
16 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)	35
17. გაცემული სესხები	35
18. ფული და ფულის ეკვივალენტები	35
19. მიღებული ავანსები	36
20. მიღებული სესხები	36
21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	37
22. ფინანსური რისკი	37
23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	42
24. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	44

მმართველობის ანგარიშგება

45

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დომუს ჯგუფი“-ს მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „დომუს ჯგუფის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფს საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე არ ჩაუტარებია ინვენტარიზაცია, შესაბამისად ვერ შევძელით დავსწრებოდით მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესს საანგარიშგებო წლის ბოლოს. ჩვენ ვერ აღტერნატიული მეთოდებითაც ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მარაგების ოდენობის სისრულესა და არსებობაზე, გარდა მიწისა (შენიშვნა 12); მიწის გარდა მარაგების ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 93,049,391 ლარით. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, ასევე მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებათა შესაბამის ელემენტებში 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში.

ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება ჯგუფის მოძრავი ძირითადი საშუალებების არსებობის და სისრულის შესახებ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 5,110,765 ლარით. ასევე ჩვენ ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება ძირითადი საშუალებების საწყისი ნაშთების გარკვეულ ნაწილთან დაკავშირებით (კონკრეტულად, კი შენობა ნაგებობებზე, რომელიც თავისი ძალებით ააშენა ჯგუფმა), რომელთა ჯამური ღირებულება შეადგენს 1,063,802 ლარს. აღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ ძირითად საშუალებებში, ასევე მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებათა შესაბამის ელემენტებში 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში გუდვილი წარმოდგენილია 32,522,713 ლარით, აქედან 9,177,720 ლარის ღირებულების გუდვილის სისწორეზე ჩვენ ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება. აგრეთვე ჯგუფს არ შეუძლონ საწარმოთა გაერთიანებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი გუდვილის (კერძოდ, შპს დომუსის ხეები) გაუფასურება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ბასს 36-ის მოთხოვნების მიხედვით. შესაბამისად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში გუდვილის ნაშთთან დაკავშირებით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებზე ამავე თარიღში დასრულებული წლისთვის.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე*“.

ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. 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 პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვანი გარემოება - შესადარისი ინფორმაციის კორექტირება

ჯგუფის 2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ აგრეთვე ჩავატარეთ მე-5 მენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომლებიც ეხება 2023 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს. შესადარისი ინფორმაციაზე ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები შემოიფარგლება მხოლოდ აღნიშნული შესწორებებით. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილი და სწორია. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა ზემოთ მითითებული სხვა ინფორმაციის გაცნობა და იმის განსაზღვრა, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო 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 ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ

ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ჯგუფის სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ კონსოლიდირებული 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.
- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპონენტების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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, ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედრილია 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

10 ნოემბერი 2025

თბილისი, საქართველო

- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპონენტების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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, ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხედრილია 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

10 ნოემბერი 2025

თბილისი, საქართველო



შპს „დომუს ჯგუფი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023 *
ამონაგები	6	36,162,430	72,794,888
რეალიზაციის თვითღირებულება	7	(31,904,633)	(68,632,063)
საერთო მოგება		4,257,797	4,162,825
გაყიდვის დანახარჯები		(326,821)	(330,138)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(8,222,513)	(7,972,294)
საოპერაციო მოგება		(4,291,537)	(4,139,607)
არასაოპერაციო ხარჯი / (შემოსავალი)		(457,291)	1,215,869
დივიდენდები		15,400	-
ფინანსური ხარჯი წმინდა	9	(411,293)	(1,020,430)
წმინდა მოგება საკუროსო სხვაობიდან	10	(3,732,915)	428,081
მოგება დაბეგვრამდე		(8,877,636)	(3,516,087)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		(8,877,636)	(3,516,087)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სხვა სრული შემოსავალი		(8,877,636)	(3,516,087)

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:

ალექსანდრე კორმახია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

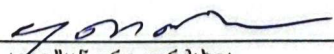
შპს „დომუს ჯგუფი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023 *
ამონაგები	6	36,162,430	72,794,888
რეალიზაციის თვითღირებულება	7	(31,904,633)	(68,632,063)
საერთო მოგება		4,257,797	4,162,825
გაყიდვის დანახარჯები		(326,821)	(330,138)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(8,222,513)	(7,972,294)
საოპერაციო მოგება		(4,291,537)	(4,139,607)
არასაოპერაციო ხარჯი / (შემოსავალი)		(457,291)	1,215,869
დივიდენდები		15,400	-
ფინანსური ხარჯი წმინდა	9	(411,293)	(1,020,430)
წმინდა მოგება საკუთსო სხვაობიდან	10	(3,732,915)	428,081
მოგება დაბეგვრამდე		(8,877,636)	(3,516,087)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		(8,877,636)	(3,516,087)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სხვა სრული შემოსავალი		(8,877,636)	(3,516,087)

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:


ალექსანდრე კორძახია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს ჯგუფი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023*	31 დეკემბერი 2022 *
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	11	11,197,875	10,779,227	11,750,484
საინვესტიციო ქონება	12	43,446,644	23,854,116	15,139,668
შეზღუდული ფულადი სახსრები.	14	-	-	1,161,860
მარაგები	13	103,643,878	83,041,241	50,302,613
სხვა მოთხოვნები	16	-	1,976,316	429,580
გაცემული სესხები		-	224,020	416,002
არამატერიალური აქტივები		21,283	29,480	37,676
გუდვილი		32,522,713	32,522,713	9,177,720
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	15	6,010,562	955,680	381,618
სულ გრძელვადიანი აქტივები		196,842,955	153,382,793	88,797,221
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	13	20,838,203	31,051,723	49,482,472
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	11,991,423	27,367,168	43,266,150
წინასწარ გადახდილი ავანსები		573,287	832,309	-
გაცემული სესხები	17	3,865,436	596,414	348,350
სხვა მოთხოვნები	16	2,668,277	-	-
საგადასახადო აქტივები		300,721	-	-
მოკლევადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	-	1,156,442	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	18	566,783	1,323,094	4,623,710
სულ მიმდინარე აქტივები		40,804,130	62,327,150	97,720,682
სულ აქტივები		237,647,085	215,709,943	186,517,903
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		143,395	143,395	2,000
დაგროვილი ზარალი		(21,855,704)	(13,435,455)	(10,020,994)
არამაკონტოლებელი წილი		(1,263,324)	(805,937)	(562,916)
სულ კაპიტალი		(22,975,633)	(14,097,997)	(10,581,910)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	19	83,662,361	106,166,851	71,333,911
მიღებული სესხები	20	44,786,232	22,341,160	11,452,156
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	8,169,079	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		128,448,593	136,677,090	82,786,067
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
საგადასახადო ვალდებულებები		-	461,585	282,333
მიღებული სესხები	20	31,601,217	28,045,562	12,654,064
მიღებული ავანსი	19	44,342,393	29,635,997	63,665,973
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	56,230,515	34,987,706	37,711,376
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		132,174,125	93,130,850	114,313,746
სულ ვალდებულებები		260,622,718	229,807,940	197,099,813
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		237,647,085	215,709,943	186,517,903

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:

ალექსანდრე კორძახია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს ჯგუფი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023*	31 დეკემბერი 2022 *
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	11	11,197,875	10,779,227	11,750,484
საინვესტიციო ქონება	12	43,446,644	23,854,116	15,139,668
შეზღუდული ფულადი სახსრები.	14	-	-	1,161,860
მარაგები	13	103,643,878	83,041,241	50,302,613
სხვა მოთხოვნები	16	-	1,976,316	429,580
გაცემული სესხები		-	224,020	416,002
არამატერიალური აქტივები		21,283	29,480	37,676
გუდვილი		32,522,713	32,522,713	9,177,720
ინვესტიციები მკავშირე საწარმოებში	15	6,010,562	955,680	381,618
სულ გრძელვადიანი აქტივები		196,842,955	153,382,793	88,797,221
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	13	20,838,203	31,051,723	49,482,472
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	11,991,423	27,367,168	43,266,150
წინასწარ გადახდილი ავანსები		573,287	832,309	-
გაცემული სესხები	17	3,865,436	596,414	348,350
სხვა მოთხოვნები	16	2,668,277	-	-
საგადასახადო აქტივები		300,721	-	-
მოკლევადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	-	1,156,442	-
ფული და ფულის კვივალენტები	18	566,783	1,323,094	4,623,710
სულ მიმდინარე აქტივები		40,804,130	62,327,150	97,720,682
სულ აქტივები		237,647,085	215,709,943	186,517,903
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		143,395	143,395	2,000
დაგროვილი ზარალი		(21,855,704)	(13,435,455)	(10,020,994)
არამაკონტროლებელი წილი		(1,263,324)	(805,937)	(562,916)
სულ კაპიტალი		(22,975,633)	(14,097,997)	(10,581,910)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	19	83,662,361	106,166,851	71,333,911
მიღებული სესხები	20	44,786,232	22,341,160	11,452,156
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	8,169,079	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		128,448,593	136,677,090	82,786,067
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
საგადასახადო ვალდებულებები		-	461,585	282,333
მიღებული სესხები	20	31,601,217	28,045,562	12,654,064
მიღებული ავანსი	19	44,342,393	29,635,997	63,665,973
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	56,230,515	34,987,706	37,711,376
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		132,174,125	93,130,850	114,313,746
სულ ვალდებულებები		260,622,718	229,807,940	197,099,813
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		237,647,085	215,709,943	186,517,903

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:

ალექსანდრე კორძაძია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს ჯგუფი“
 კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	არამაკონტროლებელი წილი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2022	2,000	(10,020,994)	(562,916)	(10,581,910)
წლის მთლიანი სრული მოგება		(3,273,066)	(243,021)	(3,516,087)
შვილობილის წილის გამოსყიდვა	141,395	(141,395)		-
31 დეკემბერი 2023*	143,395	(13,435,455)	(805,937)	(14,097,997)
წლის მთლიანი სრული მოგება		(8,420,249)	(457,387)	(8,877,636)
31 დეკემბერი 2024	143,395	(21,855,704)	(1,263,324)	(22,975,633)

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:

 ალექსანდრე კორძახია
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს ჯგუფი“

კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

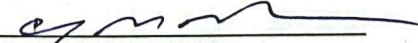
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	არამაკონტროლებელი წილი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2022	2,000	(10,020,994)	(562,916)	(10,581,910)
წლის მთლიანი სრული მოგება		(3,273,066)	(243,021)	(3,516,087)
შვილობილის წილის გამოსყიდვა	141,395	(141,395)		-
31 დეკემბერი 2023*	143,395	(13,435,455)	(805,937)	(14,097,997)
წლის მთლიანი სრული მოგება		(8,420,249)	(457,387)	(8,877,636)
31 დეკემბერი 2024	143,395	(21,855,704)	(1,263,324)	(22,975,633)

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:


ალექსანდრე კორძაძია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს ჯგუფი“
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშნა	2024	2023
მოგება დაბეგვრადმე		(8,877,636)	(3,516,087)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8,13	1,603,130	2,407,394
მოგება / (ზარალი) ინვესტიციიდან		266,069	(574,062)
საპროცენტო ხარჯი	20	2,766,119	969,251
საექვო მოთხოვნების ანარიცხის ცვლილება	8	(198,611)	238,483
საპროცენტო შემოსავალი	17	(491,476)	-
წმინდა მოგება საკუთრო სხვაობიდან		3,732,915	(428,081)
ცვლილება საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში:			
შემცირება მარაგებში		(10,389,117)	(14,307,879)
შემცირება შეზღუდულ ფულად სახსრებში		1,156,442	5,418
ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		14,731,333	14,557,159
ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		11,631,974	7,551,165
ზრდა / (შემცირება) გადახდილ ავანსებში		259,022	(832,309)
შემცირება / (ზრდა) მიღებულ ავანსებში		(7,798,094)	802,964
შემცირება / (ზრდა) საგადასახადო ვალდებულებებში		(762,307)	179,252
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტებამდე და მოგების გადასახადამდე		7,629,763	7,052,668
გადახდილი პროცენტი	20	(2,766,119)	(1,243,187)
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		4,863,644	5,809,481
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(2,985,698)	(1,453,378)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია		972,117	25,437
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(19,592,528)	(8,714,448)
სესხის გაცემა	17	(8,548,938)	(473,123)
გაცემული სესხის დაბრუნება	17	7,322,682	247,494
წილის შესყიდვა მეკავშირე საწარმოში	15	(5,320,951)	-
წილის შესყიდვა შვილობილ საწარმოში		-	(23,344,993)
ფულადი ნაკადების წმინდა გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(28,153,316)	(33,713,011)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
შემოდინება მიღებული სესხებიდან	20	47,319,306	32,017,558
მიღებული სესხების დაფარვა	20	(24,714,104)	(7,296,129)
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება ფინანსური საქმიანობიდან		22,605,202	24,721,429
ცვლილება ფულად სახსრებში		(684,470)	(3,182,101)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფული და ფულის ეკვივალენტებში		(71,841)	(118,515)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		1,323,094	4,623,710
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		566,783	1,323,094

“ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:

 ალექსანდრე კორმახია
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს ჯგუფი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშნა	2024	2023
მოგება დაბეგრადმე		(8,877,636)	(3,516,087)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8,13	1,603,130	2,407,394
მოგება/(ზარალი) ინვესტიციიდან		266,069	(574,062)
საპროცენტო ხარჯი	20	2,766,119	969,251
საექვო მოთხოვნების ანარიცხის ცვლილება	8	(198,611)	238,483
საპროცენტო შემოსავალი	17	(491,476)	-
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობიდან		3,732,915	(428,081)
ცვლილება საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში			
შემცირება მარაგებში		(10,389,117)	(14,307,879)
შემცირება შეზღუდულ ფულად სახსრებში		1,156,442	5,418
ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		14,731,333	14,557,159
ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		11,631,974	7,551,165
ზრდა / (შემცირება) გადახდილ ავანსებში		259,022	(832,309)
შემცირება / (ზრდა) მიღებულ ავანსებში		(7,798,094)	802,964
შემცირება / (ზრდა) საგადასახადო ვალდებულებებში		(762,307)	179,252
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტებამდე და მოგების გადასახადამდე		7,629,763	7,052,668
გადახდილი პროცენტი	20	(2,766,119)	(1,243,187)
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		4,863,644	5,809,481
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(2,985,698)	(1,453,378)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია		972,117	25,437
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(19,592,528)	(8,714,448)
სესხის გაცემა	17	(8,548,938)	(473,123)
გაცემული სესხის დაბრუნება	17	7,322,682	247,494
წილის შესყიდვა მკვეთრე საწარმოში	15	(5,320,951)	-
წილის შესყიდვა შვილობილ საწარმოში		-	(23,344,993)
ფულადი ნაკადების წმინდა გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(28,153,316)	(33,713,011)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
შემოდინება მიღებული სესხებიდან	20	47,319,306	32,017,558
მიღებული სესხების დაფარვა	20	(24,714,104)	(7,296,129)
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება ფინანსური საქმიანობიდან		22,605,202	24,721,429
ცვლილება ფულად სახსრებში		(684,470)	(3,182,101)
გაცემული კურსის ცვლილების ეფექტი ფული და ფულის ეკვივალენტებში		(71,841)	(118,515)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		1,323,094	4,623,710
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		566,783	1,323,094

“ზოგიერთი ნაწილები თანხა არ შეესაბამება 2023 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 10 ნოემბერი:

ალექსანდრე კორძაძია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 11-43 გვერდებზე წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1. ძირითადი საქმიანობა

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „დომუს ჯგუფი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2007 წლის 14 ივნისს აგვისტოს საიდენტიფიკაციო ნომრით: 205210261. კომპანიის იურიდიული მისამართია თბილისი, ვაკის რაიონი, კავსადის ქ., N3, კომერციული ფართი N12.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს დომუს ჯგუფის მფლობელები და, შესაბამისად, კომპანიის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან:

ალექსანდრე კორძაბია 01009004543	40%
გიორგი გიორგაძე 01009009942	20%
ალექსანდრე შაიშელაშვილი 01009009515	20%
ბაადურ ურუშაძე, 0100900049	20%

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი დანიშნულების შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია.

ჯგუფის მიერ ფლობილი წილები სხვა საწარმოებში არის შემდეგი:

კომპანია	ურთიერთობის სახე	2024	2023	საქმიანობის სახე
შპს დომუსი (405116342)	ერთობლივი საწარმო	50%	50%	დეველოპერული კომპანია
შპს დომუს სერვისი(405311336)	შვილობილი	100%	100%	საცხოვრებელი კომპლექსის სრული მენეჯმენტი
შპს დომუს ალუმინიუმი (405059859)	შვილობილი	100%	100%	წარმოება და ვაჭრობა
შპს დომუს კონსტრაქშენი (404908864)	შვილობილი	100%	100%	სამშენებლო სამუშაოები
შპს დომუსის ხეები(405127937)	შვილობილი	100%	100%	დეველოპერული კომპანია
შპს დომუს ჩერნოვეცი გრუპ(405183581)	ერთობლივი საწარმო	50%	50%	დეველოპერული კომპანია
შპს ჯორჯიან აუთლეტს ენდ რიზორტს გრუპ (405370815)	შვილობილი	80%	80%	სავაჭრო ცენტრი
შპს დომუს დეველოპმენტი (405547047)	შვილობილი	100%	100%	დეველოპერული კომპანია
შპს დომუს ფაბრილისი (405559088)	ერთობლივი საწარმო	50%	50%	სამშენებლო კომპანია
შპს დომუს ქავთარაძე (204856101)	შვილობილი	100%	100%	დეველოპერული კომპანია
შპს დომუს ჭავჭავაძე (405699711)	შვილობილი	100%	-	სამშენებლო კომპანია

კომპანია და აღნიშნული საწარმოები ერთობლივად მოხსენიებულია მიმდინარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, როგორც „ჯგუფი“.

ამ ანგარიშგების გამოშვების მომენტში კომპანიის დირექტორი არის ალექსანდრე კორძაბია

(ბ) ზოგადი ინფორმაცია

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

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობის დეკლარაცია

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს სრულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია ჯგუფის მიერ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს („ბსსს“) მიერ.

(ბ) შეფასების საფუძველი

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

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

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

(გ) საოპერაციო და წარსადგენი ვალუტა

ჯგუფის საოპერაციო 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 უახლოეს ერთეულამდე.

(დ) ფუნქციონირებადი საწარმო

2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული ფინანსური წლები ჯგუფმა დაასრულა ზარალით. ასევე, 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისათვის კომპანიას აქვს დაგროვებული ზარალი და წმინდა აქტივები უარყოფითია. კერძოდ, მიმდინარე აქტივები ნაკლებია მის მიმდინარე ვალდებულებებზე (სულ მთლიანი აქტივები-237,647,085 ლარი, სულ მთლიანი ვალდებულებები-260,622,718 ლარი) აღნიშნული მაჩვენებელი დეველოპერული სექტორისთვის დამახასიათებელია. ამასთანავე, ჯგუფის დამფუძნებლები მზად არიან ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიონ უახლოესი 12 თვის განმავლობაში კომპანიას საჭიროების შემთხვევაში და ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განავითარონ საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტმა განიხილა ჯგუფის მიერ ფუნქციონირებად საწარმოდ მუშაობის გაგრძელების უნარი. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს გამოყენებისას მენეჯმენტმა მხედველობაში მიიღო ჯგუფის საქმიანობა, სტრატეგია, მიზნების მიღწევის პროცესში არსებული უმთავრესი რისკები და განუსაზღვრელობები და ჯგუფის მაჩვენებლები. მენეჯმენტმა ჩაატარა ჯგუფის ფინანსური პროგნოზების შეფასება და დააკვირდა ძირითად ასპექტებს, როგორებიცაა ფინანსური გეგმისა და სტრატეგიის განხორციელება, მომგებიანობა, კაპიტალი და გადახდისუნარიანობა, აგრეთვე ლიკვიდობა. აღნიშნულის საფუძველზე, მენეჯმენტი ადასტურებს, რომ მათი გონივრული მოლოდინით, ჯგუფს აქვს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დმატკიცების თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში საოპერაციო არსებობის გაგრძელებისათვის საკმარისი რესურსები. მენეჯმენტისთვის უცნობია რაიმე არსებითი სახის განუსაზღვრელობების შესახებ, რომლებიც ისეთ მოვლენებსა თუ გარემოებებს უკავშირდება, რაც სერიოზულ ექვს აჩენს ჯგუფის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოდ მუშაობის გაგრძელებასთან დაკავშირებით. ამდენად, მენეჯმენტმა გადაწყვიტა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას კვლავაც იხელმძღვანელო აღრიცხვის ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველით.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა, რომელიც გამოყენებულ იქნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, აღწერილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, გარდა ახალი და შეცვლილი სტანდარტების გამოყენებისა, რომლებიც მე-4 შენიშვნაშია განხილული.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, გარდა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება თავდაპირველი აღიარებისას. ფინანსურ ანგარიშგებებში ყველა თანხა წარმოდგენილია ქართულ ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ანგარიშგებას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ მას აქვს ინვესტიციის ობიექტზე ზეგავლენა (ანუ ძალაში შესული უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ ის იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობის ფლობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების გასამყარებლად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში ფლობს ხმის ან სხვა მსგავსი უფლების უმრავლეს ნაწილზე ნაკლებს, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა რელევანტურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ სახელშეკრულებო შეთანხმება (შეთანხმებები) ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე სხვა პირებთან;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები.

