

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი:

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

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	6
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძვლები.....	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	13
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები	19
5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	21
6. ამონაგები	24
7. კომერციული ხარჯები	25
8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	25
9. ზარალი ფინანსური ვალდებულების დაფარვიდან	25
10. წმინდა საპროცენტო შემოსავალი.....	26
11. ძირითადი საშუალებები.....	26
12. მარაგები	26
13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	27
14. საბანკო დეპოზიტები და ფული და ფულის ეკვივალენტები	27
15. სესხები	27
16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	27
17. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	28
18. ანაზღაურებები, პირობითი და სახელშეკრულებო ვალდებულებები.....	29
19. შეწყვეტილი ოპერაციები და გასაყიდად გამიზნილი აქტივები.....	29
20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29
მმართველობის ანგარიშგება	30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „კატევე დეველოპმენტი“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

აუდიტორის დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „კატევე დეველოპმენტი“-ს (შემდეგში კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანია წარმოადგენს მშობელი საწარმოსა და მისი შვილობილი კომპანიების მიერ მიღებული სესხის გარანტორს, ხოლო მისი კონტროლის ქვეშ არსებული აქტივები წარმოადგენს აღნიშნული სესხის უზრუნველყოფას. კომპანიის მიერ დადებული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულება საწყისად აღიარებული იყო ნულოვანი ღირებულებით. ხოლო, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის მიერ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასებული იყო ნულოვანი თანხით. როგორც ეს განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების 9 და 19 შენიშვნებში, 2024 წლის დეკემბერში აღნიშნული გარანტიის საფუძველზე კომპანიის გრძელვადიანი აქტივების ნაწილზე კონტროლი გადაეცა სესხის გამცემ ფინანსურ ინსტიტუტს, ხოლო დარჩენილი აქტივები კვლავ განაგრძობს აღნიშნული სესხების უზრუნველყოფას. მიუხედავად აღნიშნული გარემოებებისა, კომპანიის ხელმძღვანელობამ ვერ წარმოგვიდგინა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების დეტალური სამუშაოები, რომლებიც საშუალებას მოგვცემდა ჩაგვეტარებინა დაგეგმილი აუდიტორული პროცედურები კომპანიის მიერ გაცემული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებების საწყის აღიარებასა და შემდგომ აღრიცხვაზე. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება იმის დასადგენად 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები აღრიცხულია თუ არა „ფასს 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები“-ს მოთხოვნებით შეფასებული მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და კუმულაციური ამორტიზაციით შემცირებულ თავდაპირველად აღიარებულ თანხას შორის უმადლესით. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული გარანტიების აღრიცხვასთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

როგორც განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების მე-13 შენიშვნაში, 2022 წელს კომპანიამ გაყიდა შემდგომი გამოყენებისთვის განკუთვნილი მიწა საბოლოო მაკონტროლებელ ფიზიკურ პირზე 7-წლიანი გადახდის ვადით. აღნიშნული მოთხოვნის საბალანსო ღირებულება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 7,806,833 ლარს, 6,986,065 ლარს და 6,926,154 ლარს, ხოლო ამ მოთხოვნაზე კომპანიის მიერ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასებული იყო ნულოვანი თანხით. კომპანიის ხელმძღვანელობამ ვერ წარმოგვიდგინა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების დეტალური სამუშაოები, რომლებიც საშუალებას მოგვცემდა ჩაგვეტარებინა დაგეგმილი აუდიტორული პროცედურები აღნიშნულ ფინანსურ მოთხოვნაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ოდენობის შეფასების საფუძვლიანობისა და შესაბამისობის დასადგენად. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება იმის დასადგენად, იყო თუ არა აღნიშნული მოთხოვნა 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღრიცხული „ფასს 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები“-ს მოთხოვნებით შეფასებული მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე დაყრდნობით. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული ფინანსური მოთხოვნასთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

ხელმძღვანელობამ ვერ მოგვაწოდა მარაგებში წარდგენილი შემდგომი გამოყენებისთვის განკუთვნილი მიწები და შენობების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების შეფასება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. სხვა ალტერნატიული პროცედურითაც ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი მტკიცებულების მოპოვება ზემოთ მოცემულ თარიღებში აღნიშნული მარაგები აღრიცხულია თუ არა თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. აღნიშნული მარაგების საბალანსო ღირებულება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად, 7,282,794, 14,457,731 და 14,457,731 ლარს. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მარაგებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

კომპანია არ განმარტავს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველი დანერგვის ფარგლებში სავალდებულო შეჯერებას. კერძოდ, არ არის განმარტებული კაპიტალის და სრული შემოსავლის შეჯერება, როგორც გადასვლის თარიღისთვის (2023 წლის 1 იანვარი), ისე ბოლო პერიოდისთვის, რომელიც წარმოადგენილი იყო წინა აღრიცხვის საფუძვლების მიხედვით (2023 წლის 31 დეკემბერი). აღნიშნული შეჯერების მიზანია წარმოაჩინოს წინა აღრიცხვის ბაზისიდან ფასს-ებზე გადასვლისას განხორციელებულ ცვლილებები და უზრუნველყოს მონაცემების შედარება. შედეგად, ვერ ვაფასებთ აღნიშნული განმარტებითი ინფორმაციის გამოტოვების ზუსტ გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას. იმ მიზეზის გამო, რომლებიც მოყვანილია მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძვლის ნაწილში, ჩვენ ვერ შევძელით მოსაზრების გამოთქმა ფინანსურ ანგარიშგებაზე. მმართველობის ანგარიშგებასთან მიმართებით, ჩვენი სამუშაო შემოიფარგლებოდა იმით, რომ განგვესაზღვრა შეიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს. ჩვენი აზრით, მხოლოდ ამ პროცედურებზე დაყრდნობით:

- 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით თანხვედრაშია ამავე წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტორის დასკვნაში, ჩვენი მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძვლის ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ჩვენ არ გვაქვს შესაძლებლობა, აზრი გამოვთქვათ მმართველობის ანგარიშგებაში არსებობს თუ არა არსებითი უზუსტობა.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობასთან და ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის გამოყენებაზე, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატაროთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის – „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ – ნაწილში აღწერილი საკითხების გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან იმ ეთიკის ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს; გარდა ამისა შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გარიგების პარტნიორი, რომელიც პასუხისმგებელია აუდიტზე, რომლის შედეგებიც ასახულია დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, არის:

ივანე ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-720718)

შპს „ბიდიო აუდიტი“ - ს სახელით

თბილისი, საქართველო

27 ნოემბერი, 2025

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „კატევე დეველოპმენტი“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

აუდიტორის დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „კატევე დეველოპმენტი“-ს (შემდგომში კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისა და სხვა განმარტებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანია წარმოადგენს მშობელი საწარმოსა და მისი შვილობილი კომპანიების მიერ მიღებული სესხის გარანტორს, ხოლო მისი კონტროლის ქვეშ არსებული აქტივები წარმოადგენს აღნიშნული სესხის უზრუნველყოფას. კომპანიის მიერ დადებული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულება საწყისად აღიარებული იყო ნულოვანი ღირებულებით. ხოლო, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის მიერ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასებული იყო ნულოვანი თანხით. როგორც ეს განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების 9 და 19 შენიშვნებში, 2024 წლის დეკემბერში აღნიშნული გარანტიის საფუძველზე კომპანიის გრძელვადიანი აქტივების ნაწილზე კონტროლი გადაეცა სესხის გამცემ ფინანსურ ინსტიტუტს, ხოლო დარჩენილი აქტივები კვლავ განაგრძობს აღნიშნული სესხების უზრუნველყოფას. მიუხედავად აღნიშნული გარემოებებისა, კომპანიის ხელმძღვანელობამ ვერ წარმოგვიდგინა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების დეტალური სამუშაოები, რომლებიც საშუალებას მოგვცემდა ჩაგვეტარებინა დაგეგმილი აუდიტორული პროცედურები კომპანიის მიერ გაცემული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებების საწყის აღიარებასა და შემდგომ აღრიცხვაზე. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება იმის დასადგენად 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები აღრიცხულია თუ არა „ფას 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები“-ს მოთხოვნებით შეფასებული მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და კუმულაციური ამორტიზაციით შემცირებულ თავდაპირველად აღიარებულ თანხას შორის უმაღლესით. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული გარანტიების აღრიცხვასთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

როგორც განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების მე-13 შენიშვნაში, 2022 წელს კომპანიამ გაყიდა შემდგომი გამოყენებისთვის განკუთვნილი მიწა საბოლოო მაკონტროლებელ ფიზიკურ პირზე 7-წლიანი გადახდის ვადით. აღნიშნული მოთხოვნის საბალანსო ღირებულება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 7,806,833 ლარს, 6,986,065 ლარს და 6,926,154 ლარს, ხოლო ამ მოთხოვნაზე კომპანიის მიერ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასებული იყო ნულოვანი თანხით. კომპანიის ხელმძღვანელობამ ვერ წარმოგვიდგინა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების დეტალური სამუშაოები, რომლებიც საშუალებას მოგვცემდა ჩაგვეტარებინა დაგეგმილი აუდიტორული პროცედურები აღნიშნულ ფინანსურ მოთხოვნაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ოდენობის შეფასების საფუძვლიანობისა და შესაბამისობის დასადგენად. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება იმის დასადგენად, იყო თუ არა აღნიშნული მოთხოვნა 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღრიცხული „ფას 9 – ფინანსური ინსტრუმენტები“-ს მოთხოვნებით შეფასებული მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე დაყრდნობით. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული ფინანსური მოთხოვნასთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

ხელმძღვანელობამ ვერ მოგვაწოდა მარაგებში წარდგენილი შემდგომი გამოყენებისთვის განკუთვნილი მიწები და შენობების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების შეფასება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. სხვა ალტერნატიული პროცედურითაც ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი მტკიცებულების მოპოვება ზემოთ მოცემულ თარიღებში აღნიშნული მარაგები აღრიცხულია თუ არა თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. აღნიშნული მარაგების საბალანსო ღირებულება 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად, 7,282,794, 14,457,731 და 14,457,731 ლარს. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მარაგებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

კომპანია არ განმარტავს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველი დანერგვის ფარგლებში სავალდებულო შეჯერებას. კერძოდ, არ არის განმარტებული კაპიტალის და სრული შემოსავლის შეჯერება, როგორც გადასვლის თარიღისთვის (2023 წლის 1 იანვარი), ისე ბოლო პერიოდისთვის, რომელიც წარმოადგენს იყო წინა აღრიცხვის საფუძვლების მიხედვით (2023 წლის 31 დეკემბერი). აღნიშნული შეჯერების მიზანია წარმოაჩინოს წინა აღრიცხვის ბაზისიდან ფასს-ებზე გადასვლისას განხორციელებულ ცვლილებები და უზრუნველყოს მონაცემების შედარება. შედეგად, ვერ ვაფასებთ აღნიშნული განმარტებითი ინფორმაციის გამოტოვების ზუსტ გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე,

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას. იმ მიზეზის გამო, რომლებიც მოყვანილია მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძვლის ნაწილში, ჩვენ ვერ შევძელით მოსაზრების გამოთქმა ფინანსურ ანგარიშგებაზე. მმართველობის ანგარიშგებასთან მიმართებით, ჩვენი სამუშაო შემოიფარგლებოდა იმით, რომ განგვესაზღვრა შეიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს. ჩვენი აზრით, მხოლოდ ამ პროცედურებზე დაყრდნობით:

- 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით თანხედრავს ამავე წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტორის დასკვნაში, ჩვენი მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძვლის ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ჩვენ არ გვაქვს შესაძლებლობა, აზრი გამოვთქვათ მმართველობის ანგარიშგებაში არსებობს თუ არა არსებითი უზუსტობა.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობასთან და ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის გამოყენებაზე, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის მმართველობის ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან იმ ეთიკის ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს; გარდა ამისა შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გარიგების პარტნიორი, რომელიც პასუხისმგებელია აუდიტზე, რომლის შედეგებიც ასახულია დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, არის:



ივანე ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-720718)

შპს „ბიდიო აუდიტი“ - ს სახელით

თბილისი, საქართველო

27 ნოემბერი, 2025

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით

(ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	11	525,835	7,087,707	7,563,576
არამატერიალური აქტივები		29,915	18,493	27,574
მარაგები	12	18,972,461	24,302,856	24,334,069
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	3,835,301	4,594,971	5,456,862
		23,363,512	36,004,027	37,382,081
მოკლევადიანი აქტივები				
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები	19	141,769	-	-
მარაგები	12	34,108	125,168	155,942
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	4,442,670	2,623,257	1,737,087
საბანკო დეპოზიტი	14	-	1,000,000	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	14	8,478	996,881	37,110
		4,627,025	4,745,306	1,930,139
სულ აქტივები		27,990,537	40,749,333	39,312,220
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		33,879,571	47,720,716	45,566,825
დაგროვილი ზარალი		(9,080,198)	(9,143,153)	(10,499,850)
		24,799,373	38,577,563	35,066,975
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,138,803	525,654	-
		2,138,803	525,654	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სესხები	15	-	-	3,619,053
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	1,052,361	1,646,116	626,192
		1,052,361	1,646,116	4,245,245
სულ ვალდებულებები		3,191,164	2,171,770	4,245,245
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		27,990,537	40,749,333	39,312,220