ჯგუფი ხელახლა შეაფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს მასზე კონტროლს. შვილობილი კომპანიის წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული აქტივები, ვალდებულებები, შემოსავალი და ხარჯები აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შვილობილ კომპანიაზე ჯგუფის მიერ კონტროლის შეძენის თარიღიდან კონტროლის დაკარგვის თარიღამდე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

მოგება ან ზარალი და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება ჯგუფის მშობელი კომპანიისა და არამაკონტროლებელი წილების აქციონერებს მაშინაც კი, თუ ეს არამაკონტროლებელი წილების ბალანსის დეფიციტს იწვევს. საჭიროების შეთხვევაში ხდება შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების დაკორექტირება, რათა მათი სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაში მოვიდეს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან. ჯგუფის წევრებს შორის შემდგარ გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა ჯგუფის შიდა აქტივი და ვალდებულება, კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას მთლიანად გაიქცეობა.

შვილობილი კომპანიის კაპიტალში წილის ცვლილება კონტროლის დაკარგვის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. თუ ჯგუფი დაკარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, იგი წყვეტს შესაბამისი აქტივების (გუდვილის ჩათვლით), ვალდებულებების, არამაკონტროლებელი წილებისა და კაპიტალის სხვა კომპონენტების აღიარებას, ხოლო შედეგად მიღებულ შემოსულობას ან ზარალს აღიარებს მოგება-ზარალში. ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით.

(i) საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შეძენის მეთოდის გამოყენებით. შეძენის ღირებულება ფასდება, როგორც გადაცემული ანაზღაურების ერთობლიობა, რომელიც აღირიცხება შეძენის თარიღისას არსებული სამართლიანი ღირებულებით, და ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობით შენაძენში. თითოეული საწარმოთა გაერთიანებისთვის ჯგუფი ირჩევს არამაკონტროლებელი წილები სამართლიანი ღირებულებით შეაფასოს თუ შეძენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილით. შესყიდვასთან დაკავშირებული დანახარჯები აღიარდება ხარჯად და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

როდესაც ჯგუფი იძენს ბიზნესს, იგი აფასებს ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს, რომლებიც აღებულ იქნა, შეძენის თარიღისთვის სახელშეკრულებო პირობების, ეკონომიკური გარემოებების და რელევანტური პირობების გათვალისწინებით შესაბამისი კლასიფიკაციისა და კატეგორიის განსაზღვრისათვის. ეს მოიცავს შეძენილი საწარმოს მიერ ძირითად კონტრაქტებში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების გამოყოფას.

ნებისმიერი პირობითი ანაზღაურება, რომელიც გადაცემული უნდა იქნას შეძენის მიერ, აღიარებული იქნება სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისთვის. კაპიტალად კლასიფიცირებული პირობითი ანაზღაურება არ შეფასდება ხელახლა და მისი შემდგომი ანგარიშსწორება აღირიცხება კაპიტალში. პირობითი ანაზღაურება, რომელიც კლასიფიცირებულია, როგორც აქტივი ან ვალდებულება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტს და მასზე შედის ფასს 9-ის ფინანსური ინსტრუმენტები ფარგლებში, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ფასს 9-ის შესაბამისად. სხვა პირობითი ანაზღაურება, რომელიც ფასს 9-ის ფარგლებში არ შედის, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგება-ზარალში აღიარებით.

გუდვილი თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით (ეს არის ნამეტი, ერთი მხრივ, გადაცემულ ანაზღაურებას, არამაკონტროლებელი წილების ღირებულებასა და შესყიდულ კომპანიაში შესყიდვამდე ფლობილ სააქციო წილსა, და, მეორე მხრივ, შეფასებული შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივებისა და აღებული ვალდებულებების წმინდა ღირებულებას შორის შეძენის თარიღისათვის).

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, გუდვილი ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. გაუფასურების ტესტის მიზნით, საწარმოთა გაერთიანებაში შეძენილი გუდვილი, შეძენის დღიდან, ნაწილდება ჯგუფის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ თითოეულ ერთეულზე, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ ამ გაერთიანებიდან მიიღებენ სარგებელს, მიუხედავად იმისა, შეძენილი კომპანიის სხვა აქტივები ან ვალდებულებები უკავშირდება თუ არა იმ ერთეულებს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

ჯგუფი აგრძელებს კაპიტალ-მეთოდის გამოყენებას მას შემდეგაც რაც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში ხდება ინვესტიცია ერთობლივად კონტროლირებად საწარმოებში ამ შემთხვევაში აღარ ხდება ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულებით ხელახალი შეფასება.

(ა) უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები საწყისად აღიარდება ოპერაციის დღის კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსთვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისი სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში.

წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით, პირვანდელი ღირებულების მეთოდით გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი საკურსო მოგება ან ზარალი წარმოდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „წმინდა მოგება საკურსო სხვაობიდან“ ნეტო სიდიდით.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი, რომელიც გამოყენებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შემდეგია:

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

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. 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;
- ▶ შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;

ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება კომპანია 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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება: შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ჯგუფის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ან კონკრეტულ მომენტში.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

ჯგუფის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს სამშენებლო მომსახურების გაწევა და ბინების რეალიზაცია. შემოსავალი სამშენებლო მომსახურების გაწევიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში გამოყენებული რესურსების ან შედეგების მეთოდის გამოყენებით. შემოსავალი ბინების გაყიდვიდან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კონტროლი მოცემულ აქტივზე გადაეცემა მომხმარებელს.

ჯგუფის ვალდებულების შესრულების ხარისხის შეფასებისთვის არჩეული აქვს გამოყენებული რესურსების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი აღიარდება კომპანიის მიერ საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებაზე დახარჯული რესურსების საფუძველზე.

შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების შეფასება ხდება დახარჯული რესურსების ფარდობით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიანად რესურსების მოსალოდნელ ხარჯვასთან.

გარიგების ფასის განსაზღვრა

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

გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და წინასწარ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლების მხრიდან არ განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რადგან ფასს 15-ის 62 (გ) პუნქტის კრიტერიუმი კმაყოფილდება:

დაპირებულ ანაზღაურებასა და საქონლის ან მომსახურების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობა წარმოიქმნება მომხმარებლის ან საწარმოს დაფინანსების გარდა სხვა მიზეზების გამო და ზემოაღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა პირდაპირპროპორციულ დამოკიდებულებაშია განსხვავების მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება ჯგუფს ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე მხარის უუნარობისგან, სათანადოდ შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულება.

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 საწარმოს 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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც ასრულებს ვალდებულებას საქონლის ან მომსახურებისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან ჯგუფის უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ სუბიექტი საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც ჯგუფმა მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება. აღნიშნული ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც საკონტრაქტო ვალდებულება.

(გ) ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

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.

(დ) დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

საწარმო დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებს მიაკუთვნებს იმ ანაზღაურებად თანხებს, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში (12 თვე), რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევენ შესაბამის მომსახურებას:

- ხელფასები;
- წლიური ფასიანი შვებულებები და ბიულეტენის ანაზღაურება;
- არაფულადი გასამრჯელოები არსებულ დაქირავებულთა პირთათვის.

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან. კომპანიას არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, გასცეს პენსია ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

(ე) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს, რომელიც არის საგადასახადო ვალდებულება პერიოდის დასაბეგრ მოგებაზე, დადგენილ საგადასახადო განაკვეთზე ანგარიშგების თარიღისთვის და საგადასახადო ვალდებულების ყველა შესწორება დაკავშირებულია წინა წლებთან.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ ცვლილებები შეიტანა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის თანახმადაც ჯგუფმა (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო გაერთიანებებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან მოგებიდან გადასახადს მათ მიერ 2017 წლის 1 იანვრიდან მიღებულ მოგებაზე, სანამ მოგება არ განაწილდება ან მიიჩნევა დივიდენდის სახით განაწილებულად.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

(ე) მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

15 % მოგებიდან გადასახადი გადახდას ექვემდებარება ერთობლივი ღირებულებით (ანუ წმინდა დივიდენდები გადაანგარიშდება 5% გადასახადის დაქვითვით, თუ შესაბამება, და გაყოფილი 0.85-ზე) ფიზიკური პირებისთვის და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის დივიდენდის გადახდის მომენტში. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული მოგებიდან გადახდილი დივიდენდი გათავისუფლებულია გადასახადისგან. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ შემოსავალზე დივიდენდი ექვემდებარება მოგებიდან გადასახადს ერთობლივ ღირებულებაზე, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო შეღავათით, რომელიც გაანგარიშებულია, როგორც კორპორატიული მოგებიდან გადასახადის წილი, გაცხადებული და გადახდილი დაბეგვრად მოგებაზე მთლიანი წმინდა მოგების საპირისპიროდ იმავე პერიოდისთვის, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო შეღავათის ოდენობა არ უნდა აჭარბებდეს ფაქტობრივ მოგებიდან გადასახადს, რაც დაწესებულია დივიდენდის განაწილებაზე.