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ნოემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

ზურაბ ჩხაიძე

მთავარი ბუღალტერი

თეა თეზიძე

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით

(ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	11	525,835	7,087,707	7,563,576
არამატერიალური აქტივები		29,915	18,493	27,574
მარაგები	12	18,972,461	24,302,856	24,334,069
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	3,835,301	4,594,971	5,456,862
		<u>23,363,512</u>	<u>36,004,027</u>	<u>37,382,081</u>
მოკლევადიანი აქტივები				
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები	19	141,769	-	-
მარაგები	12	34,108	125,168	155,942
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	4,442,670	2,623,257	1,737,087
საბანკო დეპოზიტი	14	-	1,000,000	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	14	8,478	996,881	37,110
		<u>4,627,025</u>	<u>4,745,306</u>	<u>1,930,139</u>
სულ აქტივები		<u><u>27,990,537</u></u>	<u><u>40,749,333</u></u>	<u><u>39,312,220</u></u>
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		33,879,571	47,720,716	45,566,825
დაგროვილი ზარალი		(9,080,198)	(9,143,153)	(10,499,850)
		<u>24,799,373</u>	<u>38,577,563</u>	<u>35,066,975</u>
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,138,803	525,654	-
		<u>2,138,803</u>	<u>525,654</u>	<u>-</u>
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სესხები	15	-	-	3,619,053
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	1,052,361	1,646,116	626,192
		<u>1,052,361</u>	<u>1,646,116</u>	<u>4,245,245</u>
სულ ვალდებულებები		<u>3,191,164</u>	<u>2,171,770</u>	<u>4,245,245</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u><u>27,990,537</u></u>	<u><u>40,749,333</u></u>	<u><u>39,312,220</u></u>

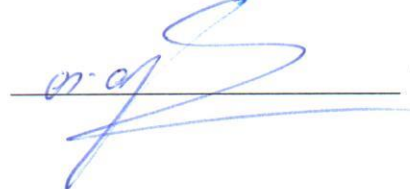
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ნოემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



ზურაბ ჩხაიძე

მთავარი ბუღალტერი



თეა თეზიძე

შპს კატევე დეველოპმენტი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები	6	(645,629)	4,806,185
გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(351,303)	(2,515,443)
საერთო მოგება/(ზარალი)		(996,932)	2,290,742
კომერციული ხარჯები	7	(245,595)	(111,316)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(581,807)	(300,357)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(1,824,334)	1,879,069
ზარალი ფინანსური ვალდებულების დაფარვიდან	9	(999,196)	-
წმინდა საპროცენტო შემოსავალი	10	239,781	322,346
წმინდა მოგება საკუთრივ სხვაობიდან		319,875	36,475
წმინდა მოგება/(ზარალი) განგრძობითი ოპერაციებიდან		(2,263,874)	2,237,890
შეწყვეტილი ოპერაციები			
მოგება/(ზარალი) შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	19	2,326,829	(881,193)
წმინდა მოგება		62,955	1,356,697
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სრული შემოსავალი		62,955	1,356,697

შპს კატევე დეველოპმენტი

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2023 წლის 1 იანვარი		45,566,825	(10,499,850)	35,066,975
კაპიტალის შევსება		4,326,390	-	4,326,390
კაპიტალიდან გატანა		(2,172,499)	-	(2,172,499)
სრული შემოსავალი		-	1,356,697	1,356,697
2023 წლის 31 დეკემბერი		47,720,716	(9,143,153)	38,577,563
კაპიტალის შევსება		1,639,195		1,639,195
კაპიტალიდან გატანა	17	(15,480,340)		(15,480,340)
სრული შემოსავალი		-	62,955	62,955
2024 წლის 31 დეკემბერი		33,879,571	(9,080,198)	24,799,373

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება დაბეგრამდე		62,955	1,356,697
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		591,187	603,854
ზარალი ფინანსური ვალდებულების დაფარვიდან	9	999,196	-
მოგება შეწყვეტილი ოპერაციების გასვლიდან	11	(3,197,300)	-
წმინდა საპროცენტო შემოსავალი	10	(239,781)	(322,346)
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობიდან		(319,875)	(36,475)
		(2,103,618)	1,601,730
ცვლილება სამუშაო კაპიტალში			
მარაგების (ზრდა)/კლება		(2,011,436)	135,987
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/კლება		(238,974)	500,244
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების კლება		696,308	1,498,529
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,657,720)	3,736,490
გადახდილი პროცენტები		-	(296,711)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,657,720)	3,439,779
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(2,268)	(118,904)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(29,583)	-
ვადიანი დეპოზიტების განთავსება ბანკებში		-	(1,000,000)
დეპოზიტების ვადის ამოწურვის შედეგად მიღებული თანხები		1,000,000	-
მიღებული პროცენტები		62,866	34,853
		1,031,015	(1,084,051)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების გადახდა		-	(3,533,885)
კაპიტალის შევსება		1,639,195	4,326,390
კაპიტალიდან გატანა		-	(2,172,499)
		1,639,195	(1,379,994)
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)		(987,510)	975,734
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16	996,881	37,110
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა		(893)	(15,963)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	16	8,478	996,881

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „კატევე დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის დეველოპერული კომპანია, რომელიც დაარსა 2016 წელს და წარმოადგენს შპს „კახური ტრადიციული მეღვინეობა“-ს 100%-იან შვილობილ საწარმოს. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საცხოვრებელი და კომერციული უძრავი ქონების განვითარებას, სამშენებლო პროექტების განხორციელებას და მათ რეალიზაციას თბილისში. კომპანიის მისიაა შექმნას ინოვაციური, ენერგოეფექტური და მაღალი ხარისხის საცხოვრებელი გარემო, რომელიც პასუხობს თანამედროვე მომხმარებლის მოთხოვნებსა და საერთაშორისო სტანდარტებს. საანგარიშგებო და შესადარი პერიოდში კომპანიის ბიზნეს მოდელი ემყარება განვითარებული დეველოპერული პროექტების საბოლოო რეალიზაციას.

გარდა დეველოპერული საქმიანობისა, კომპანია 2024 და 2023 წლებში ახორციელებდა სასტუმროს მართვას თბილისში ორბელიანის ქუჩაზე, რაც წარმოადგენდა ცალკე ფულად სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს. 2024 წლის ბოლოს აღნიშნული აქტივი კომპანიას ჩამოერთვა ფინანსური ინსტიტუტის მიერ ვალდებულებების დაფარვის სანაცვლოდ. აღნიშნული ოპერაცია კლასიფიცირებულია როგორც შეწყვეტილი ოპერაცია ფინანსურ ანგარიშგებაში, დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია შენიშვნაში 19.

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-იანი წილი მფლობელი არის შპს „კახური ტრადიციული მეღვინეობა“ და საბოლოო მაკონტროლებელი პირი ბატონო ზურაბ ჩხაიძე.

2. მომზადების საფუძვლები

ა) ანგარიშგების შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად. 2014 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანიამ გადაწყვიტა ფინანსურ ანგარიშგებაში შესადარის ინფორმაციის წარდგენა მხოლოდ ერთი წლისათვის. ამგვარად, მისი ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღია 2023 წლის 1 იანვარი.

კომპანია იყენებს ერთი და იგივე სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს სტანდარტების შესაბამის საწყის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფასს სტანდარტების შესაბამის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისათვის. ეს სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაშია ყველა იმ სტანდარტთან, რომელიც ძალაშია ფასს სტანდარტების შესაბამისი პირველი ფინანსური ანგარიშგების საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანია არ იყენებს ფასს სტანდარტების სხვადასხვა ვერსიას, რომელიც წინა თარიღებისათვის იყო ძალაში. კომპანია არ იყენებს ახალი ფასს, რომელიც ჯერ კიდევ სავალდებულო არაა, თუ სტანდარტით დაშვებულია მისი ვადამდელი გამოყენება.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში კომპანია იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. ფინანსური ანგარიშგების არეები, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში კომპანია იყენებს მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

ფასს-ზე გადასვლის თარიღისთვის გამოყენებული სააღრიცხვო შეფასებები შეესაბამება იმ შეფასებებს, რომლებიც გაკეთებული იყო წინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად იმავე თარიღისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აღნიშნული შეფასებები საჭიროებდა კორექტირებას სააღრიცხვო პოლიტიკის განსხვავებების გამო ან არსებობდა ობიექტური მტკიცებულება, რომ წინა შეფასებები მცდარი იყო. ფასს-ზე გადასვლის თარიღის შემდეგ მიღებული ახალი ინფორმაცია არ აისახება გადასვლის საბალანსო მონაცემებში, არამედ აღიარებულია შესაბამის საანგარიშგებო პერიოდში მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც ამას ითვალისწინებს ბასს 10 „საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები“.

მიუხედავად იმისა, რომ წინა საანგარიშგებო პერიოდებში კომპანიამ გამოაქვეყნა ფინანსური ანგარიშგება, რომელშიც აღნიშნული იყო, რომ ის მომზადებული იყო ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, მენეჯმენტის შეფასებით აღნიშნული ანგარიშგებები ფაქტობრივად არ აკმაყოფილებდა ფასს სტანდარტების მოთხოვნებს. წინა ფინანსურ ანგარიშგებებში არ იყო წარმოდგენილი სრულყოფილი განმარტებითი შენიშვნები, სააღრიცხვო პოლიტიკები და შეფასებები, რაც აუცილებელია ფასს-თან შესაბამისობისთვის. შესაბამისად, მენეჯმენტის აზრით, წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგება არ წარმოადგენდა ფასს სტანდარტების შესაბამისად მომზადებულ ანგარიშგებას, მიუხედავად განცხადებისა შესაბამისობაზე. ამიტომ, მიმდინარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს კომპანიის პირველ სრულად

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

მომზადებულ ანგარიშგებას ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ხოლო ფასს-ზე გადასვლის თარიღად განისაზღვრა 2023 წლის 1 იანვარი.

ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

გ) ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის ხელმძღვანელობასა და დამფუძნებელს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანია საქართველოში. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებისთვის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის საქმიანობა, მიზნები და სტრატეგია, ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა მისი მიზნების მისაღწევად. ხელმძღვანელობამ მოამზადა კომპანიის ფინანსური პროგნოზი ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში, რომელშიც გაითვალისწინა მოვლენათა უარყოფითი გავლენების შესაძლო სცენარები, რომელიც გულისხმობდა უარყოფითი გავლენის ისეთი დონის გამოკვლევას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის ფუნქციონირების შეწყვეტა. ამის საფუძველზე, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანიის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდამ საწარმომ, ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში, დაკავშირებულია არსებით განუსაზღვრელობასთან.

გარემოებები რომლებიც მიუთითებს საწარმოს ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულ არსებით განუსაზღვრელობაზე

საანგარიშგებო პერიოდში არსებობს რამდენიმე გარემოება, რომელიც ქმნის მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობას კომპანიის ფუნქციონირების გაგრძელების თვალსაზრისით. ძირითადი ფაქტორები მოიცავს:

- მშობელი საწარმოს სესხების სასარგებლოდ აქტივების სრულ დატვირთვას, რამაც მნიშვნელოვნად შეამცირა კომპანიის შესაძლებლობა დამოუკიდებლად განახორციელოს ოპერაციები (შენიშვნა 17);
- ფინანსური გარანტიის ფარგლებში აქტივების რეალიზაცია, რაც ამცირებს დამოუკიდებელ დაფინანსების რესურსებს (შენიშვნა 9 და 19);
- ფულადი სახსრების შეზღუდული მოცულობა, რომელიც საჭიროებს დამატებით დაფინანსებას მომდევნო ოპერაციების გასაგრძელებლად;
- ბიზნესის დამოკიდებულება დაფინანსების ალტერნატიულ წყაროებზე, მათ შორის მშობელი საწარმოს მხარდაჭერაზე, დაკავშირებულ მხარეებსა და მიმდინარე პროექტების გაყიდვებზე.

ამ გარემოებების კომბინაცია ქმნის მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობას კომპანიის უნარზე განაგრძოს საქმიანობა პროგნოზირებად მომავალში.