დივიდენდების განაწილებიდან მიღებული მოგებიდან გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგებიდან გადასახადის ხარჯი დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, რომელზედაც დივიდენდი იხდება. მოგებიდან გადასახადის პირობითი ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა დივიდენდების გადახდისას, არ აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადი უნდა გადახდილი იქნას უსაბუთო ხარჯებზე და სხვა გადასახადებზე, რომლებიც წარმომოხილია არა-ეკონომიკურ საქმიანობებთან დაკავშირებით, აქტივების ან მომსახურებების თავისუფალ მიწოდებაზე და წარმომადგენლობით ხარჯებზე, რომლებიც არ აჭარბებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსი და სხვა ზოგიერთი ტრანზაქციები ასეთ სუბიექტებთან, აგრეთვე ფიზიკურ პირებზე და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებელ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, გამოკლებული საგადასახადო შეღავათები, რაც გაცხადებულია შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებაზე ან ფიზიკურ და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხების ამოღებაზე, აღირიცხება სხვა გადასახადებში, საოპერაციო ხარჯების ფარგლებში.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, ჯგუფმა გადასახადები უნდა გადაიხადოს ერთიანი სახაზინო კოდით. შედეგად კომპანია წარადგენს საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე, როგორც საგადასახადო აქტივი ან ვალდებულება.

(ვ) გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

გადასახადები რეგულირდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად. კომპანია წარმოადგენს ტურისტული ბიზნესის სტატუსის მქონე საწარმოს და შესაბამისად სარგებლობს დამატებული ღირებულების გადასახადის შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე.

საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების ნეტო საფუძველზე წარმოდგენა

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის წმინდა დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით. ამიტომ ჯგუფი თითოეული საწარმოს ყველა საგადასახადო კრედიტორულ ან დებიტორულ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ აქტივებს და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები

თავდაპირველი აღიარება

ძირითადი საშუალებები პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით.

თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების ჯგუფი შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღირიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე ჯგუფის პოლიტიკით.

მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშვება აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(ზ) ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღირიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღირიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი

სასარგებლო მომსახურების ვადა

შენობა-ნაგებობები	5-30 წელი
მანქანა-დანადგარები	5-30 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	4-10 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5-10 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	5-10 წელი
სპეციალური ინსტრუმენტები	2-7 წელი
დოკას ყალიბები	10 წელი
სხვა	5 წელი

საჭიროების შემთხვევაში ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ხდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა.

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო თანხა, რომელსაც საწარმო მიიღებდა აქტივების გასხვისებიდან, გამოკლებული გასხვისების სავარაუდო ხარჯები, თუ აქტივი უკვე ხანდაზმულია და იმყოფება მისი

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

საექსპლუატაციო პერიოდის დასრულებისას მოსალოდნელ მდგომარეობაში. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და საექსპლუატაციო ვადა გადაიხედება და თუ საჭიროა, კორექტირდება თითოეული სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს.

(თ) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება

თითოეულ საანგარიშო პერიოდში, ძირითადი საშუალებები განიხილება, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება, რომ ამ აქტივებმა განიცადა გაუფასურების დანაკარგი. თუ არსებობს მინიშნება შესაძლო გაუფასურებაზე, ნებისმიერი ასეთი აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივის ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდება და შედარდება მის საბალანსო მაჩვენებელთან, თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება არის უფრო მცირე, საბალანსო მაჩვენებელი შემცირდება მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, და გაუფასურების დანაკარგი აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში. თუ გაუფასურების დანაკარგი არაფინანსური აქტივებისათვის მითითებულია, აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება მისი ანაზღაურებადი ღირებულების კორექტირებულ შეფასებამდე, მაგრამ არა უმეტეს იმ თანხისა, რაც განსაზღვრული იქნებოდა აქტივისთვის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფისთვის), რომელსაც არ ჰქონდა გაუფასურების დანაკარგი წინა წლებში. ადრე აღიარებული გაუფასურების დანაკარგის აღდგენა აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

(ი) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება

აღიარების თარიღი

ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის ან ვალდებულების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რომელიც მოითხოვს აქტივების და ვალდებულებების გადაცემას კანონმდებლობით ბაზარზე ზოგადად არსებული პრაქტიკით განსაზღვრულ პერიოდში.

თავდაპირველი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისთვის ფინანსური ინსტრუმენტის კლასიფიკაცია დამოკიდებულია სახელშეკრულებო პირობებსა და ინსტრუმენტის მართვის ბიზნეს მოდელზე. თავდაპირველად ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ფინანსური აქტივი და ვალდებულების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მაშინ ამ თანხებს ემატება ან აკლდება გარიგების დანახარჯები.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

ჯგუფი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენს ინსტრუმენტის მართვის ბიზნესმოდელიდან და სახელშეკრულებო პირობებიდან გამომდინარე ჩამოთვლილთაგან ერთ-ერთით:

- ამორტიზირებული ღირებულება;
- სამართლიანი ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში;
- სამართლიანი ღირებულება მოგებაში ან ზარალში.

(ი) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები, სასესხო დავალიანებისა და ფინანსური გარანტიების გარდა, ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი გამიზნულია გაჭრობისთვის, ან არის წარმოებული ინსტრუმენტები, ან სამართლიანი ღირებულებითაა კლასიფიცირებული.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიებად „ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“ (სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, გაცემული სესხები და ფული და ფულის ეკვივალენტები).

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ამორტიზირებული ღირებულებით

ჯგუფი ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სხვა ფინანსური ინვესტიციების შეფასებას ამორტიზირებული ღირებულებით იმ შემთხვევაში, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

ფინანსური აქტივი იმართება ისეთი ბიზნესმოდელით, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და

- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდებს.

ბიზნესმოდელის შეფასება

ჯგუფის ბიზნესმოდელი განისაზღვრება ისეთ დონეზე, რომელიც გვიჩვენებს, რა მეთოდებით ხდება ფინანსური აქტივების ჯგუფების ერთობლივად მართვა ბიზნესის გარკვეული მიზნების მისაღწევად.

ჯგუფის ბიზნესმოდელი არ წარმოადგენს ცალკეული ინსტრუმენტებისთვის გამოსაყენებელ საკლასიფიკაციო მიდგომას, არამედ იგი უნდა განისაზღვროს აგრეგირების უფრო მაღალ დონეზე და დაფუძნებული უნდა იყოს ისეთ დაკვირვებად ფაქტორებზე, როგორიც არის, მაგალითად:

- როგორ ხდება ბიზნესმოდელის ეფექტურობისა და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების შეფასება და ამ საკითხების შესახებ საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ინფორმირება;
- რისკები, რომლებიც გავლენას ახდენს მოცემული ბიზნესმოდელის (და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების) ეფექტურობაზე და კონკრეტულად როგორ ხორციელდება ამ რისკების მართვა;
- რა ფორმით ხდება ბიზნესის ხელმძღვანელების ანაზღაურება (მაგალითად, ანაზღაურება მართული აქტივების სამართლიან ღირებულებას ეფუძნება თუ მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ოდენობას);
- მოსალოდნელი სიხშირე, ღირებულება და გაყიდვების დროულობა ასევე მნიშვნელოვანია ჯგუფის შესაფასებლად.

ბიზნეს მოდელის შეფასება დაფუძნებულია გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელ სცენარებზე, „ყველაზე უარესი“ ან „სტრესული შემთხვევების“ სცენარების გათვალისწინების გარეშე. თუ ფულადი ნაკადები ისეთი გზით წარმოიქმნება, რომელიც განსხვავდება ბიზნესმოდელის შეფასების თარიღით ჯგუფის მოლოდინებისგან, ეს არ გამოიწვევს მოცემული ბიზნესმოდელის ფარგლებში დარჩენილი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ცვლილებას, თუმცა ინფორმაციის გათვალისწინება მოხდება მომავალში ახლად წარმოქმნილი ან ახლად შესყიდული ფინანსური აქტივების შეფასებისას.

(ი) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების (SPPI) ტესტირება

კლასიფიკაციის შემდეგ ეტაპზე ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობებს, რათა დაადგინოს, აკმაყოფილებს თუ არა ისინი ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირებას.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

„ძირითადი თანხა“ ტესტირების მიზნებისთვის განისაზღვრება როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას და შეიძლება შეიცვალოს ფინანსური აქტივის სასარგებლო გამოყენების მანძილზე (მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება გადახდები ძირითადი თანხის დასაფარად ან პრემიუმის / დისკონტის ამორტიზაცია).

ფულის დროითი ღირებულების და საკრედიტო რისკის ანაზღაურება პროცენტის ყველაზე მნიშვნელოვანი ელემენტებია. იმისათვის, რომ განისაზღვროს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას, ჯგუფი მიმართავს მსჯელობას და ითვალისწინებს ისეთ მნიშვნელოვან ფაქტორებს, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც გამოსახულია ფინანსური აქტივი და პერიოდი, რომლისთვისაც დადგენილია საპროცენტო განაკვეთი.

ამისგან განსხვავებით, სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ითვალისწინებს არაარსებითზე მეტ რისკს ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ცვალებადობას, რომლებიც არ უკავშირდება ძირითად სახელშეკრულებო გარიგებას, არ წარმოქმნის ისეთ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებს, რომლებიც მხოლოდ ძირითადი თანხის და დაუფარავ ბალანსზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს. ასეთ შემთხვევებში ფინანსური აქტივი უნდა შეფასდეს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისა და ნაღდი ფულისაგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ჯგუფი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების გაუფასურებას ახდენს ფასს-9 ის შესაბამისად.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე, ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: „სავაჭრო და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად“, რომელიც მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები, საწყისი აღიარებისას, შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

(ი) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის კომპანიის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება, თუ:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ჯგუფმა დათმო აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; და
- ჯგუფმა (ა) გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, (ბ) არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

3. საადრიცხო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება და არ გადაუცია ძირითადი რისკები და სარგებელი, ან კონტროლი აქტივებზე, ჯგუფის მიერ აქტივის აღიარება ხდება უწყვეტი გამოყენების პირობით. შემდგომი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, აისახება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და კომპანიის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება ნაწილობრივ ან სრულად მას შემდეგ, რაც ჯგუფი შეწყვეტს თანხის ამოღების მცდელობას. თუ ჩამოსაწერი თანხა დაგროვილი ზარალის რეზერვზე მეტია, სხვაობა ჯერ ემატება რეზერვს და შემდგომ გამოიქვითება საერთო საბალანსო ღირებულებიდან. შემდგომ პერიოდში თანხის ამოღება კრედიტდება საკრედიტო ზარალის ხარჯში. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები გაიქვითება და ნეტო თანხა ნაჩვენებია კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევაში თუ მიმდინარე პერიოდში არსებობს იურიდიული ძალის მქონე უფლება, რომ მოხდეს აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვა და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს ვალდებულების გასწორება ან აქტივის რეალიზაცია ერთდროულად ნეტო თანხაზე.

(ვ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარის გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 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 გასამრჯელოები, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედანდები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.
- ▶ დაკავშირებული სამშენებლო მასალები
- ▶ ცვეთა და ამორტიზაცია

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 გაყიდვის მომენტისათვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული დანახარჯების ნამრავლი გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით.

(ლ) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური ვალდებულებები საჭიროებისამებრ კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ასახული მოგება-ზარალში, სესხები, კრედიტორული დავალიანება, ან როგორც წარმოებული ჰეჯირების ინსტრუმენტი. ყველა ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სესხების და ვალდებულებების შემთხვევაში, უშუალოდ მიკუთვნებადი ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს და სესხებს.

შემდგომი შეფასება

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხები

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტიანი სესხები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსავლის და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის მომენტიდან, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება გამოითვლება შესყიდვაზე მიღებული ნებისმიერი დისკონტის ან პრემიის, ასევე ყველა მოსაკრებლის და ხარჯის გათვალისწინებით, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღირიცხება როგორც ფინანსური ხარჯი. აღნიშნული კატეგორია გამოიყენება ძირითადად პროცენტიანი სესხების შემთხვევაში.

(ლ) მიღებული სესხები (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, გაუქმება ან ამოიწურება მოქმედების ვადა. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება იგივე გამსესხებლის მიერ ჩანაცვლდება მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან მოხდება არსებული ვალდებულებების არსებითი მოდიფიკაცია, მსგავსი ჩანაცვლება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებში სხვაობა აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(მ) ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან არ არის მოსალოდნელი.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა ჯგუფში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა ჯგუფში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად, და რომლის დაფარვა გამოიწვევს კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფს არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა, და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები. სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- კანონმდებლობიდან; ან
- სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან. კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს ჯგუფის ქმედებიდან, სადაც:
- წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, ჯგუფის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, კომპანია მიაჩნის სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- შედეგად, მესამე მხარეს ჯგუფთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

(ნ) მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

ჯგუფმა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ინდივიდუალურად ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. ჯგუფმა 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; ან
- საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

(ო) საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

(პ) ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდგომ

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

(ჟ) ახალი, შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის სტანდარტები თანხვედრაშია იმ სტანდარტებთან, რომელიც გამოყენებული იყო 2024 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. 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 გამყიდველი-მოიჯარე არ აღიარებს რაიმე მოგებას ან ზარალს, რომელიც დაკავშირებულია გამოყენების უფლების შენარჩუნებასთან.

შესწორებები ბასს 1-ში – ვალდებულებების კლასიფიკაცია როგორც მიმდინარე ან არამიმდინარე

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის არსებითი პრინციპები (გაგრძელება)

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 გაცვლით უნარიანობის ხანგრძლივანაკლებობასთან. 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 ნომინირებული გასცლისუნიან მქონე ვალუტაში, შესაბამისად მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებით გავლენას არ იქონიებს, ზემოთ მოხსენიებული ცვლილებები.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ 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 მდგომარეობისთვის და ფინანსური შედეგებისთვის.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებები იცვითება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის ჯგუფი აქტივიდან სარგებლის მიღებას. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ვარიაციები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლებში. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ მოახდინა შეცდომის იდენტიფიცირება 2023 და 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, შესაბამისად მოხდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ნაშთების გადახედვა. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მსგავსი სახით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა უფრო სწორ სურათს გვაჩვენებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია შეცდომის გასწორების ეფექტი ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვლილებების ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე:

2023 წლის 31 დეკემბერი	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება/რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხა
მარაგები	30,516,140	535,583	31,051,723
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26,800,064	567,104	27,367,168
გაცემული სესხები	668,713	(72,299)	596,414
დაგროვილი ზარალი	14,705,034	(1,269,579)	13,435,455
მიღებული სესხები.	(22,428,393)	87,233	(22,341,160)
მიღებული სესხები	(28,416,619)	371,057	(28,045,562)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(34,768,607)	(219,099)	(34,987,706)

ცვლილებების ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე:

2022 წლის 31 დეკემბერი	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება/რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხა
გაცემული სესხები	551,034	(202,684)	348,350
დაგროვილი ზარალი	10,125,589	(104,595)	10,020,994
მიღებული სესხები.	(11,539,389)	87,233	(11,452,156)
მიღებული სესხები	(12,874,111)	220,047	(12,654,064)

შპს „დომუს ჯგუფი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5 წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

ცვლილებების ეფექტი 2023 წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე:

2023	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება/რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხა
არასაოპერაციო შემოსავალი (ხარჯი)	1,208,408	(7,461)	1,215,869
ფინანსური ხარჯი წმინდა	(1,610,849)	(590,419)	(1,020,430)
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობიდან	(139,023)	(567,104)	428,081

ცვლილებების ეფექტი 2023 წლის ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე:

2023	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება/	კორექტირებული თანხა
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტებამდე და მოგების გადასახადამდე	6,780,099	970,618	5,809,481
ფულადი ნაკადების წმინდა გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან	(34,331,364)	(618,353)	(33,713,011)
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება ფინანსური საქმიანობიდან	24,369,164	(352,265)	24,721,429

6. შემოსავალი

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

	2024	2023
შემოსავალი მომსახურებიდან და პროექტებიდან	24,854,574	58,306,800
შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან	10,444,250	14,058,040
შემოსავალი იჯარიდან	537,242	430,048
სხვა	326,364	-
სულ შემოსავალი	36,162,430	72,794,888

7. თვითღირებულება

თვითღირებულების ხარჯი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
მომსახურების და პროექტების თვითღირებულება	(27,197,843)	(57,165,425)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	(4,407,938)	(9,483,071)
ცვეთა	-	(1,983,567)
სხვა	(298,852)	-
სულ თვითღირებულება	(31,904,633)	(68,632,063)

შპს „დომუს ჯგუფი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

8. ადმინისტრაციული ხარჯები

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

	2024	2023
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(4,534,834)	(3,973,788)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(598,246)	(423,827)
საგადასახადო ხარჯები	(464,613)	(481,759)
მენეჯმენტის ხარჯი	(380,193)	(292,652)
კომუნალური ხარჯი	(375,165)	(545,531)
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯი	(353,424)	(272,300)
ჯარიმა	(235,458)	-
რემონტის და შეკეთების ხარჯები	(204,121)	(73,731)
ბანკის მომსახურების ხარჯები	(200,394)	(230,151)
საოფისე ხარჯები	(117,241)	(206,700)
საწვავი	(63,666)	(89,713)
საშუამავლო მომსახურება	(46,178)	(290,408)
მომსახურების ხარჯები	(39,012)	-
მარკეტინგის ხარჯები	(21,112)	(256,553)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(21,909)	(29,139)
ექსპლოატაციაში მიღების შემდგომი ხარჯები	(6,866)	(44,736)
დაზღვევა	(5,190)	(5,742)
ნელა მოძრავი მარაგის რეზერვი	(4,000)	(85,992)
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვის ხარჯი /აღდგენა	198,611	(238,483)
სხვა	(749,502)	(431,089)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(8,222,513)	(7,972,294)

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შედგება ჯგუფის წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის გასამრჯელოსგან 44 400 ლარის ოდენობით (2023 წელს, შესაბამისად, 39 000 ლარის), დღგ-ის გარეშე.

9. ფინანსური ხარჯი, წმინდა

ფინანსური ხარჯი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
მიღებული სესხის პროცენტის ხარჯი	(745,783)	(652,767)
გარანტიის პროცენტის ხარჯი	(156,986)	(367,663)
სულ ფინანსური ხარჯი	(902,769)	(1,020,430)
გაცემული სესხის საპროცენტო შემოსავალი	491,476	-
სულ ფინანსური შემოსავალი	491,476	-
სულ ფინანსური ხარჯი ნეტო	(411,293)	(1,020,430)

10. წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან

წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2024	2023
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება	9,846,833	5,003,193
მიღებული სესხი	3,979,328	1,028,787
გაცემული სესხები	2,573,129	395,703
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,604,952	1,280,135
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,540,768	2,105,756
ფული და ფულის ეკვივალენტები	148,656	192,812
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	(13,579,748)	(4,575,112)
მიღებული სესხი	(7,374,853)	(2,861,796)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(2,982,524)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(1,756,015)	(836,739)
გაცემული სესხები	(1,245,859)	(565,250)
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(220,497)	(311,327)
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი	(3,732,915)	428,081

შპს „დომუს ჯგუფი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

11. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	სატრანსპორტო საშუალებები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სპეციალური ინსტრუმენტები	დოკას ყალიბები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა	სულ
31 დეკემბერი, 2022	924,802	4,136,497	5,105,553	365,134	603,081	514,600	569,641	8,558,334	-	331,864	21,109,506
შემოსვლა	61,605	712,047	109,207	54,943	74,810	8,699	-	381	405,306	21,413	1,448,411
გასვლა	-	(6,483)	-	-	(6,634)	-	-	(7,881)	-	(4,439)	(25,437)
31 დეკემბერი, 2023	986,407	4,842,061	5,214,760	420,077	671,257	523,299	569,641	8,550,834	405,306	348,838	22,532,480
შემოსვლა	-	2,253,492	2,783	24,315	246,282	1,339	116,811	-	-	-	2,645,022
გასვლა	-	-	(21,642)	(24,315)	-	(2,675)	-	(920,541)	-	(2,944)	(972,117)
31 დეკემბერი, 2024	986,407	7,095,553	5,195,901	420,077	917,539	521,963	686,452	7,630,293	405,306	345,894	24,205,385
დაგროვილი ცვეთა											
31 დეკემბერი, 2022	-	(528,832)	(1,935,285)	(206,219)	(336,674)	(300,122)	(362,025)	(5,457,046)	-	(232,819)	(9,359,022)
ცვეთის ხარჯი	-	(742,899)	(413,225)	(95,034)	(65,023)	(77,893)	(117,725)	(865,820)	-	(29,775)	(2,407,394)
გასვლა	-	3,869	-	-	5,619	-	-	834	-	2,841	13,163
31 დეკემბერი, 2023	-	(1,267,862)	(2,348,510)	(301,253)	(396,078)	(378,015)	(479,750)	(6,322,032)	-	(259,753)	(11,753,253)
ცვეთის ხარჯი	-	(300,943)	(395,357)	(48,237)	(77,893)	(60,178)	(174,542)	(519,853)	(8,965)	(8,965)	(1,594,933)
გასვლა	-	-	7,603	1,333	-	-	-	327,186	2,277	2,277	340,676
31 დეკემბერი, 2024	-	(1,568,805)	(2,736,264)	(348,157)	(473,971)	(438,193)	(654,292)	(6,514,699)	(6,688)	(266,441)	(13,007,510)
წმინდა საბალანსო ღირებულება											
31 დეკემბერი, 2022	924,802	3,607,665	3,170,268	158,915	266,407	214,478	207,616	3,101,288	-	99,045	11,750,484
31 დეკემბერი, 2023	986,407	3,574,199	2,866,250	118,824	275,179	145,284	89,891	2,228,802	405,306	89,085	10,779,227
31 დეკემბერი, 2024	986,407	5,526,748	2,459,637	71,920	443,568	83,770	32,160	1,115,594	398,618	79,453	11,197,875

2024, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ძირითადი საშუალებები არ არის გამოყენებული რაიმე სახის ვალდებულების ვალდებულების უზრუნველყოფის საგნად. 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 971,559 ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერი: 638,194 ლარს ,2022 წლის 31 დეკემბერი: 409,715 ლარი).

12. საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება 2024, 2023, 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
31 დეკემბერი, 2022	4,774,450	10,365,218	15,139,668
კაპიტალიზაცია მარაგებიდან	-	8,714,448	8,714,448
31 დეკემბერი, 2023	4,774,450	19,079,666	23,854,116
კაპიტალიზაცია მარაგებიდან		4,173,946	4,173,946
სპეციალიზებული მომსახურებები		12,538,211	12,538,211
კაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი		2,880,371	2,880,371
31 დეკემბერი, 2024	4,774,450	38,672,194	43,446,644

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას. მენეჯმენტის შეფასებით მიწის სამართლიანი ღირებულება არ განსხვავდება თვითღირებულებისგან; მენეჯმენტმა, ასევე, დაადგინა, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგრამ ვარაუდობს, რომ ეს შესაძლებელი იქნება, როდესაც მშენებლობა დამთავრდება. შესაბამისად, მშენებარე საინვესტიციო ქონება შეფასებულია თვითღირებულებით მანამ, სანამ შესაძლებელი იქნება მისი სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. 2024, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის პოტენციური სავაჭრო ფართი წარმოადგენს ჯგუფის მიერ მესამე მხარეებისგან აღებული სესხების უზრუნველყოფის საგანს.

13. მარაგები

მარაგები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ბინები	4,358,512	5,010,316	43,125,272
ნედლეული	9,821,655	9,335,174	13,228,210
დაუმთავრებელი წარმოება*	104,726,588	92,641,389	34,892,484
მზა პროდუქცია	-	4,203,569	4,709,545
მიწის ნაკვეთები	2,585,412	2,585,412	3,866,539
დაკაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯი	2,020,336	316,484	-
ცვეთის ხარჯი	1,004,884	-	-
ნელა მოძრავი მარაგის რეზერვი	(85,992)	(85,992)	(71,931)
სხვა	50,686	86,612	34,966
სულ მარაგები	124,482,081	114,092,964	99,785,085

(*) დაუმთავრებელი წარმოება მოიცავს გრძელვადიან და მოკლევადიან გასაყიდი ბინების დაუმთავრებელი წარმოების მარაგებს და მიწებს.

შპს „დომუს ჯგუფი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

14. შეზღუდული ფულადი სახსრები

ჯგუფის შეზღუდული ფულადი სახსრები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები		-	-
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში		-	1,161,860
მოკლევადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები			
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში		1,156,442	-
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,156,442	1,161,860

15. ინვესტიციები მეკავშირე კომპანიებში

ინვესტიციები მეკავშირე კომპანიებში 2024, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

			წილის ფლობა			ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება		
დასახელება	ინვესტიცია	საოპერაციო საქმიანობა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შპს დომუს	მეკავშირე საწარმო	დეველოპერული პროექტი	50%	50%	50%		-	99,897
		ფალიაშვილზე						
შპს დომუს ჩერნოვცევი	მეკავშირე საწარმო	დეველოპერული პროექტი	50%	50%	50%		-	-
		ბაგებში						
შპს დომუს ფაბრილის	მეკავშირე საწარმო	სამშენებლო კომპანია	50%	50%	50%	706,522	955,680	281,721
შპს დომუს ალვაბარი	მეკავშირე საწარმო	სამშენებლო კომპანია	50%	0%	0%	-	-	-
შპს დომუს სისაიდი	მეკავშირე საწარმო	სამშენებლო კომპანია	50%	0%	0%	5,304,040	-	-
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში						6,010,562	955,680	381,618

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ნაშთი წლის დასაწყისში	955,680	381,618	230,819
ახალი ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	5,320,951		
მეკავშირე საწარმოს წილი მოგება		673,960	281,721
მეკავშირე საწარმოს წილი ზარალი	(266,069)	(99,898)	(130,922)
ნაშთი წლის ბოლოს	6,010,562	955,680	381,618

შპს „დომუს ჯგუფი“

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

15 ინვესტიციები მეკავშირე კომპანიებში (გაგრძელება)

შპს დომუს	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	შემოსავალი	მოგება	წილი საწარმოში
2024 წელი	15,010,380	16,231,473	3,168	(79,101)	50%
2023 წელი	12,763,117	13,905,109	2,310	(397,605)	50%
2022 წელი	10,275,155	11,018,445	18,481	(261,844)	50%

შპს დომუსი ვაზირილისი	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	შემოსავალი	მოგება	წილი საწარმოში
2024 წელი	8,152,471	6,739,348	9,035,857	(498,315)	50%
2023 წელი	4,758,561	2,847,201	5,499,118	1,347,920	50%
2022 წელი	949,789	386,349	2,116,740	563,440	50%

შპს დომუსი ჩერნოვცესკი	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	შემოსავალი	მოგება	წილი საწარმოში
2024 წელი	10,095	858	-	(1,186)	50%
2023 წელი	26,684	426	44,441	(111,463)	50%
2022 წელი	163,135	25,414	1,134,993	(467,663)	50%

შპს დომუს ავლაბარი	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	შემოსავალი	მოგება	წილი საწარმოში
2024 წელი	15,315,206	15,841,693	119,254	(140,065)	50%
2023 წელი	-	-	-	-	-
2022 წელი	-	-	-	-	-

შპს დომუს სისაიდი	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	შემოსავალი	მოგება	წილი საწარმოში
2024 წელი	2,323,975	1,538,163	-	(43,459)	50%
2023 წელი	-	-	-	-	-
2022 წელი	-	-	-	-	-

16. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური მოთხოვნები			
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	6,716,395	12,536,633	10,091,092
მოკლევადიანი საგარანტიო დაკავება	84,338	219,882	267,698
სხვა მოთხოვნები	7,903	1,222	1,260
გამოკლებული: საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(206,175)	(404,786)	(166,303)
	6,602,461	12,352,951	10,193,747
არაფინანსური მოთხოვნები			
გადახდილი ავანსები	5,962,249	15,846,526	33,072,403
	5,962,249	15,846,526	33,072,403
სულ მოთხოვნები	12,564,710	28,199,477	43,266,150

16 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	2024	2023	2022
ნაშთი 1-ლი იანვრის მდგომარეობით	(404,786)	(166,303)	(17,559)
მიმდინარე პერიოდის გაუფასურების ხარჯი(აღდგენა)	198,611	(238,483)	(148,744)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(206,175)	(404,786)	(166,303)

სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები მოიცავს გრძელვადიან საგარანტიო დაკავებებს, რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 2,668,277 ლარს, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,976,316 ლარს, ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 429,580 ლარს.

17. გაცემული სესხები

ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხი ლარში	394,022	380,045	348,350
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხი აშშ დოლარში	3,471,414	224,020	-
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხი აშშ დოლარში	-	216,369	416,002
სულ გაცემული სესხები	3,865,436	820,434	764,352

გაცემული სესხის მოძრაობა 2024 და 2023 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
1 იანვარი	820,434	764,352
ფულადი ნაკადები:		
სესხის გაცემა	8,548,938	473,123
გაცემული სესხის დაბრუნება	(7,322,682)	(247,494)
სესხის პროცენტის მიღება		
არაფულადი ნაკადები:		
პერიოდში მისაღები საპროცენტო შემოსავალი	491,476	
საკურსო სხვაობის ეფექტი	1,327,270	(169,547)
31 დეკემბერი	3,865,436	820,434

18. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფული ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე სხვა ვალუტაში	227,559	704,412	1,822,133
ფული ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე ლარში	339,133	617,441	2,800,977
ფული სალაროში	91	741	600
სხვა ფულადი გზავნილები		500	
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	566,783	1,323,094	4,623,710

19. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად 128,004,754 135,802,848 და 134,999,884 ლარი, შესაბამისად. ჯგუფის მიღებული ავანსები წარმოადგენს მშენებარე ბინებისთვის მიღებულ თანხებს.

20. მიღებული სესხები

ჯგუფის მიერ მიღებული სესხები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	ვალუტა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხი ფინანსური ინსტიტუტებისგან	აშშ დოლარი	68,821,362	43,312,084	16,946,359
სესხი ფინანსური ინსტიტუტებისგან	ევრო	1,650,225	2,380,240	1,018,193
სესხი ფინანსური ინსტიტუტებისგან	ლარი	500,000	-	1,797,918
სესხი ფიზიკური პირებისგან	აშშ დოლარი	396,459	349,245	185,396
სესხი ფიზიკური პირებისგან	ევრო	337,551	317,946	273,760
სესხი ფიზიკური პირებისგან	ლარი	515,571	498,359	214,534
სესხი იურიდიული პირებისგან	აშშ დოლარი	1,473,570	-	-
სესხი იურიდიული პირებისგან	ევრო	1,121,539	1,121,539	-
სესხი იურიდიული პირებისგან	ლარი	1,571,172	2,407,309	3,670,060
სულ მიღებული სესხები		76,387,449	50,386,722	24,106,220

მიღებული სესხის მოძრაობა 2024 და 2023 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
1 იანვარი	50,386,722	24,106,220
ფულადი ნაკადები:		
ათვისება	47,319,306	32,017,558
დაფარვა	(24,714,104)	(7,296,129)
სესხის პროცენტის დაფარვა	(2,766,119)	(1,243,187)
არაფულადი ნაკადები:		
პერიოდში დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	2,766,119	969,251
საკურსო სხვაობის ეფექტი	3,395,525	1,833,009
31 დეკემბერი	76,387,449	50,386,722

2024 წლის 31 დეკემბრის ,2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბანკის სასარგებლოდ წარმოადგენს ჯგუფის მიერ მესამე მხარეებისგან აღებული სესხების უზრუნველყოფის საგანს.