ხელმძღვანელობის გეგმა კომპანიის უწყვეტი ფუნქციონირების შესანარჩუნებლად

მენეჯმენტის შეფასებით, კომპანიას შეძლება ფუნქციონირებად საწარმო დარჩეს მინიმუმ მომდევნო 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობის ძირითადი ღონისძიებები მოიცავს:

- მშობელი საწარმოს მხარდაჭერას, რომელიც უზრუნველყოფს გონივრულ ფულადი ნაკადების მიღებას პროექტების გასაგრძელებლად;
- ალტერნატიული დაფინანსების წყაროების გამოყენებას, მათ შორის დაკავშირებული მხარეებისგან კრედიტის მოზიდვას,
- მიმდინარე პროექტების გაყიდვების წახალისებას და აქტივების სხვა ნაწილების რეალიზაციას;
- ფულადი ნაკადების შემდგომი მონიტორინგი და რისკების მენეჯმენტი, რათა ოპერაციები გაგრძელდეს პრობლემების გარეშე;
- პროექტების დასრულების შემდგომი გეგმების მომზადებას, რომლებიც უზრუნველყოფენ ბიზნესის სტაბილურობას და შემოსავლების განმტკიცებას.

მენეჯმენტის შეფასების საფუძველზე, აღნიშნული ღონისძიებები უზრუნველყოფს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობას, მიუხედავად არსებითი განუსაზღვრელობისა გარკვეული რისკებისა და ფინანსური გარემოებების არსებობისა.

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

პანორამა თბილისის პროექტის დასრულების და სრულად გაყიდვის შემდგომი გეგმები არ არის დეტალურად შეფასებული, რადგან ეს პერიოდი ცდება ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მომდევნო 12 თვის ფანჯარას. აღნიშნული შემდგომი მოვლენები მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია პროექტის შესრულებაზე, მომხმარებლების კმაყოფილებაზე, მშობელი საწარმოს ფინანსურ მდგომარეობაზე და სამომავლო სტრატეგიულ გადაწყვეტილებებზე.

ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

გასაცვლელი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში) შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან

ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში (შესწორებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში). ცვლილებები შეეხება შემდეგ მოთხოვნებს ფასს 9-სა და ფასს 7-ში:

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

- ელექტრონული გადარიცხვით ანგარიშსწორებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა;

ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია

- ძირითადი საკრედიტო შეთანხმების მნიშვნელოვანი ელემენტები (მხოლოდ ძირის დაფარვა და პროცენტის შეფასება – ‘SPPI ტესტი’);
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ცვლიან ფულადი ნაკადების ვადებს ან სიდიდეს;
- ფინანსური აქტივი რეგრესის უფლების გარეშე;
- ინვესტიციები ხელშეკრულებით დაკავშირებულ ინსტრუმენტებში.

ახსნა განმარტებითი შენიშვნები

- ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით სხვა მთლიანი შემოსავლის ასახვით;
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალონ ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადა ან მოცულობა.

ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება. წლიური გაუმჯობესება შემოიფარგლება ცვლილებებით, რომლებიც აზუსტებს ფასს სტანდარტების ფორმულირებას ან ასწორებს სტანდარტის მიერ გამოწვეულ მცირე არასასურველ შედეგებს. მცირე დაზუსტებები და გაუმჯობესება შეეხება შემდეგ სტანდარტებს: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 და IAS 7 (მაგალითად, ჰეჯირების აღრიცხვა, საიჯარო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა).

ხელშეკრულებები, რომლებიც ეხება ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიას (ადრე ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები) (ფასს 9-სა და ფასს 7-ში ცვლილებები). ცვლილებები მოიცავს:

- „საკუთარი მოხმარების“ მოთხოვნების გამოყენების დაზუსტება;
- ჰეჯირების აღრიცხვის ნებართვა, თუ ეს ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად; და
- ახალი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების დამატება, რათა ინვესტორებს შეეძლოთ გააცნობიერონ ამ ხელშეკრულებების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებელზე და ფულად ნაკადებზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან

ფასს 18 წარდგენა და ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს 18, რომელიც გამოქვეყნდა ბასს-ის მიერ 2024 წლის 9 აპრილს, ასახავს მნიშვნელოვან ახალ მოთხოვნებს თუ როგორ არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, განსაკუთრებული აქცენტით შემდეგ საკითხებზე:

- მოგება-ზარალის ანგარიშგება, მათ შორის მოთხოვნები სავალდებულო შუალედური ჯამების წარდგენის შესახებ.
- ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა, მათ შორის ზოგადი პრინციპების დანერგვა, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა ფინანსურ ანგარიშგებებში.

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ შესრულების ზომებთან (MPMs) დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური ეფექტურობის საზომებს, რომელიც ეფუძნება ფასს სტანდარტების მიერ მოთხოვნილ ჯამს ან შუალედურ ჯამს.

ფასს 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები. 2024 წლის 9 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (IASB) გამოსცა IFRS 19 რომელიც შესაბამის შვილობილ კომპანიებს საშუალებას აძლევს გამოიყენონ შემცირებული გამჟღავნების მოთხოვნები ფასს სტანდარტების აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების გამოყენებისას. საწარმოს მიერ ფასს 19-ის გამოყენების დასაშვები კრიტერიუმებია:

- საწარმო არის შვილობილი კომპანია;
- საწარმოს არ გააჩნია საჯარო ანგარიშვალდებულება; და
- საწარმოს ჰყავს საბოლოო ან შუალედური მშობელი, რომელიც აწარმოებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის, რომელიც შეესაბამება სრულ ფასს სტანდარტებს.

კომპანიას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებულ სტანდარტს/ცვლილებებს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. სააღრიცხვო პოლიტიკა უცვლელად არის გამოყენებული თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

3.1 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციებში კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს კომპანიის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებისათვის შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით. 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსები.

3.2 ამონაგები კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

კომპანია ამონაგებს აღიარებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც კომპანია მოელის ამ საქონლის გადაცემის სანაცვლოდ. კომპანია იყენებს ხუთ საფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება; / სახელშეკრულებო ვალდებულებების დადგენა; / გარიგების ფასის განსაზღვრა; / გარიგების ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან; / შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

კომპანია ამონაგებს აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელზე “კონტროლი” მომხმარებელს გადაეცემა.

შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა

კომპანიის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს დეველოპერული საქმიანობიდან მიღებული ამონაგები და მომხმარებლებისათვის სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდება. დეტალური სააღრიცხვო პოლიტიკა შემოსავლის მაფორმირებელი ძირითადი საქმიანობისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

ამონაგები დეველოპერული საქმიანობიდან: კომპანია ფლობს მიწებს დეველოპერული საქმიანობისთვის, რომლებიც იმყოფება განვითარების ფაზაში. კომპანია მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მიწოდებას. ამონაგების აღიარების მიზნით კომპანია ადგენს შესასრულებელი ვალდებულებები სრულდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში თუ დროის გარკვეულ მომენტში. ხელმძღვანელობა აფასებს მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობებს ინდივიდუალურად. ხელმძღვანელობის

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

შეფასებით კომპანია მომხმარებელს მშენებარე ფართებზე კონტროლს გარკვეული პერიოდის განმავლობაში გადასცემს და, მაშასადამე, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ასრულებს შესასრულებელ ვალდებულებას და აღიარებს ამონაგებსაც, რადგან ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად: კომპანიის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება არ იწვევს ისეთი აქტივის შექმნას, რომლის გამოყენებაც საწარმოს შეუძლია სხვა მიზნებისთვის და, ამასთან, საწარმოს გააჩნია ანაზღაურების მიღების იურიდიული ძალის მქონე უფლება ვალდებულების იმ ნაწილისთვის, რომელიც შესრულებულია მოცემული თარიღისთვის.

მშენებარე ფართებს, რომელზეც გაფორმებულია ხელშეკრულება მომხმარებელთან არ გააჩნია კომპანიისთვის ალტერნატიული გამოყენების შესაძლებლობა, რადგან ხელშეკრულების პირობებით არის შეზღუდული კომპანიის შესაძლებლობა, თავისუფლად მიმართოს აქტივი სხვა მიზნებისთვის, მისი შექმნის ან გაუმჯობესების პროცესში. კომპანია ხელშეკრულების გაფორმების (დაწყების) მომენტში აფასებს, გააჩნია თუ არა მას აქტივის სხვა მიზნებისთვის გამოყენების შესაძლებლობა. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ კომპანია არ ცვლის აქტივის სხვა მიზნებისთვის გამოყენების შესაძლებლობის შეფასებას, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელშეკრულების მხარეები ამტკიცებენ ხელშეკრულების მოდიფიკაციას, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის შესასრულებელ ვალდებულებას.

იმისათვის, რომ კომპანიამ შეაფასოს, გააჩნია თუ არა მას იურიდიული ძალის მქონე უფლება, მოცემული თარიღისთვის შესრულებული ვალდებულების ნაწილისთვის ანაზღაურების მიღებაზე, კომპანია განიხილავს ხელშეკრულების პირობებს, ასევე ნებისმიერ საკანონმდებლო აქტს, რომელიც ეხება მოცემულ ხელშეკრულებას. აუცილებელი არ არის, მოცემული თარიღისთვის შესრულებული ვალდებულების ნაწილისთვის ანაზღაურების მიღების უფლება გულისხმობდეს ფიქსირებულ თანხას. თუმცა, კომპანიას ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს უნდა გააჩნდეს იმ თანხის მიღების უფლება, რომელიც მას აუნაზღაურებს სულ მცირე მოცემული თარიღისთვის დასრულებულ სამუშაოს მაინც, იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან სხვა მხარე ხელშეკრულებას შეწყვეტს რაიმე სხვა მიზეზით და არა იმის გამო, რომ საწარმომ არ შეასრულა დაპირებული სახელშეკრულებო ვალდებულება.

კომპანია იყენებს გამოყენებული რესურსების მეთოდს დროის პერიოდში ამონაგების აღიარებისას (მშენებარე ფართების რეალიზაციის შემთხვევაში). გამოყენებული რესურსების მეთოდები ამონაგების აღიარებას ითვალისწინებს შესასრულებელი ვალდებულების შესასრულებლად საწარმოს მიერ გამოყენებული რესურსების თანაფარდობის საფუძველზე (გაწეული დანახარჯები) მოცემული შესასრულებელი ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიან მოსალოდნელ რესურსებთან მიმართებით (პროექტის მთლიანი დანახარჯები).

მშენებარე ფართებზე გაფორმებული ხელშეკრულებისთვის შესასრულებელ ვალდებულებას წარმოადენს იდენტიფიცირებადი ფართის მიწოდება (უნიკალური საკადასტრო კოდის მქონე ფართი).

ამონაგები სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული მომსახურებებიდან: ამონაგები რეგულარული მომსახურების მიწოდებიდან, როგორც არის სასტუმროს და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები, აღიარდება დროთა განმავლობაში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების მიწოდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველდღიური ღირებულების შესაბამისად. ამონაგები საკვები და სასმელის მიწოდებიდან და სხვა ერთჯერადი მომსახურებიდან აღიარდება მაშინ, როდესაც კონტროლი მოცემულ აქტივზე გადაეცემა მომხმარებელს. გარიგების ღირებულების გადახდა ხდება დაუყოვნებლივ, როდესაც ხდება მომხმარებლის მიერ საქონლის შესყიდვა. აქედან გამომდინარე, შემოსავლის აღიარება ხდება იმ დროს, როდესაც ფიზიკური მფლობელობა გადაეცემა მომხმარებელს ან ერთჯერადი მომსახურება არის მიწოდებული.

საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრა

კომპანია დეველოპერული პროექტებიდან სახელშეკრულებო ღირებულების გაანგარიშებისას ითვალისწინებს ნებისმიერ სავარაუდო ჯარიმას ან ფასდაკლებას დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში. შემოსავლის აღრიცხვა ეფუძნება კონტრაქტის ფარგლებში გადახდის მიღების შესაძლებლობას, სადაც ყოველი ჯარიმის ან ეკონომიკური სანქციის ეფექტი შესაბამისი წესით ითვალისწინება საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრების დროს.

სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული მომსახურებებიდან შემოსავლის ძირითადი საკონტრაქტო ღირებულება არის ფიქსირებული და შესაბამისად, თითოეული კონტრაქტიდან მისაღები შემოსავლის განსაზღვრა ხდება მოცემული ფიქსირებული ფასების მიხედვით.

გარიგების ფასის განსაზღვრისას კომპანია დაპირებული ანაზღაურების ოდენობას აკორექტირებს ფულის დროითი ღირებულების გავლენის გათვალისწინებით, თუ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა მიერ შეთანხმებული გადახდების განხორციელების ვადები (ხელშეკრულებაში აშკარად მითითებული, ან ნაგულისხმევი) მომხმარებელს ან კომპანიას უზრუნველყოფს მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

გადაცემის დაფინანსებით განპირობებული მნიშვნელოვანი სარგებლით. ასეთ ვითარებაში მიიჩნევა, რომ ხელშეკრულება შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი შეიძლება არსებობდეს იმისდა მიუხედავად, დაფინანსების დაპირება პირდაპირ არის მითითებული ხელშეკრულებაში, თუ იგულისხმება ხელშეკრულების მხარეთა მიერ შეთანხმებული გადახდის პირობებით. დაფინანსების გავლენა (საპროცენტო ამონაგები ან საპროცენტო ხარჯი) სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მომხმარებლისგან მიღებული ამონაგებისგან განცალკევებით აისახება. საპროცენტო ამონაგები ან საპროცენტო ხარჯი აღიარდება მხოლოდ იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც აღიარდება სახელშეკრულებო აქტივი (ან მოთხოვნა), ან სახელშეკრულებო ვალდებულება მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულების აღრიცხვისას.

შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება

კომპანიის კონტრაქტების უმეტესი ნაწილი არის ფიქსირებულფასიანი. დიდი მოცულობის შეკვეთის შემთხვევაში ფასდაკლების შეთავაზებისას, ოპერაციის ფასი ერთეული პროდუქტისთვის გაიანგარიშება მთლიანი საკონტრაქტო ღირებულების გაყოფით აქტივის რაოდენობაზე. როდესაც მომხმარებელი უკვეთავს ერთზე მეტ პროდუქტს, კომპანია მთლიან საკონტრაქტო ფასს თითოეულ პროდუქტზე ანაწილებს მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის მიხედვით (ყველა პროდუქცია შეიძლება გაიყიდოს ცალკე).

თუ მშენებარე ფართებზე გაფორმებული ერთი ხელშეკრულება მოიცავს ერთზე მეტი იდენტიფიცირებადი ფართის მიწოდებას, შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ხელშეკრულების ღირებულება ნაწილდება ინდივიდუალური გასაყიდი ფასების პროპორციულად.

გამოყენებული გათავისუფლება

კომპანიამ გამოიყენა ქვემოთ მოცემული გათავისუფლება:

- არ განიხილავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, როდესაც აქტივზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღსა და მიღებული ანაზღაურების თარიღებს შორის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და
- ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი დანახარჯები ხარჯებში აღიარდება მათი გაწევისას, თუ აქტივის ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა ერთ წელს არ აღემატება.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რომლისთვისაც არ გამოიყენება შეღავათი დამახასიათებელია მომხმარებელთან მშენებარე ფართებზე გაფორმებული ხელშეკრულებებისთვის.

3.3 მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც კომპანია გამოაცხადებს დივიდენდს. საქართველოს საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

3.4 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.

3.5 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად აღიარებულია თვითღირებულებით. შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებიდან მომავალი ეკონომიკური სარგებელი და მათი ღირებულება შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. მიმდინარე რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები აღიარებულია, როგორც ხარჯი მათი გაწევის პერიოდში. აქტივები აღირიცხება დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ცვეთა დარიცხულია წრფივი მეთოდით, აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო ვადები და ცვეთის მეთოდები ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში გადაისინჯება პერსპექტიულად. ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგი განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების ჯგუფების სასარგებლო მომსახურების ვადები შეფასებულია შემდეგნაირად: შენობები 20-35; სასტუმროს და ოფისის აღჭურვილობა და ავეჯი 5-8; ავტომობილები 10.

3.6 იჯარა

კომპანიამ გადაწყვიტა მოკლევადიან იჯარასთან და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებაში გამოიყენოს გათავისუფლება. ამ იჯარასთან დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღირიცხება ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით. სხვა სისტემატური საფუძველი იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ ეს საფუძველი უფრო ადეკვატურად ასახავს მოიჯარის მიერ სარგებლის მიღების სტრუქტურას/მოდელს.

3.7 მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია გადახედავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რომ განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რომ განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, კომპანია აფასებს იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელსაც ეს აქტივი მიეკუთვნება. თუ არსებობს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი, კორპორაციული აქტივები ასევე ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ცალკეულ ერთეულებზეც, ან სხვა შემთხვევაში, ისინი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების უმცირეს ჯგუფზე, რომლისთვისაც შეიძლება განისაზღვროს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი.

ანაზღაურებადი ღირებულება არის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დასაბეგრი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივების დამახასიათებელ რისკებს, რომლისთვისაც არ დაკორექტირებულა სამომავლოდ პროგნოზირებული ფულადი ნაკადები.

თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია, როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

3.8 მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენის, გადამუშავების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების გაყიდვის შემთხვევაში მისი საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც აღიარდება მისი შესაბამისი ამონაგები. მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით გარდა მარაგად კლასიფიცირებული მიწების და შენობებისა, რისთვისაც გამოიყენება ინდივიდუალური თვითღირებულების მოდელი. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებამდე ჩამოწერის თანხებიც აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც ხდება ჩამოწერა ან ადგილი აქვს დანაკარგებს. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ნებისმიერი ჩამოწერის უკუგატარების (ანულირების) თანხა ზრდის გაუფასურებული მარაგების საბალანსო ღირებულებას განახლებულ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

კომპანიის მარაგები მოიცავს განვითარებისთვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთებსა და შენობებს, რომლებიც განკუთვნილია შემდგომი გაყიდვისთვის დეველოპერული საქმიანობის ფარგლებში. აღნიშნული აქტივების კლასიფიკაცია მარაგებად ეფუძნება კომპანიის ბიზნეს მოდელსა და სტრატეგიას, რომლის მიხედვითაც ძირითადი საქმიანობა უკავშირდება უძრავი ქონების განვითარებასა და შემდგომ რეალიზაციას, ვიდრე მისი გრძელვადიანი ფლობით სარგებლის მიღებას (მაგალითად, გაქირავებით ან კაპიტალის ზრდით).

3.9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“. მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან (მაგ. სავაჭრო მოთხოვნები), ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით.

გრძელვადიანი მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი აღიარებულია ორნაბიჯიანი მოდელის საფუძველზე: პირველ ეტაპზე მოთხოვნაზე აღიარებულია 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა მისი თავდაპირველი აღიარებიდან. მეორე ეტაპზე, როდესაც დაფიქსირდება საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვნად გაზრდა, აღიარებულია მთელი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური აქტივი მიიჩნევა საკრედიტოდ გაუფასურებულად. მოთხოვნა კლასიფიცირდება მესამე ეტაპზე და საკრედიტო ზარალი კვლავ ითვლება სრული ვადის მანძილზე, ხოლო პროცენტული შემოსავალი აღიარებულია აქტივის წმინდა (გაუფასურების შემდეგ) ღირებულებაზე. კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან. კომპანია აფასებს საკრედიტო რისკის ზრდას შესაბამისი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორების საფუძველზე, მათ შორის დებიტორის ფინანსური მდგომარეობის, გადახდის ისტორიისა და ბაზრის მაჩვენებლების გათვალისწინებით. გაუფასურების დანაკარგი აღიარებულია მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში, ხოლო რეზერვი წარმოდგენილია მოთხოვნების შემცირებით.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიას ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო ვალდებულებებს და სხვა მოკლევადიან ფულად ვალდებულებებს. სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური 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 გარანტიის ხელშეკრულება არის ხელშეკრულება, რომელიც მოითხოვს, რომ ემიტენტმა წინასწარგანსაზღვრული თანხები გადაუხადოს მფლობელს იმ ზარალის ასანაზღაურებლად, რომელსაც მიიღებს იმის გამო, რომ გარკვეულმა დებიტორმა, სავალო ინსტრუმენტისთვის თავდაპირველად დადგენილი ან შეცვლილი პირობების შესაბამისად, დროულად ვერ გადაუხადა ვალი. ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ვალდებულების სახით. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, ამგვარი ხელშეკრულება ფასდება ფასს 9-ის მოთხოვნებით შეფასებული მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და კუმულაციური ამორტიზაციით შემცირებულ თავდაპირველად აღიარებულ თანხას შორის უმაღლესით.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა

კომპანია ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ურთიერთგადაფარავს მაშინ, როდესაც ურთიერთგადაფარვა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და კომპანია გეგმავს ანგარიშწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

3.10 ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარდება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მაშინ, როდესაც მოსალოდნელია კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლა, აქტივების შემცირება ან ვალდებულებების ზრდა, რომლის საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია. ფიქსირებული და ცვლადი ხელფასის, ბონუსის და სხვა არაფულადი სარგებლის ხარჯის დარიცხვას კომპანია ახორციელებს იმ საანგარიშგებო პერიოდში, რომელშიც თანამშრომელმა კომპანიას მოცემული სერვისი მიაწოდა.

3.11 ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას წარსული მოვლენის გამო აქვს მიმდინარე (იურიდიული თუ არაკონტრაქტული) ვალდებულება, მოსალოდნელია, რომ კომპანიას მოეთხოვება ამ ვალდებულების გასტუმრება და შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის სათანადო სიზუსტით განსაზღვრა. ანარიცხებად აღიარებული ოდენობა წარმოადგენს იმ თანხის ყველაზე ზუსტ შეფასებას, რომელიც საჭირო იქნება მიმდინარე ვალდებულების დასაფარად ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, ამ ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკებისა და გაურკვევლობების გათვალისწინებით. როდესაც ანარიცხები ფასდება მიმდინარე ვალდებულების გასასტუმრებლად საჭირო ფულადი ნაკადებით, მისი საბალანსო ღირებულება არის ამ ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულება (თუ ფულის დროითი ღირებულების გავლენა მასზე არსებითია).

თუ ანარიცხების დაფარვისთვის საჭირო ეკონომიკური სარგებლის ნაწილობრივ ან მთლიანად მიღება მესამე მხარისგან არის მოსალოდნელი, მისაღები თანხის აღიარება აქტივად ხდება მაშინ, როდესაც ფაქტობრივად გარანტირებულია ანაზღაურების მიღება და მისაღები თანხის ოდენობის სარწმუნოდ შეფასება შესაძლებელია.

პირობითი ვალდებულებები არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუმცა განმარტებულია გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ფულადი ნაკადის გადინების ალბათობა დაფარვის მიზნით დაბალია. პირობითი აქტივი არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუმცა განმარტებულია მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღებაა მოსალოდნელი.

კომპანია აფასებს ყველა მოქმედ საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ხელშეკრულებას, რათა განსაზღვროს, შეიცავს თუ არა იგი პირდაპირი ხარჯების გადაჭარბების რისკს სავარაუდო სახელშეკრულებო ამონაგებზე. თუ ხელშეკრულების შესრულება გამოიწვევს საკონტრაქტო ამონაგების სავარაუდო მოცულობის ნაკლებობას იმ ხარჯებთან შედარებით, რომლებიც აუცილებელია ვალდებულების შესასრულებლად, კომპანია აღრიცხავს წაგებას დაუყოვნებლივ, არსებული პერიოდის ზარალის სახით.

3.12 სესხის დანახარჯების კაპიტალიზაცია

განსაკუთრებული აქტივის შეძენასთან, წარმოებასთან ან მშენებლობასთან უშუალოდ დაკავშირებული ნასესხები სახსრების დანახარჯები აღრიცხება აღნიშნული აქტივის თვითღირებულებაში. ამგვარი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები კაპიტალიზდება როგორც აქტივის თვითღირებულების ნაწილი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ეს დანახარჯები საწარმოს მომავალში მოუტანს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია მათი საიმედოდ შეფასება.

საწარმომ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია, განსაკუთრებული აქტივის თვითღირებულებაში იწყება როდესაც საწარმო პირველად დააკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ ყველა პირობას: განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები; გაწეულია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები; დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯის კაპიტალიზაციის პროცესი წყდება როდესაც ძირითადად, მთავრდება მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა აქტიური სამუშაო.

დეველოპერული პროექტების შემთხვევაში, რომლებიც ხასიათდებიან ინდივიდუალური დიზაინით და არ წარმოიქმნება მასობრივად, კომპანია ახორციელებს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული პროცენტის კაპიტალიზაციას მას შემდეგ, რაც დაკმაყოფილდება კაპიტალიზაციის დაწყების ყველა კრიტერიუმი.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

კომპანიის მიმდინარე დეველოპერული პროექტის შემთხვევაში, კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღად განსაზღვრულია სამშენებლო ნებართვის მიღების თარიღი, რაც შეესაბამება იმ ეტაპს, როდესაც დაიწყო აქტიური სამუშაოები აქტივის გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად. კაპიტალიზაციის შეწყვეტის მომენტად განსაზღვრულია პროექტის ის ეტაპი, როდესაც აქტივი მიიჩნევა მზადად გაყიდვისათვის, რაც მენეჯმენტის შეფასებით დადგა პირველ მომხმარებელთან ხელშეკრულების გაფორმების თარიღით. აღნიშნული თარიღი ასახავს იმ ეტაპს, როდესაც დადასტურდა პროექტის კომერციული მზადყოფნა და მომხმარებელთა მოზიდვის რეალური შესაძლებლობა. შესაბამისად, შემდგომ პერიოდში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ხარჯები აღიარება ხორციელდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯებში.