21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2024, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	55,518,364	34,092,580	30,850,695
გადასახდელი ხელფასები	357,464	642,442	603,530
წილის ნასყიდობის ვალდებულება	-	-	5,903,181
სხვა	354,687	252,684	353,970
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	56,230,515	34,987,706	37,711,376

22. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

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

რისკის მართვის ფუნქცია ჯგუფის შიგნით ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სხვა ფასთა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნები არის 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. სხვა საქმიანობებთან ერთად ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილ რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. არსებითი ცვლილება რისკების მართვისა და შეფასების მეთოდებში.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან წინა პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არ დაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფი საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის მახასიათებლები. ჯგუფის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო მოთხოვნებიდან, ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა). ჯგუფის საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, ჯგუფი მომხმარებლებსაერთიანებს მათი ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. საკრედიტო რისკის სამართავად ჯგუფი განიხილავს შემდეგ ფაქტორებს: მომხმარებელი სახელმწიფო ორგანოა თუ კერძო იურიდიული, მომხმარებლების გეოგრაფიულ განაწილებას და წარსულში ფინანსური სიმწელების არსებობას. მაღალ რისკიანი მომხმარებლები გაერთიანებულია შეზღუდულ მომხმარებელთა ჯგუფში და მათზე რეალიზაცია ხორციელდება წინასწარი ანაზღაურების საფუძველზე. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან სახსრები განთავსებულია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში.

22. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ჯგუფის მენეჯმენტი განიხილავს გადაუხდელი სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზს და მიჰყვება ვადაგადაცილებულ ბალანსებს. მენეჯმენტი შესაბამისად სათანადოდ მიიჩნევს, წარმოადგინოს ხანდაზმულობის და სხვა ინფორმაცია საკრედიტო რისკის შესახებ.

სავალუტო რისკი

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

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

31 დეკემბერი, 2024	ევრო	აშშ დოლარი	სულ
<i>ფინანსური აქტივები</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	610,744	16,061,912	16,672,656
გაცემული სესხები	-	3,471,414	3,471,414
ფული და ფულის ეკვივალენტები	41,620	185,429	227,049
სულ ფინანსური აქტივები	652,364	19,718,755	20,371,119
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>			
მიღებული სესხები	7,819,489	65,981,217	73,800,706
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,388,707	94,573,389	99,962,096
სულ ფინანსური ვალდებულებები	13,208,196	160,554,606	173,762,802
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(12,555,832)	(140,835,850)	(153,391,682)

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

31 დეკემბერი, 2023	ევრო	აშშ დოლარი	სულ
<i>ფინანსური აქტივები</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	352,127	6,281,362	6,633,489
გაცემული სესხები	-	2,910,054	2,910,054
ფული და ფულის ეკვივალენტები	23	614,181	614,204
სულ ფინანსური აქტივები	352,150	9,805,596	10,157,747
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>			
მიღებული სესხები	6,697,950	65,981,217	72,679,167
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,381,928	28,500,332	29,882,260
სულ ფინანსური ვალდებულებები	8,079,878	94,481,549	102,561,427
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(7,727,728)	(84,675,952)	(92,403,680)

22. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

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

31 დეკემბერი, 2022	ევრო	აშშ დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	322,371	4,472,852	4,795,223
გაცემული სესხები	-	614,315	614,315
ფული და ფულის ეკვივალენტები	604	1,304,496	1,305,100
სულ ფინანსური აქტივები	322,975	6,391,663	6,714,638
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	3,096,974	17,288,738	20,385,712
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,911,975	17,894,162	19,806,137
სულ ფინანსური ვალდებულებები	5,008,949	35,182,900	40,191,849
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(4,685,974)	(28,791,237)	(33,477,211)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 10%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონიერულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

საკურსო სხვაობის გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ევროს ეფექტი 2024		დოლარის ეფექტი 2024	
ზრდა 20%	შემცირება 20%	ზრდა 20%	შემცირება 20%
(2,511,166)	2,511,166	(28,167,170)	28,167,170
ევროს ეფექტი 2023		დოლარის ეფექტი 2023	
ზრდა 20%	შემცირება 20%	ზრდა 20%	შემცირება 20%
(1,545,546)	1,545,546	(16,935,190)	16,935,190
ევროს ეფექტი 2022		დოლარის ეფექტი 2022	
(937,195)	937,195	(5,758,247)	5,758,247

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც ჯგუფს გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში და ევროში.

22. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)**ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს, ჯგუფის ვალდებულებების გადახდისუნარიანობას. ჯგუფი ფრთხილად მართავს ლიკვიდურობას, რაც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ეკვივალენტების ფლობას, აგრეთვე მაღალი ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილები შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით.

ლიკვიდობის განაწილება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2024	ერთ წელზე ნაკლები	ერთ წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	566,783	-	566,783
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,991,423	-	11,991,423
გაცემული სესხები	3,865,436	-	3,865,436
სულ ფინანსური აქტივები	16,423,642	-	16,423,642
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	56,230,515	-	56,230,515
სესხები	31,601,217	44,786,232	76,387,449
სულ	87,831,732	44,786,232	132,617,964
წმინდა ლიკვიდობის პოზიცია	(71,408,090)	(44,786,232)	(116,194,322)

ლიკვიდობის განაწილება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2023	ერთ წელზე ნაკლები	ერთ წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,323,094	-	1,323,094
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,156,442	-	1,156,442
სხვა მოთხოვნები	-	1,976,316	1,976,316
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27,367,168	-	27,367,168
გაცემული სესხები	596,414	224,020	820,434
სულ ფინანსური აქტივები	30,443,118	2,200,336	32,643,454
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	34,987,706	8,169,079	43,156,785
სესხები	28,045,562	22,341,160	50,386,722
სულ	63,033,268	30,510,239	93,543,507
წმინდა ლიკვიდობის პოზიცია	(32,590,150)	(28,309,903)	(60,900,053)

22. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ლიკვიდობის განაწილება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2022	ერთ წელზე ნაკლები	ერთ წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,623,710	-	4,623,710
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,161,860	1,161,860
სხვა მოთხოვნები	-	429,580	429,580
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	43,266,150	-	43,266,150
გაცემული სესხები	348,350	416,002	764,352
სულ ფინანსური აქტივები	48,238,210	2,007,442	50,245,652
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	37,711,376	-	37,711,376
სესხები	12,654,064	11,452,156	24,106,220
სულ	50,365,440	11,452,156	61,817,596
წმინდა ლიკვიდობის პოზიცია	(2,127,230)	(9,444,714)	(11,571,944)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება სამართლიანი ღირებულების განმარტება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის ჯგუფი იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულების შეფასებას ჯგუფი ახდენს შემდეგი ინფორმაციის საფუძველზე:

- **დონე 1:** აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით (არაკორექტირებული);
- **დონე 2:** თუ ასეთი ფასი არ არსებობს, სხვა პირდაპირ ან არაპირდაპირი ემპირიული მონაცემების მიხედვით, როგორცაა ისეთი ბაზრის კოტირებული ფასი, რომელიც არ არის აქტიური იმ იდენტური ერთეულისათვის, რომელსაც სხვა მხარე ფლობს, როგორც აქტივს.
- **დონე 3:** არასაბაზრო მონაცემების საფუძველზე. თუ პირველ და მეორე დონეებში აღწერილი ემპირიული ფასები არ არსებობს, მაშინ ხდება შეფასების სხვა მეთოდების გამოყენება;

სამართლიანი ღირებულების კლასიფიკაცია დონეებად დამოკიდებულია გამოყენებული ინფორმაციის დონეზე და სამართლიანი ღირებულების გაანგარიშებაში მის მნიშვნელობაზე. დონეებს შორის გადატანა აისახება იმ პერიოდში, როდესაც ადგილი აქვს ასეთ მოვლენას.

სამართლიანი ღირებულება არის ის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. ჯგუფი ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიან ღირებულებას განსაზღვრავს ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაციის საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, და სათანადო შეფასებების მეთოდების გამოყენებით. სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის განსჯის გამოყენებაა საჭირო. საქართველო კვლავაც ავლენს განვითარებადი ბაზრისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს და ეკონომიკური პირობები ისევ ზღუდავს ფინანსურ ბაზრებზე საქმიანობის მოცულობას.

საბაზრო კოტირებები შეიძლება მოძველებული იყოს, იძულებითი რეალიზაციის გარიგებებს ასახავდეს და ამიტომ არ წარმოადგენდეს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებას. ჯგუფი ყველა არსებულ საბაზრო ინფორმაციას იყენებს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად.

22. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

პროცენტის მატარებელი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად. პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება გამომდინარეობს ფულადი სახსრების ნაკადის ღირებულებიდან, რომელიც დისკონტირებულია ფულის ბაზრის მიმდინარე იმ საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ვადიანობის ფინანსური ინსტრუმენტებისათვის. ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება, რომელიც არის ლიკვიდური და ხასიათდება მოკლევადიანობით ან აქვს ფიქსირებული ან მცოცავი საპროცენტო განაკვეთით, უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. ჯგუფის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას. ასეთი განხილვების ფარგლებში, ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი აბალანსებს მთლიანი კაპიტალის სტრუქტურას დივიდენდების გაცემით, აღებული სესხის თანხით კაპიტალის ზრდით და არსებული სესხების დაფარვით.

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 (ბ)-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.

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

23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ნაშთები 2024, 2023 წლის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია:

	ურთიერთობის ტიპი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	32,765	6,435	18,804
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	74,000	3,109,871	3,082,885
გაცემული სესხები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	515,686	416,947	-
გაცემული სესხები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო		259,811	426,365
	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	706,522	955,680	-
ინვესტიციები	საწარმო			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	752	19,700	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	937	1,065	-
მიღებული ავანსები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა		-	599,284
	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	1,001,618	989,864	822,690
მიღებული სესხები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	389,247	356,622	-
მიღებული სესხები	საწარმო			
		2,721,527	6,115,995	4,950,028

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ოპერაციები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია:

	ურთიერთობის ტიპი	2024	2023
ამონაგები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	25,855	247
ამონაგები	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	102,376	33,810
ადმინისტრაციული ხარჯები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	7,067	-
საპროცენტო ხარჯი	საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო	-	1,226,894
საპროცენტო ხარჯი	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	49,629	
საპროცენტო შემოსავალი	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	64,905	71,259
		249,832	1,332,210
		2024	2023
ხელფასი და სხვა სარგებელი		511,399	1,344,410

24. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ეს კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 10 ნოემბერს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

- მშენებლობისთვის შეიძინა მიწის ნაკვეთები 3,347,400 ლარის ოდენობით;
- მოხდა ჯგუფის საწარმოო საამქროს გაუმჯობესება განვითარება რაზეც დამატებით დაიხარჯა 145,479 ლარი;
- აიღო საქართველოს ბანკისგან სესხი 20,888,516 ლარის ოდენობით;
- აიღო სესხი თიბისი ბანკისგან ჯამურად 17,160,909 ლარის ოდენობით;
- აიღო პაშა ბანკისგან სესხი 2,059,157 ლარის ოდენობით;
- დაფარა პროკრედიტ ბანკისგან მიღებული სესხი 5,142,730 ლარის ოდენობით;
- დაფარა თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხი 3,210,976 ლარის ოდენობით;
- დაფარა საქართველოს ბანკისგან მიღებული სესხი 2,123,161 ლარის ოდენობით;
- დაფარა მეკავშირე საწარმოებისგან და დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები 1,514,411 ლარის ოდენობით;

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

მმართველობის ანგარიშგება და 2024 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

შინაარსი

1. საქმიანობის მიმოხილვა	47
2. ორანიზაციული სტრუქტურა	47
3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები	47
4. ჯგუფის განვითარების გეგმები	47
5. ფინანსური მაჩვენებლები	48
6. ფინანსური რისკები და გაურკვევლობა	50

1. საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „დომუს ჯგუფი“ (შემდგომში მოხსენიებული როგორც ჯგუფი) დაარსდა 2007 წლის 14 ივნისს. ჯგუფის ძირითად საქმიანობას ისევე, როგორც დეველოპერული და სამშენებლო, აგრეთვე მათთან დაკავშირებული სხვა მომიჯნავე აქტივობები წარმოადგენს, როგორებიცაა საფასადე მასალების წარმოება, ვაჭრობა და ინსტალაცია, საცხოვრებელი კორპუსების მენეჯმენტი და სხვა.

ჯგუფი თავის საქმიანობას ახორციელებს საკუთარი კაპიტალითა და მოზიდული სახსრებით. საკუთარი კაპიტალი შედგება როგორც საწესდებო კაპიტალისგან, ისე, დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებისგან.

ჯგუფი სტაბილურად ასაქმებს 452 თანამშრომელს საოპერაციო და ადმინისტრაციულ მიმართულებებში პროცენტული თანაფარდობით 79%/21%.

2. ორგანიზაციული სტრუქტურა

ჯგუფის მმართველი დირექტორია ალექსანდრე კორმახია (პ/ნ 01009004543).

2024 წლის ბოლოსთვის, შპს „დომუს ჯგუფი“ (სკ: 205210261) წარმოდგენილია 4 მეწილის სახით:

#	სახელი გვარი	წილი
1	ალექსანდრე კორმახია (პ/ნ 01009004543)	40%
2	გიორგი გიორგაძე (პ/ნ 01009009942)	20%
3	ალექსანდრე შაიშმელაშვილი (პ/ნ 01009009515)	20%
4	ბაადურ ურუშაძე (პ/ნ 01009000049)	20%

3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები

შპს „დომუს ჯგუფში“ დიდი ყურადღება ექცევა თანამშრომელთა კეთილდღეობასა და განვითარებას. ჯგუფი ცდილობს შექმნას ისეთი გარემო, რომელშიც თითოეული თანამშრომელი თავს კომფორტულად იგრძნობს, შეეძლება საკუთარი აზრის თავისუფლად გამოხატვა და თავისი პოტენციალის სრულად გამოვლენა. ამ შედეგს ჯგუფი აღწევს ქვედა და ზედა რგოლის თანამშრომლებს შორის პირდაპირი კომუნიკაციის გზით. ამასთანავე, კომპანია ცდილობს ხელი შეუწყოს თითოეული თანამშრომლის პროფესიულ და კარიერულ განვითარებას, პოზიციის შესაბამისი ტრენინგებისა და კურსების დაფინანსების მეშვეობით.

4. ჯგუფის განვითარების გეგმები

შპს „დომუს ჯგუფის“ მთავარი მიზანია შექმნას უმაღლესი ხარისხის პროდუქტი. ამისათვის, ჯგუფი, მსოფლიო ტენდენციებზე თვალყურის დევნების გზით, თავის საქმიანობის პროცესში მუდმივად ნერგავს უახლეს მიდგომებსა და სტანდარტებს. ამასთანავე, ჯგუფი აქტიურად მუშაობს არსებულ პარტნიორებთან ურთიერთობების გაღრმავებაზე და ცდილობს მოიძიოს გრძელვადიანი ინვესტიორები ახალი პროექტების თანაგანვითარების მიზნით. ჯგუფი მუდმივად აანალიზებს ახალ საინვესტიციო შესაძლებლობებს და დგამს სტრატეგიულ ნაბიჯებს, რათა უფრო მეტად განავითაროს შვილობილი კომპანიები და გააუმჯობესოს უკუგება ინვესტირებულ კაპიტალზე.

5. ფინანსური მაჩვენებლები

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2024	2023
ამონაგები	36,162,430	72,794,888
რეალიზაციის თვითღირებულება	(31,904,633)	(68,632,063)
საერთო მოგება	4,257,797	4,162,825
გაყიდვის დანახარჯები	(326,821)	(330,138)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(8,222,513)	(7,972,294)
საოპერაციო მოგება	(4,291,537)	(4,139,607)
არასაოპერაციო ხარჯი /(შემოსავალი)	(457,291)	1,215,869
დივიდენდები	15,400	-
ფინანსური ხარჯი წმინდა	(411,293)	(1,020,430)
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობიდან	(3,732,915)	428,081
მოგება დაბეგვრამდე	(8,877,636)	(3,516,087)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი	(8,877,636)	(3,516,087)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ სხვა სრული შემოსავალი	(8,877,636)	(3,516,087)

5 ფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11,197,875	10,779,227	11,750,484
საინვესტიციო ქონება	43,446,644	23,854,116	15,139,668
შეზღუდული ფულადი სახსრები.	-	-	1,161,860
მარაგები.	103,643,878	83,041,241	50,302,613
სხვა მოთხოვნები.	-	1,976,316	429,580
გაცემული სესხები.	-	224,020	416,002
არამატერიალური აქტივები	21,283	29,480	37,676
გუდვილი	32,522,713	32,522,713	9,177,720
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	6,010,562	955,680	381,618
სულ გრძელვადიანი აქტივები	196,842,955	153,382,793	88,797,221
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	20,838,203	31,051,723	49,482,472
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,991,423	27,367,168	43,266,150
წინასწარ გადახდილი ავანსები	573,287	832,309	-
გაცემული სესხები	3,865,436	596,414	348,350
სხვა მოთხოვნები	2,668,277	-	-
საგადასახადო აქტივები	300,721	-	-
მოკლევადიანი შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	1,156,442	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	566,783	1,323,094	4,623,710
სულ მიმდინარე აქტივები	40,804,130	62,327,150	97,720,682
სულ აქტივები	237,647,085	215,709,943	186,517,903
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	143,395	143,395	2,000
დაგროვილი ზარალი	(21,855,704)	(13,435,455)	(10,020,994)
არამაკონტოლებელი წილი	(1,263,324)	(805,937)	(562,916)
სულ კაპიტალი	(22,975,633)	(14,097,997)	(10,581,910)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები.	83,662,361	106,166,851	71,333,911
მიღებული სესხები.	44,786,232	22,341,160	11,452,156
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	8,169,079	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	128,448,593	136,677,090	82,786,067
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
საგადასახადო ვალდებულებები	-	461,585	282,333
მიღებული სესხები	31,601,217	28,045,562	12,654,064
მიღებული ავანსი	44,342,393	29,635,997	63,665,973
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	56,230,515	34,987,706	37,711,376
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	132,174,125	93,130,850	114,313,746
სულ ვალდებულებები	260,622,718	229,807,940	197,099,813
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	237,647,085	215,709,943	186,517,903

5. ფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ძირითადი კოეფიციენტები გამოიყურება შემდეგნაირად:

ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	2024	2023
ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.91	0.94
მოკლევადიანი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.31	0.67
სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.15	0.34

მომგებიანობის კოეფიციენტი	2022	2022
საერთო მოგების მარჟა	11.77%	5.72%
საოპერაციო მოგების მარჟა	-11.87%	-5.69%
წმინდა მოგების მარჟა	-24.55%	-4.83%
უკუგება კაპიტალზე	19%	29%
უკუგება აქტივებზე	-2%	-2%

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფს აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები. შიდა რისკების სრული კონტროლი და აღმოფხვრა ჯგუფის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

ჯგუფის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად ჯგუფი ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, იცავს უსაფრთხოებისა და ხარისხის დაწესებულ სტანდარტებს.

ჯგუფი სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორიცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა. კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

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 გაცვლითი კურსის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

ჯგუფი ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

ალექსანდრე კორძაძია

დირექტორი

10 ნოემბერი 2025

5. ფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ძირითადი კოეფიციენტები გამოიყურება შემდეგნაირად:

ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	2024	2023
ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.91	0.94
მოკლევადიანი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.31	0.67
სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.15	0.34

მომგებიანობის კოეფიციენტი	2022	2022
საერთო მოგების მარჟა	11.77%	5.72%
საოპერაციო მოგების მარჟა	-11.87%	-5.69%
წმინდა მოგების მარჟა	-24.55%	-4.83%
უკუგება კაპიტალზე	19%	29%
უკუგება აქტივებზე	-2%	-2%

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფს აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები. შიდა რისკების სრული კონტროლი და აღმოფხვრა ჯგუფის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

ჯგუფის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად ჯგუფი ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, იცავს უსაფრთხოებისა და ხარისხის დაწესებულ სტანდარტებს.

ჯგუფი სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა. კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

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 გაცვლითი კურსის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

ჯგუფი ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

ალექსანდრე კორმახია

დირექტორი

10 ნოემბერი 2025