3.13 შეწყვეტილი ოპერაციები და გასაყიდად გამიზნული აქტივები

შეწყვეტილი ოპერაცია არის კომპანიის კომპონენტი, რომელიც გაიყიდა/დასაკუთრდა ან კლასიფიცირებულია, როგორც გასაყიდად გამიზნული და: ა) წარმოადგენს საწარმოს განცალკევებულ ძირითად საქმიანობას ან ოპერაციების გეოგრაფიულ არეალს; ბ) არის განცალკევებული ძირითადი საქმიანობის ან ოპერაციების გეოგრაფიული არეალის გაყიდვის ერთიანი კოორდინირებული გეგმის ნაწილი; ან გ) არის კონკრეტულად შემდგომი გაყიდვის მიზნით შეძენილი შვილობილი საწარმო. შეწყვეტილი ოპერაციების შესადარისი პერიოდის შესაბამისი მაჩვენებლები გადაანგარიშდება, რათა უზრუნველყოფილ იქნას ინფორმაციის თანმიმდევრულობა და შესაბამისობა მიმდინარე პერიოდის წარდგენასთან.

კომპანია გრძელვადიან აქტივებს გასაყიდად გამიზნულის კლასიფიკაციას ანიჭებს იმ შემთხვევაში, თუ მისი საბალანსო ღირებულება ანაზღაურდება გაყიდვის გარიგებით და არა მისი გამოყენების გაგრძელებით. ამისათვის, შესაძლებელი უნდა იყოს აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვა არსებულ მდგომარეობაში, გაყიდვის ჩვეულებრივი პირობებით და მისი გაყიდვა დიდი ალბათობით მოსალოდნელი უნდა იყოს. ხელმძღვანელობის შესაბამისი დონე გაყიდვის გეგმას მხარს უნდა უჭერდეს და შემუშავებული უნდა იყოს მყიდველის მოძებნისა და გეგმის ბოლომდე მიყვანის აქტიური პროგრამა. გარდა ამისა, ამ გაყიდვის აღიარება დასრულებულ გაყიდვად შესაძლებელი უნდა იყოს კლასიფიცირების დღიდან ერთი წლის განმავლობაში. კომპანია გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებულ გრძელვადიან აქტივებს აფასებს მის საბალანსო ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უმცირესი ღირებულებით.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები

კომპანიის მენეჯმენტი იყენებს პროფესიულ მსჯელობას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც ეფუძნება არსებულ გამოცდილებას და შესაბამის ფაქტორებს კომპანიის საქმიანობის პირობებში. მიუხედავად ამისა, რეალური შედეგები მომავალში შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისგან. ქვემოთ წარმოდგენილია ძირითადი შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მოიცავს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილების რისკს მომდევნო ფინანსურ პერიოდში.

4.1 ვალდებულებები ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებიდან

კომპანია გაცემული აქვს ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები. ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ვალდებულების სახით. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, ამგვარი ხელშეკრულება ფასდება ფასს 9-ის მოთხოვნებით შეფასებული მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და კუმულაციური ამორტიზაციით შემცირებულ თავდაპირველად აღიარებულ თანხას შორის უმაღლესით. კომპანია აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

4.2 მარაგების შეფასება წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესით

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების გაანგარიშების მეთოდი ეყრდნობა იმ ყველაზე საიმედო მონაცემების გამოყენებას, რომლებიც ხელმისაწვდომია გაანგარიშების ჩატარების პერიოდში მოცემული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მოსალოდნელი სარეალიზაციო თანხის შესახებ. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების შეფასებისას მხედველობაში მიიღება ფასების ან ღირებულების მოსალოდნელი ცვლილებები, რომელიც უშუალოდაა დაკავშირებული იმ სამეურნეო მოვლენებთან, რომლებიც მოხდება საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, რადგან ეს მოვლენები ადასტურებს საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის არსებულ პირობებს. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები (გაგრძელება)

4.3 ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

4.4 მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

კომპანიის მენეჯმენტი იყენებს პროფესიულ მსჯელობას უძრავი ქონების კლასიფიკაციისას, რათა განსაზღვროს, უნდა აღირიცხოს აღნიშნული აქტივები მარაგებად თუ საინვესტიციო უძრავ ქონებად. შეფასება ეფუძნება კომპანიის ბიზნეს მოდელსა და სტრატეგიას, რომელიც მიმართულია უძრავი ქონების განვითარებაზე და შემდგომ რეალიზაციაზე, ვიდრე მისი გრძელვადიანი ფლობით სარგებლის მიღებაზე (მაგალითად, გაქირავებით ან კაპიტალის ზრდით). მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მიწის ნაკვეთები და შენობები, რომლებიც ამჟამად არ იმყოფებიან აქტიური განვითარების ფაზაში, მაინც უნდა კლასიფიცირდეს როგორც მარაგები, რამდენადაც მათი განკუთვნილი დეველოპერული საქმიანობისთვის წარმოადგენს კომპანიის საქმიანობის ძირითად მიმართულებას. ეს შეფასება ეფუძნება კომპანიის განზრახვას და გრძელვადიან სტრატეგიას, და არა მიმდინარე გამოყენების ეტაპს. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში განვითარების ზუსტი ვადები ან პროექტის ფორმატი შეიძლება საბოლოოდ არ იყოს განსაზღვრული, მენეჯმენტი რეგულარულად აანალიზებს აღნიშნული აქტივების სტატუსს და საჭიროების შემთხვევაში განიხილავს მათი კლასიფიკაციის ცვლილების აუცილებლობას.

4.5 დეველოპერული საქმიანობიდან ამონაგების პერიოდის განსაზღვრა და ამონაგების გაანგარიშება

დეველოპერული საქმიანობიდან (მშენებარე ფართების გაყიდვა) მიღებული ამონაგების აღიარებისას, მენეჯმენტი იყენებს პროფესიულ მსჯელობას მომხმარებლებთან ხელშეკრულებების პირობების შეფასებისას, რათა განსაზღვროს, აღიარება უნდა მოხდეს გარკვეული პერიოდის განმავლობაში თუ დროის კონკრეტულ მომენტში. მენეჯმენტის შეფასებით, კომპანიის ხელშეკრულებები მომხმარებლებთან უზრუნველყოფს კონტროლის გადაცემას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ვინაიდან: კომპანიას არ უქმნის ისეთ აქტივს, რომელსაც შეუძლია სხვა მიზნებისთვის გამოიყენოს; ხელშეკრულებით განსაზღვრულია კომპანიის იურიდიული უფლება ანაზღაურებაზე იმ სამუშაოსთვის, რომელიც შესრულებულია მოცემული თარიღისთვის; მშენებარე ფართებს არ გააჩნიათ ალტერნატიული გამოყენების შესაძლებლობა, რაც ზღუდავს კომპანიის უფლებას აქტივის სხვა მიზნით გამოყენებაზე. ამრიგად, კომპანიის შეფასებით, შემოსავალი აღიარებულია გარკვეული პერიოდის განმავლობაში შესრულებული სამუშაოების მიხედვით, რაც ასახავს კონტროლის გადაცემის პროგრესს მომხმარებელზე.

კომპანია იყენებს გამოყენებული რესურსების მეთოდს დროის პერიოდში ამონაგების აღიარებისას (მშენებარე ფართების რეალიზაციის შემთხვევაში). გამოყენებული რესურსების მეთოდები ამონაგების აღიარებას ითვალისწინებს შესასრულებელი ვალდებულების შესასრულებლად საწარმოს მიერ გამოყენებული რესურსების თანაფარდობის საფუძველზე (გაწეული დანახარჯები), მოცემული შესასრულებელი ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიან მოსალოდნელ რესურსებთან მიმართებით (პროექტის მთლიანი დანახარჯები). მოცემული შესასრულებელი ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიანი მოსალოდნელი რესურსების გაანგარიშება დაკავშირებულია არსებით დაშვებებთან და წარმოადგენს მნიშვნელოვან შეფასებას. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

4.6 წაგებიანი ხელშეკრულებების შეფასება

კომპანიის მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები არ ითვალისწინებს კონტრაქტის ფასის გადახედვის შესაძლებლობას ხარჯების ზრდის შემთხვევაში. შესაბამისად, ხარჯების გადაჭარბება ხელშეკრულების ღირებულებაზე იწვევს წაგებიანი ხელშეკრულების წარმოქმნის რისკს. მენეჯმენტი რეგულარულად აფასებს თითოეულ მოქმედ ხელშეკრულებას, რათა განსაზღვროს, არსებობს თუ არა საფუძველი წაგებიანი ხელშეკრულების ანარიცხის აღიარებისთვის. შეფასებისას გამოიყენება ხელშეკრულების ბიუჯეტირებული ხარჯები, მიმდინარე შესრულების პროგრესი და მოსალოდნელი ხარჯების ცვლილებები. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტის შეფასებით, გაფორმებული ხელშეკრულებები არ არის წაგებიანი, შესაბამისად, ანარიცხის აღიარება საჭირო არ ყოფილა. მიუხედავად ამისა, ხარჯებისა და შესრულების პროგრესის შეფასებები მოიცავს პროფესიულ მსჯელობას, და ამ მონაცემების ცვლილება მომავალ პერიოდში შეიძლება მნიშვნელოვნად იმოქმედოს შეფასების შედეგებზე და კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე.

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

სხვა საქმიანობებთან ერთად, კომპანია დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. კომპანიის ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია: საკრედიტო რისკი; საპროცენტო რისკი; უცხოური ვალუტის რისკი; ლიკვიდურობის რისკი. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია კომპანიის ფინანსური უზრუნველყოფა. კომპანიას გააჩნია ისეთი ფინანსური აქტივები, როგორიცაა სავაჭრო მოთხოვნები, ფული და ფულის ეკვივალენტები. ცხრილი გვიჩვენებს ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითად კატეგორიებს.

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,873,788	7,036,490	6,996,512
საბანკო დეპოზიტი	-	1,000,000	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,478	996,881	37,110
სულ ფინანსური აქტივები	7,882,266	9,033,371	7,033,622
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	529,273	339,809	463,127
სესხები	-	-	3,619,053
სულ ფინანსური ვალდებულებები	529,273	339,809	4,082,180

ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება რეალური ღირებულების განმარტება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის კომპანია იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. რეალური ღირებულების შეფასებას კომპანია ახდენს შემდეგი ინფორმაციის საფუძველზე:

- დონე 1: აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით (არაკორექტირებული);
- დონე 2: თუ ასეთი ფასი არ არსებობს, სხვა პირდაპირი ან არაპირდაპირი ემპირიული მონაცემების მიხედვით, როგორიცაა 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.

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

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო რეალურ 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, იმულებითი რეალიზაციის გარიგებებს ასახავდეს და ამიტომ არ წარმოადგენდეს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებას. კომპანია ყველა არსებულ საბაზრო ინფორმაციას იყენებს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად.

ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად. ფიქსირებული განაკვეთის მქონე

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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. კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება (დონე 3), რომელიც არის ლიკვიდური და ხასიათდება მოკლევადიანობით, უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას. ფულისა და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება შეფასებულია პირველი დონის მიხედვით, და უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხების მეორე დონის მიხედვით შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას. დისკონტირების განაკვეთი სესხებისთვის მერყეობს 12%-დან 14%-მდე, რომელიც ემთხვევა საბაზრო განაკვეთს. მიღებული სესხების რეალური ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

სხვა ფინანსური აქტივების მესამე დონის მიხედვით, შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას. დისკონტირების განაკვეთი მერყეობს 10%-დან 12%-მდე, რომელიც ემთხვევა საბაზრო განაკვეთს. მიწის რეალიზაციიდან წარმოქმნილი ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

კაპიტალის მართვა

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

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის ხელმძღვანელობას გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის. ამასთანავე, პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის. კომპანიის ხელმძღვანელობა იღებს ყოველთვიურ ანგარიშგებას კომპანიის ფინანსური მხარისგან, მიმოიხილავს თავიანთი დასახული მიზნებისა და პოლიტიკის შესრულებისათვის განხორციელებული პროცესების ეფექტურობას. კომპანიის ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანი არის დაიცვას კომპანია რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. კომპანია არ იყენებს წარმოებულ ინსტრუმენტებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს სავალუტო რისკის ანალიზს.

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
	აშშ დოლარი	აშშ დოლარი	აშშ დოლარი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,806,833	6,986,065	6,926,154
ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	900	12,237
სულ ფინანსური აქტივები	7,806,833	6,986,965	6,938,391
სესხები	-	-	3,619,053
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	3,619,053
წმინდა სავალუტო პოზიცია	7,806,833	6,986,965	3,319,338

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობელობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით. ცხრილი გვიჩვენებს გავლენას წმინდა მოგებაზე.

	აშშ დოლარი/ ლარი + 20%	აშშ დოლარი/ ლარი - 20%
მოგება/(ზარალი) 2024	1,561,367	(1,561,367)
მოგება/(ზარალი) 2023	1,397,393	(1,397,393)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანიას აქვს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, დენომინირებული დოლარში. საპროცენტო განაკვეთის 1%-იანი ცვლილება განაპირობებს საპროცენტო ხარჯის წლიურ ცვლილებას 36,190 ლარით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლსა და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, კომპანია მომხმარებლებს აერთიანებს მათი ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. საკრედიტო რისკის სამართავად კომპანია განიხილავს შემდეგ ფაქტორებს: მომხმარებელი იურიდიული პირია თუ ფიზიკური, მომხმარებლების გეოგრაფიულ განაწილებას და წარსულში ფინანსური სიმძნელების არსებობას. მაღალ რისკიანი მომხმარებლები გაერთიანებულია შეზღუდულ მომხმარებელთა ჯგუფში და მათზე მომსახურების მიწოდება ხორციელდება წინასწარი ანაზღაურების საფუძველზე. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობას.

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,873,788	7,036,490	6,996,512
საბანკო დეპოზიტი	-	1,000,000	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,150	1,996,881	30,935
სულ	7,881,938	10,033,371	7,027,447

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხების გასტუმრება და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა ახორციელებს სისტემატურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიების ლიკვიდურობის ანალიზი იმისდა მიხედვით, თუ როდის არის მოსალოდნელი დაფარვა. ამ ცხრილებში წარმოდგენილი თანხები შესაძლოა არ შეესაბამებოდეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თანხებს, რადგან ქვემოთ წარმოდგენილი ინფორმაცია მოიცავს ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზს, რაც უთითებს ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილ მთლიან დაუდისკონტირებელ გადახდებს საპროცენტო დავალიანების ჩათვლით.

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	529,273	-	529,273
სულ ფინანსური ვალდებულებები 2024	529,273	-	529,273
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	339,809	-	339,809
სულ ფინანსური ვალდებულებები 31.12.2023	339,809	-	339,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	463,127	-	463,127
სესხები	502,404	4,384,874	4,887,278
სულ ფინანსური ვალდებულებები 1.1.2023	965,531	4,384,874	5,350,405

ლიკვიდურობის ანალიზში ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებულ სესხებზე გადასახდელი მომავალი დაუდისკონტირებელი ფულადი ნაკადები მოცემულია იმ დაშვებით, რომ სესხის გამცემი არ გამოიყენებს სესხის სრულად ან ნაწილობრივ ვადაზე ადრე დაფარვის უფლებას ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფინანსური შეზღუდვების დარღვევის გამო.

სხვა საბაზრი რისკები

კომპანიის საქმიანობას უკავშირდება მშენებლობის ხარჯების ზრდის, მიწის და უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ცვლილების, მშენებლობის ვადების გაჭიანურების რისკებს. კომპანიას აქვს განსაზღვრული პოლიტიკა რისკების შემცირებისა და კონტროლისთვის, რომელიც მოიცავს პროექტების ბიუჯეტირებას და კონტრაქტების კონტროლს, ბაზრის ანალიზსა და აქტივების შეფასებას, მშენებლობის გრაფიკის მონიტორინგსა და ბუფერების გამოყენებას, ასევე მომხმარებელთა საკრედიტო შეფასებას და წინასწარ ანაზღაურების სისტემას. მენეჯმენტი რეგულარულად აფასებს რისკების მართვის ეფექტიანობას.

6. ამონაგები

კომპანიის ამონაგები მოიცავს მთაწმინდა პანორამის პროექტიდან მიღებულ ამონაგებს. ცხრილი გვიჩვენებს ამონაგებს და მის კუმულაციურ კორექტირებას

	2024	2023
ამონაგები დეველოპერული საქმიანობიდან	509,851	4,806,185
ამონაგების კუმულაციური კორექტირება	(1,155,480)	-
სულ	(645,629)	4,806,185

თვითღირებულება მოიცავს დეველოპერული საქმიანობის ფარგლებში სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისთვის გაწეულ სამშენებლო და მასთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგებს, რომელიც მოიცავს შესაძარის პერიოდში აღიარებული სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებას.

სახელშეკრულებო ვალდებულების რეკონსილაცია	2024	2023
1 იანვარი	1,576,963	-
ავანსად მიღებული თანხები (დღგ ჩათვლით)	-	7,201,212
დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი	323,086	47,049
ამონაგების კუმულაციური კორექტირება *	1,155,480	-
საკონტრაქტო ვალდებულების საწყისი ნაშთიდან აღიარებული ამონაგები	(509,851)	(4,806,185)
დღგ შემცირებულ/(აღიარებულ) ამონაგებზე	116,213	(865,113)
31 დეკემბერი	2,661,891	1,576,963

ცხრილი გვიჩვენებს გადანაწილებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების აკუმულირებულ ღირებულებას და საპროგნოზო შესრულებას

მოსალოდნელი შესრულება	2024	2023
2024	-	1,051,309
2025	523,088	525,654
2026	1,453,928	-
2027	684,875	-
სულ	2,661,891	1,576,963

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

კომპანიის მიმდინარე ხელშეკრულებების ფარგლებში სახელშეკრულებო თანხის გადახდა უსწრებს შესრულებულ ვალდებულებებს, რაც აისახება სახელშეკრულებო ვალდებულებების ბალანსზე. მომდევნო ფინანსურ პერიოდში კომპანიისთვის დარჩენილი გადასახდელი სახელშეკრულებო ვალდებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 115,000 ლარს.

(*) **ამონაგების კუმულაციური კორექტირება:** კომპანიის კონტრაქტებზე მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში აღინიშნა კუმულაციური კორექტირება ამონაგებისთვის, რომელიც აისახა შესაბამის სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე. აღნიშნული კორექტირება გამოწვეულია შესრულების პროგრესის, გარიგების ფასის შეფასების და ხელშეკრულების მოდიფიკაციის შეცვლით. მნიშვნელოვანი ნაწილი კორექტირებისა უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესასრულებლად შეფასებული ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას, რომელიც განპირობებული იყო შემდეგი ფაქტორებით: მშენებლობის მასალების ფასების ზრდა ბაზარზე; სამშენებლო სამუშაოების მოცულობის გადახედვა და დამატებითი რესურსების საჭიროება; ქვეკონტრაქტორებთან შეთანხმებული სამუშაოების გაწევა უფრო მაღალი ფასით; დროებითი ან გადავადებული სამუშაოების შედეგად წარმოებული დამატებითი ხარჯები. ბიუჯეტის ცვლილების შედეგად შეიცვალა სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების დროში განაწილება. ხელმძღვანელობა შესაბამისი შეფასებებისა და კონტროლის მექანიზმების საშუალებით აფასებს ბიუჯეტის ცვლილებების გავლენას ამონაგებზე, და უზრუნველყოფს კუმულაციური კორექტირების სწორად ჩაწერას ფინანსურ ანგარიშგებში, რათა ასახული იყოს რეალური შესრულების პროგრესი და ამონაგების აღრიცხვის შესაბამისობა ფასის 15-ის მოთხოვნებთან.

გარიგების ფასის განსაზღვრა: კომპანიის კონტრაქტებზე, სახელშეკრულებო თანხის მიღება მნიშვნელოვნად წინ უსწრებს ვალდებულების შესრულების შეფასებას, რაც განხილულია დაფინანსების კომპონენტის არსებობად. ეს აღინიშნება იმ ფაქტით, რომ გადახდა ზოგიერთ შემთხვევაში ხდება პროექტის განხორციელებამდე, რაც ქმნის დროებით დაფინანსებას მომხმარებლის მიერ. კონტრაქტები ასევე ითვალისწინებს ვადის დარღვევის შემთხვევაში საჯარიმო შემცირებას, თუმცა კომპანიამ კონტრაქტით განსაზღვრა მაქსიმალური შესაძლო საჯარიმო ზღვარი, რაც ზრდის ამონაგების პროგნოზირებადობას და აუმჯობესებს კონტრაქტის ფინანსური რისკის კონტროლს. გარიგების ფასის განსაზღვრისას გათვალისწინებულია მაქსიმალური ფასის შემცირება.

7. კომერციული ხარჯები

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	(125,360)	(59,753)
რეკლამის ხარჯი	(120,235)	(51,563)
მიწოდების ხარჯი	-	-
სხვა	-	-
სულ	(245,595)	(111,316)

8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	(332,658)	(100,937)
გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა	(135,237)	(115,265)
სხვა	(113,912)	(84,155)
სულ	(581,807)	(300,357)

9. ზარალი ფინანსური ვალდებულების დაფარვიდან

	2024	2023
დასაკუთრების ღირებულება	6,433,695	-
დასაკუთრებული აქტივების საბალანსო ღირებულება	(7,432,891)	-
ზარალი ფინანსური ვალდებულების დაფარვიდან	(999,196)	-

საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიამ აღიარა ზარალი მარაგების დასაკუთრებიდან, რომელიც წარმოიქმნა ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულების ფარგლებში, რაც მშობელი საწარმოს სასარგებლოდ იყო გაცემული. კონკრეტულად, ფინანსურმა ინსტიტუტმა დაისაკუთრა კომპანიის ბალანსზე მარაგად აღრიცხული მიწის ნაკვეთი და შენობები ფიროსმანის ქუჩაზე. კომპანიამ აღიარა ზარალი, რადგან დასაკუთრებული მარაგების საბალანსო ღირებულება აჭარბებდა იმ ვალდებულებების ღირებულებას, რომლის სანაცვლოდაც მოხდა დასაკუთრება. დამატებით ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

10. წმინდა საპროცენტო შემოსავალი

	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი ფინანსურ აქტივზე	500,001	557,253
საპროცენტო შემოსავალი ბანკში განთავსებულ სახსრებზე	62,866	34,853
საკონტრაქტო ვალდებულებების დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი	(323,086)	(47,049)
საპროცენტო ხარჯი მიღებულ სესხებზე	-	(296,711)
	239,781	248,346
პროექტზე კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯი	-	74,000
წმინდა საპროცენტო შემოსავალი	239,781	322,346

11. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	შენიშვნა-ნაგებობები	სასტუმროს და ოფისის აღჭურვილობა	ავტომობილი	სულ
31.12.2022	7,784,062	1,119,277	15,725	8,919,064
შემოსვლა	31,459	87,445	-	118,904
31.12.2023	7,815,521	1,206,722	15,725	9,037,968
შემოსვლა	-	2,268	-	2,268
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	-	(557,380)	-	(557,380)
გასვლა შეწყვეტილი ოპერაციებით	(7,174,560)	(246,666)	-	(7,421,226)
31.12.2024	640,961	404,944	15,725	1,061,630
დაგროვილი ცვეთა				
31.12.2022	(894,505)	(453,976)	(7,007)	(1,355,488)
ცვეთა	(391,590)	(201,611)	(1,572)	(594,773)
31.12.2023	(1,286,095)	(655,587)	(8,579)	(1,950,261)
ცვეთა	(370,706)	(200,752)	(1,568)	(573,026)
გასაყიდად გამიზნულად გადასვლა	-	415,611	-	415,611
გასვლა შეწყვეტილი ოპერაციებით	1,433,100	138,781	-	1,571,881
31.12.2024	(223,701)	(301,947)	(10,147)	(535,795)
საბალანსო ღირებულება				
1.1.2023	6,889,557	665,301	8,718	7,563,576
31.12.2023	6,529,426	551,135	7,146	7,087,707
31.12.2024	417,260	102,997	5,578	525,835

დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ განმარტებითი შენიშვნა 17 და 19.

12. მარაგები

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
მშენებარე პროექტი - ტარიელის ქუჩა	11,689,667	9,845,125	9,876,338
მიწა და შენობები შემდგომი გამოყენებისთვის			
მიწა და შენობები - ფიროსმანის ქუჩა	5,579,526	12,754,463	12,754,463
თანასაკუთრებაში არსებული მიწა (შენიშვნა 18)	1,703,268	1,703,268	1,703,268
სულ გრძელვადიანი მარაგები	18,972,461	24,302,856	24,334,069
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	34,108	125,168	155,942
სულ მოკლევადიანი	34,108	125,168	155,942
სულ	19,006,569	24,428,024	24,490,011

კომპანიის მარაგები მოიცავს განვითარებისთვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთებსა და შენობებს, რომლებიც განკუთვნილია შემდგომი გაყიდვისთვის დეველოპერული საქმიანობის ფარგლებში. აღნიშნული აქტივების კლასიფიკაცია მარაგებად ეფუძნება კომპანიის ბიზნეს მოდელსა და სტრატეგიას, რომლის მიხედვითაც ძირითადი საქმიანობა უკავშირდება უძრავი ქონების განვითარებასა და შემდგომ რეალიზაციას, ვიდრე მისი გრძელვადიანი ფლობით სარგებლის მიღებას (მაგალითად, გაქირავებით ან კაპიტალის ზრდით). დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ განმარტებითი შენიშვნა 17 და 19.

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
მოთხოვნები მიწის რეალიზაციიდან	3,835,301	4,594,971	5,456,862
სულ გრძელვადიანი ნაწილი	3,835,301	4,594,971	5,456,862
მოთხოვნები მიწის რეალიზაციიდან	66,955	50,425	70,358
სავაჭრო მოთხოვნები სასტუმროს საქმიანობიდან	3,971,532	2,391,094	1,469,292
სულ ფინანსური მოთხოვნების მოკლევადიანი ნაწილი	4,038,487	2,441,519	1,539,650
სხვა მოთხოვნები	106,170	181,738	197,437
საგადასახადო აქტივი	298,013	-	-
სულ მოთხოვნების მოკლევადიანი ნაწილი	4,442,670	2,623,257	1,737,087
სულ	8,277,971	7,218,228	7,193,949

2022 წელს კომპანიამ საბოლოო მაკონტროლებელ ფიზიკურ პირზე, რომელიც ამავდროულად არის კომპანიის დირექტორი, გაყიდა დეველოპერული მიწა 7 წლიანი გადახდის ვადით. მოთხოვნის საბოლოო დაფარვის ვადა არის 2029 წელი. მოთხოვნის დაფარვის სახელშეკრულებო პირობა წარმოადგენს ანიუტენტურ გადახდას, რაც გულისხმობს ყოველწლიურად 495,000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის მიღებას გადახდის დღის შესაბამისი ეროვნული ბანკის კურსით. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენისენა 5. კომპანია აღნიშნული მოთხოვნის ვადაგადაცილების სტატუსს განიხილავს, როგორც სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობის ძირითად მაჩვენებელს.

კომპანიამ განიხილა ქვემოთ მოცემული ფაქტორების კომბინირებული ეფექტი: ა) დებიტორის ფინანსური მდგომარეობა; ბ) სახელშეკრულებო პირობების შესრულების ისტორია; გ) დებიტორის შემოსავლიანობა, და მიაჩნია, რომ სხვა მოთხოვნების საკრედიტო რისკი გაზრდილია საწყისი აღიარების შემდეგ. იმ შემთხვევაში თუ ადგილი აქვს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, კომპანია აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს მთელი პერიოდის განმავლობაში. არაარსებითობიდან გამომდინარე კომპანიამ არ აღიარა სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხი. სხვა მოთხოვნები არ წარმოადგენს უზრუნველყოფილს. სხვა მოთხოვნები არ წარმოადგენს საკრედიტოდ გაუფასურებულს საწყისი აღიარებისას. დამატებითი ინფორმაცია გაუფასურების პოლიტიკის შესახებ იხილეთ განმარტებით შენიშვნა 3-ში.

სავაჭრო მოთხოვნების არსებითი ნაწილი წარმოადგენს ვადაგადაუცილებელ მოთხოვნებს. კომპანია არ აღიარებს გაუფასურების ანარიცხს სავაჭრო მოთხოვნებზე, რადგან კომპანიას არ გააჩნია აღნიშნული ფინანსური აქტივების საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილება.

14. საბანკო დეპოზიტები და ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
ფული ბანკში	8,150	996,881	30,935
ფული სალაროში	328	-	6,175
სულ	8,478	996,881	37,110

ბანკში განთავსებული დეპოზიტები წარმოადგენს 6 თვიან ვადიან ანაზარს ქართულ ლარში, რომელსაც ერიცხება წლიური 11.5%. ანაზარის ვადა დასრულდა 2024 წლის მარტში.

15. სესხები

	2023
1 იანვარი	3,619,053
საპროცენტო ხარჯი	296,711
გადახდილი პროცენტი	(296,711)
სესხების დაფარვა	(3,533,885)
საკურსო სხვაობის გავლენა	(85,168)
31 დეკემბერი	-

ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი დაწესებული შეზღუდვების დარღვევის გამო 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარდგენლი იყო როგორც მოკლევადიანი.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
--	------------	------------	----------

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

სავაჭრო ვალდებულებები	502,480	339,809	463,127
გადასახდელი ხელფასები	26,793	-	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	529,273	339,809	463,127
საგადასახადო ვალდებულებები	-	254,998	163,065
სახელშეკრულებო ვალდებულება (შენიშვნა 6)	523,088	1,051,309	-
სულ მოკლევადიანი ნაწილი	1,052,361	1,646,116	626,192
სახელშეკრულებო ვალდებულება (შენიშვნა 6)	2,138,803	525,654	-
სულ გრძელვადიანი ნაწილი	2,138,803	525,654	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,191,164	2,171,770	626,192

17. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან

ნაშთები	ურთიერთობის ფორმა	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	მშობელი საწარმო	38,650	-	54,744
სხვა მოთხოვნები	საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე	7,806,833	6,986,065	6,926,154
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	მშობელი საწარმო	-	-	348,136
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	მშობელი საწარმოს შვილობილი კომპანიები	365,404	245,315	83,084
ოპერაციები				
მარაგების შესყიდვა	მშობელი საწარმო	-	26,296	-
მარაგების შესყიდვა	მშობელი საწარმოს შვილობილი კომპანიები	114,183	162,715	-
		2024	2023	
უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურება		36,671		-
შრომის ანაზღაურება		36,671		-

ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულება და დაკავშირებული რისკები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანია წარმოადგენს ფინანსური გარანტიის გამცემს იმ სესხზე, რომელიც მიღებულია მშობელი საწარმოსა და მისი შვილობილი კომპანიების მიერ. გარანტიის პირობების თანახმად, კომპანიის კონტროლის ქვეშ არსებული აქტივები წარმოადგენს სესხის უზრუნველყოფას, ხოლო კომპანია იღებს პასუხისმგებლობას აღნიშნული ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში. ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულება თავდაპირველად აღიარებული იყო ნულოვანი ღირებულებით, ვინაიდან ხელშეკრულების დადების მომენტში, კომპანიამ არ მიიჩნია სესხის გადაუხდელობის რისკი არსებითად სარწმუნოდ. მენეჯმენტის შეფასებით, მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია წარმოადგენს ფინანსური გარანტიის გამცემს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებულია ნულოვანი ღირებულებით. ეს გადაწყვეტილება ეფუძნება სესხის მიმღები მხარეების მიმდინარე ფინანსურ მდგომარეობას, გადახდისუნარიანობას და მშობელი საწარმოს მიერ უზრუნველყოფილ მხარდაჭერას. ანგარიშგების მომზადების დღისთვის, არ არსებობს ისეთი გარემოებები, რომლებიც განაპირობებდა საკრედიტო ზარალის რეზერვის შექმნას.

საანგარიშგებო პერიოდში სესხის გამცემმა ფინანსურმა ინსტიტუტმა მოიპოვა კონტროლი კომპანიის გრძელვადიანი აქტივების ნაწილზე (განხორციელდა გარანტიის პირობების გამოყენება ფინანსური ინსტიტუტის მხრიდან). კერძოდ, მშობელი საწარმოს სესხის სანაცვლოდ ფინანსურმა ინსტიტუტმა დაისაკუთრა კომპანიის ბალანსზე მარაგად აღრიცხული მიწის ნაკვეთი და შენობები ფიროსმანის ქუჩაზე, რის შედეგადაც კომპანიამ აღიარა ზარალი (შენიშვნა 9) და თბილისში მდებარე ორბელიანის სასტუმროს შენობა და აღჭურვილობა, რის შედეგადაც კომპანიამ აღიარა მოგება (შენიშვნა 19). კომპანიამ არ აღიარა ვალდებულების შესაბამისი მოთხოვნა მშობელი საწარმოს მიმართ და ვალდებულების აღიარების ეფექტით შეამცირა კაპიტალი.

კომპანიის დარჩენილი აქტივები კვლავ გამოიყენება აღნიშნული სესხის უზრუნველყოფის ფარგლებში და მათზე რჩება მოთხოვნის წვდომის რისკი. მიუხედავად ზემოაღნიშნული გარემოებებისა, კომპანიის მიერ ფასს 9-ის ფარგლებში არ აღიარებულა დამატებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. კომპანია აცნობიერებს, რომ გარანტიის რეალიზაციის პირობებში შესაძლოა შეექმნას დამატებითი ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია როგორც აქტივების შესაძლო დაკარგვასთან, ასევე ვალდებულებების გადახდის საჭიროებასთან.

შპს კატევე დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

18. ანარიცხები, პირობითი და სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სასამართლო დავები - კომპანია ორ თანამესაკუთრესთან ერთად ფლობს ტარიელის ქუჩაზე მდებარე 490 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ორ საკადასტრო კოდზეა დაყოფილი. კომპანიამ მიმართა სასამართლოს, რათა ქონება რეალიზებულ იქნას და მიღებული თანხა პროპორციულად გადანაწილდეს თანამესაკუთრეთა შორის. კომპანია არ მოელის ამ დავისგან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოს ინტერპრეტაციებისგან. კომპანიას ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოს მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. კომპანიას მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი დარიცხული აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო ორგანოს შეუძლია მიმოიხილოს კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

სხვა ვალდებულებები - კომპანია ვალდებულია სახელმწიფო საპენსიო სქემაში ჩართული თანამშრომლის სასარგებლოდ საპენსიო სააგენტოში გადარიცხოს სახელფასო ანაზღაურების 2%.

19. შეწყვეტილი ოპერაციები და გასაყიდად გამიზნული აქტივები

საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მშობელი საწარმოს სასარგებლოდ გაცემული ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულების ფარგლებში კომპანიას ჩამოერთვა ორბელიანის სასტუმრო (შენობა და აღჭურვილობის ნაწილი), რომელიც წარმოადგენდა ცალკე ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს. აქტივების ჩამორთმევა კლასიფიცირდა როგორც შეწყვეტილი ოპერაცია. ჩამორთმევის შედეგად კომპანიამ აღიარა მოგება. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 17. ცხრილი გვიჩვენებს მოგებას შეწყვეტილი ოპერაციების გასვლიდან.

	2024
დასაკუთრების ღირებულება	9,046,645
დასაკუთრებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება	(5,849,345)
მოგება ფინანსური ვალდებულების დაფარვიდან	3,197,300

ცხრილი გვიჩვენებს შეწყვეტილი ოპერაციების შედეგს.

	2024	2023
სასტუმრო და სარესტორნო მომსახურება	1,290,500	1,292,168
სასტუმრო და სარესტორნო მომსახურება	(1,797,788)	(1,822,512)
საერთო ზარალი	(507,288)	(530,344)
გაყიდვების და მიწოდების ხარჯები	(193,423)	(198,159)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(169,760)	(152,690)
მოგება შეწყვეტილი ოპერაციების გასვლიდან	3,197,300	-
მოგება/(ზარალი) შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	2,326,829	(881,193)

ცხრილი გვიჩვენებს ფულად ნაკადებს შეწყვეტილი ოპერაციებიდან.

	2024	2023
საოპერაციო	(297,445)	(286,420)
საინვესტიციო	(31,459)	(52,467)
ფულადი სახსრების წმინდა გასვლა	(328,904)	(338,887)

სასტუმროს ჩამორთმევის შედეგად დარჩენილი სასტუმროს სხვა ძირითადი საშუალებები რეკლასიფიცირდა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებად რადგან დაკმაყოფილებული იყო შესაბამისი კრიტერიუმები. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიამ გაყიდა გასაყიდად გამიზნული აქტივები დადებითი მარჯით.

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ:

- კომპანიამ გაასხვისა ფიროსმანის ქუჩაზე არსებული მარაგების ნაწილი საბოლოო მაკონტროლებელ ფიზიკურ პირზე. მარაგების საბალანსო ღირებულება შეადგენს 869,456 ლარს, ხოლო სარეალიზაციო ღირებულება 500,060 ლარს.
- მშობელმა კომპანიამ გაზარდა კომპანიის კაპიტალი 780.000 ლარით

შპს კატევე დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

მმართველობის ანგარიშგება

კომპანიის საქმიანობის აღწერა და ძირითადი მაჩვენებლები

შპს „კატევე დეველოპმენტი“ წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2016 წელს. კომპანიის იურიდიული მისამართია, საქართველო, თბილისი, ცინცაძის ქ. 12. კომპანიის 100 % მფლობელია შპს „კახური ტრადიციული მეღვინეობა“, ხოლო საბოლოო ბენეფიციარი ბ-ნი ზურაბ ჩხაიძე. ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის კომპანიის დირექტორია ბ-ნი ზურაბ ჩხაიძე.

კომპანიამ აქტიურად დაიწყო 2019 წლიდან, თბილისში, ფიროსმანის და ტარიელის ქუჩებზე მიწისა და შენობების შესყიდვა, სამომავლო დეველოპერული მიზნებისთვის. ასევე კომპანიამ შეისყიდა ორბელიანის მოედანზე მდებარე შენობა, რომელსაც ჩაუტარდა კაპიტალური რეკონსტრუქცია/რემონტი და გაიხსნა სასტუმრო და რესტორანი Orbeliani Residence/Garden.

ტარიელის ქუჩის ქონება

ტარიელის ქუჩაზე მდებარე ორი ნაკვეთიდან ერთ-ერთ მიწაზე კომპანიამ 2022 წელს აქტიურად დაიწყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, პროექტის დასახელებაა „მთაწმინდა პანორამა“. „მთაწმინდა პანორამა“ – ეს არის ექსკლუზიური და ერთ-ერთი პრესტიჟული მიმდინარე პროექტი საქართველოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრალურ, ისტორიულ და ეკოლოგიურად სუფთა ნაწილში, ზღვის დონიდან 500 მეტრის სიმაღლეზე. პროექტი, რომელსაც ახორციელებს კომპანია, სრულად შეესაბამება თანამედროვე სტანდარტებსა და მოთხოვნებს. მისი უნიკალურობა განპირობებულია პანორამული ხედებით: 360-გრადუსიანი პანორამა აერთიანებს ძველ თბილისსა და მთაწმინდის მთას. პროექტი ტარიელის ქუჩაზე მდებარეობს და მხოლოდ 21 ბინისგან შედგება. ბინების შეთავაზება მოიცავს როგორც ერთ და ორ საძინებლიან ბინებს ასევე ოთხ საძინებლიან ბინებს და საზაფხულო ფართს. კომპლექსი თანამედროვე არქიტექტურით გამოირჩევა, თუმცა ის ძველი უბნის ხიბლს სრულად ინარჩუნებს. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე 3-4 სართულია, რაც ეხმარება ძველი თბილისის არქიტექტურულ სტილს და ავთენტურობას. გარდა ბინებისა პროექტი სთავაზობს მომხმარებლებს კომერციულ ფართებს, საპარკინგე სივრცეებს და ლოქერებს.

გარდა ზემო აღნიშნულისა კომპანია ფლობს ტარიელის ქუჩაზე 490 კვ. მ ნაკვეთს (ტექნიკურად მიწა ორ საკადასტრო კოდზე), ორ თანამესაკუთრებთან ერთად.

ფიროსმანის ქუჩის ქონება

კომპანიამ ვერ შეძლო საწყისად დასახული მიზნის მიღწევა და ფიზიკური პირებისგან მხოლოდ ნაწილობრივ გამოისყიდა მიწა და შენობები, რამაც ხელი შეუშალა მიზნის მიღწევაში აქვეყნებინა მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი ფიროსმანის ქუჩაზე. კომპანიამ შეძლო მხოლოდ ერთ საკადასტრო კოდზე მიწის და შენობების ისე გამოსყიდვა, რომ ტექნიკურად შესაძლებელი ყოფილიყო პროექტის განხორციელება. 2023 წელს აქტიურად დაიწყო აღნიშნულ მიწაზე პროექტის შედგენის სამუშაოები. 2024 წლის ბოლოს ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულების ფარგლებში (კომპანია წარმოადგენს მშობელი საწარმოს და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ გარანტორს ფინანსურ ვალდებულებების შესრულებაზე) მოხდა ბანკის მიერ ფიროსმანის ქუჩაზე არსებული ქონების დასაკუთრება, დასაკუთრებულ აქტივებს შორის იყო მათ შორის ვაკანტური მიწა, სადაც ტექნიკურად შესაძლებელი იყო პროექტის განხორციელება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო მდგომარეობით კომპანიას კვლავ დარჩა შენობები ფიროსმანის ქუჩაზე და წარმოადგენს მიწის თანამესაკუთრეს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობის სამომავლო პოზიციას გააგრძელოს მიწის თანამესაკუთრებთან მოლაპარაკებები და ინვესტორის დახმარებით განახორციელოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი პროექტი, რომელიც გაიყიდება მომავალ მესაკუთრეებზე, კომპანია არ გეგმავს აღნიშნული ფართის საკუთარი საოპერაციო მიზნებისთვის გამოყენებას.

ორბელიანი გარდენი

კომპანიამ შეისყიდა ორბელიანი გარდენი და ჩაუტარა მას კაპიტალური რემონტი. სასტუმრო / რესტორანი მდებარეობს თბილისის ცენტრში, ორბელიანის მოედანზე. შენობა მოიცავს 21 სასტუმრო ნომერს და 100 ადამიანამდე გათვლილ სარესტორნო ფართს შიდა ეზოთი.

წლების განმავლობაში სასტუმრო / რესტორანი წარმოქმნიდა უარყოფით ფულად ნაკადებს, რაც განპირობებული იყო იმ ფაქტით, რომ გახსნის/ზრდის ფაზაში პანდემიამ (2020 წლის) მოახდინა არსებითი ზეგავლენა ტურისტულ ოპერაციებზე, ასევე ქვეყანაში შემცირდა ტურისტული ნაკადები, შეზღუდვების მოხსნის შემდეგ სასტუმროს შემოსავლები გაიზარდა, თუმცა საკმარისი საოპერაციო ფულადი ნაკადების წარმოქმნა ვერ ხდებოდა საკუთარი საქმიანობის დასაფინანსებლად, დაფინანსების მოზიდვა ხდებოდა დედა კომპანიის მიერ.

შპს კატევე დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

2024 წელს ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულების ფარგლებში მოხდა სასტუმროს და რესტორნის ბანკის მიერ დასაკუთრება. დასაკუთრების ღირებულება აღემატებოდა დასაკუთრების მომენტში სასტუმროს/რესტორნის საბალანსო ღირებულებას. ოპერაციის ფინანსური ეფექტი ასახულია ფინანსური ანგარიშგების მე-19 განმარტებით შენიშვნაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ კომპანიამ გაყიდა სასტუმროს/რესტორნის აღჭურვილობა. შედეგად ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის, კომპანია აღარ ფლობს სასტუმრო / რესტორანთან დაკავშირებულ ქონებებსა და აღჭურვილობას.

კომპანიის სტრატეგია და მიზნები

ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის კომპანიის აქტიური ოპერაციები მოიცავს ტარიელის ქუჩაზე მშენებარე ობიექტს, შესაბამისად ხელმძღვანელობის ძალისხმევა მიმართულია პროექტის მიმდინარეობაზე და საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების რეალიზაციაზე.

სტრატეგიული მიზნები მოიცავს პრემიუმ კლასის საცხოვრებელი პროდუქტის შექმნას თბილისის პრესტიჟულ ლოკაციაზე, ინოვაციური ტექნოლოგიების დანერგვას მშენებლობისა და დეველოპმენტის პროცესში, ბრენდის ცნობადობისა და პოზიციონირების გაძლიერებას ბაზარზე, ეკოლოგიური პასუხისმგებლობის უზრუნველყოფას და ოპერაციული ეფექტურობის გაუმჯობესებას. საბოლოო მიზანია პროექტის დროულად და ხარისხიანად განხორციელება, ხარჯების კონტროლი, რისკების მინიმიზაცია და სტაბილური შედეგების უზრუნველყოფა, რაც კომპანიას საშუალებას მისცემს დაიმკვიდროს ადგილი დეველოპერულ ბაზარზე. კომპანიის მხრიდან მიმდინარეობს აქტიური მარკეტინგული კამპანია და მყიდველის მოძიების სამუშაოები პროექტის სრულად დასრულებამდე გაყიდვების სტიმულირებისთვის.

კომპანიის მმართველობა და სტრუქტურა

კომპანიას 2024 წლის განმავლობაში შტაბით დასაქმებული ჰყავდა 36 თანამშრომელი. საშტატო თანამშრომლები იყვნენ: მშენებლობასთან დაკავშირებული კადრები (ზედამხედველები), კომერციული და ადმინისტრაციული თანამშრომლები. სტრატეგიული გადაწყვეტილების მიღება ხდება დედა კომპანიის უმაღლესი ხელმძღვანელი პირების მიერ.

კომპანია საწყის ეტაპზე თავად ახორციელებს მშენებლობის პროცესს, ხარისხის მონიტორინგის მიზნით მონოლითური (რკინა-ბეტონი) სამუშაოებისთვის თავად ყიდულობდა მარაგებს, ქირაობდა დღიურ მუშახელს და ბრიგადებს მშენებლობის მიმდინარეობისთვის. დაქირავებული დღიური მუშახელის და ბრიგადების ზედამხედველობა ხდება საშტატო თანამშრომლების/ზედამხედველების მიერ.

წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის ოპერაციებს და ფინანსურ შედეგებზე მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინეს მშობელი საწარმოს და მისი სხვა შვილობილი კომპანიების ფინანსურმა სირთულეებმა, რაც თავის მხრივ აისახა მთაწმინდა პანორამის მშენებლობის პროცესის მიმდინარეობაზე. მშენებლობის ტემპი ჩამორჩებოდა თანამედროვე საუკეთესო პრაქტიკებსა და სტანდარტებს, რომლებიც მიღებულია დეველოპერულ სფეროში.

კომპანია არ განმარტავს დამატებით ფინანსურ კოეფიციენტებს, რადგანაც საანგარიშგებო პერიოდში ჰქონდა მხოლოდ ერთი აქტიური პროექტი, მთაწმინდა პანორამა პროექტის მშენებლობა, პროექტი მიმდინარეა, გაყიდულია შეთავაზებული ფართების მხოლოდ ნაწილი, შესაბამისად ფინანსური კოეფიციენტები არ იქნება პრეზენტაბელური ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის. კომპანია ვარაუდობს რომ ჯამურად მთაწმინდა პანორამას პროექტი იქნება მომგებიანი.

კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

კვლევა ძიების სამუშაოები არ აქვს კომპანიას საანგარიშგებო პერიოდში.

ინფორმაცია წილის და აქციების შეძენის შესახებ

საანგარიშგებო წლის მანძილზე არ განუხორციელებია წილის და აქციების შეძენა.

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ფინანსური რისკები : კომპანია დგას მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეების წინაშე. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 5.

საოპერაციო რისკები: დღიური მუშახელის ნაკლებობა - მომსახურების გაძვირება - მშენებლობის პროცესში მარაგების გაძვირება. აღნიშნული რისკის განეიტრალება უმაღლესი ხელმძღვანელი პირების მხრიდან ხდება დარჩენილ ფართებზე შეთავაზებულ გასაყიდ ფასში ასახვით. იმ შემთხვევაში თუ დასრულებამდე მოხდება საწყისი ბიუჯეტირებული მშენებლობის ღირებულების, როგორც მომსახურების ასევე მარაგების მკვეთრი გაძვირება, აისახება ფართების გასაყიდ ფასში. დამატებით პროექტის მიმდინარეობასთან, რაც უფრო

შპს კატევე დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

უახლოვდება პროექტი დასრულებას იზრდება გასაყიდი ფასი, რაც შესაბამისია დეველოპერული სექტორის საუკეთესო ბიზნეს პრაქტიკასთან.

საბაზრო რისკები: უძრავი ქონების ფასების მერყეობა და მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე - საქართველოში ბოლო წლებში უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა და ფასები მკვეთრად იზრდებოდა, რაც გამოწვეული იყო უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდით, მოთხოვნის დასტაბილურებასთან ერთად სტაბილურდება გასაყიდი ფასები და ხასიათდება ნაკლები მიმართვიანობით მიმდინარე პროექტები. აღნიშნული რისკის გასაწეიტრალეზლად კომპანია სთავაზობს მომავალ მესაკუთრეებს პრემიუმ ხარისხის კომპლექსს, სადაც განთავსებული იქნება გარდა საცხოვრებელი სივრცისა, მოსასვენებელი სივრცეც, რაც თავის მხრივ გულისხმობს დახურულ აუზს, სპორტდარბაზს და საბავშვო სივრცეს.

წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ნოემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

ზურაბ ჩხაიძე

მთავარი ბუღალტერი

თეა თეზიძე

შპს კატევე დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

უახლოვდება პროექტი დასრულებას იზრდება გასაყიდი ფასი, რაც შესაბამისია დეველოპერული სექტორის საუკეთესო ბიზნეს პრაქტიკასთან.

საბაზრო რისკები: უძრავი ქონების ფასების მერყეობა და მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე - საქართველოში ბოლო წლებში უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა და ფასები მკვეთრად იზრდებოდა, რაც გამოწვეული იყო უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდით, მოთხოვნის დასტაბილურებასთან ერთად სტაბილურდება გასაყიდი ფასები და ხასიათდება ნაკლები მიმართვიანობით მიმდინარე პროექტები. აღნიშნული რისკის გასაწეიტრალეზლად კომპანია სთავაზობს მომავალ მესაკუთრეებს პრემიუმ ხარისხის კომპლექსს, სადაც განთავსებული იქნება გარდა საცხოვრებელი სივრცისა, მოსასვენებელი სივრცეც, რაც თავის მხრივ გულისხმობს დახურულ აუზს, სპორტდარბაზს და საბავშვო სივრცეს.

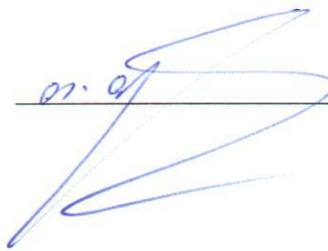
წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2025 წლის 27 ნოემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



ზურაბ ჩხაიძე

მთავარი ბუღალტერი



თეა თებიძე