

შპს „თბილი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

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

ფინანსური ანგარიშგება

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კომპანია და მისი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	19
5. წინა პერიოდის კლასიფიკაციების შესწორება	20
6. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	21
7. რეალიზაციის თვითღირებულება	21
8. სხვა საოპერაციო ხარჯი	21
9. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	21
10. წმინდა ფინანსური ხარჯი	22
11. ზარალი საკურსო სხვაობიდან	23
12. გაუფასურების რეზერვი	24
13. ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	24
14. მოგების გადასახადი	24
15. ძირითადი საშუალებები	25
16. საინვესტიციო ქონება	25
17. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	26
18. გადახდილი ავანსები	26
19. სახელშეკრულებო აქტივი	26
20. გაცემული სესხები	27
21. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27
22. ფული და ფულის ეკვივალენტები	27
23. კაპიტალი	28
24. მიღებული ავანსები	28
25. მიღებული სესხები	28
26. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29
27. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები	29
28. ფინანსური რისკის მართვა	29
29. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება	32
30. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	33
31. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს თბილისი სახლის მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილისი სახლის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან. ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და საქართველოში ფინანსური აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური ნორმების შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას. მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება მიმდინარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არსებითად არის თუ არა ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედრილი და მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის განცხადება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

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

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

გარიგების პარტნიორი მოცემული აუდიტისა, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი.

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

29 მაისი 2020



- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

გარიგების პარტნიორი მოცემული აუდიტისა, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი.

გელა მღებრიშვილი

მპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

29 მაისი 2020

შპს „თბილი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	6	36,360	32,092
რეალიზაციის თვითღირებულება	7	(27,180)	(26,492)
საერთო მოგება		9,180	5,600
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(4,685)	(3,802)
საოპერაციო მოგება		4,495	1,798
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან	9	(1,262)	(28)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	10	(625)	(529)
ზარალი საკუთარ სხვაობიდან	11	(560)	(771)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	12	(62)	184
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	569	(3)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		41	131
მოგება დაბეგვრამდე		2,596	782
მოგების გადასახადი	14	-	(88)
წლის წმინდა მოგება		2,596	694
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2,596	694

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური მენეჯერი



შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	6	36,360	32,092
რეალიზაციის თვითღირებულება	7	(27,180)	(26,492)
საერთო მოგება		9,180	5,600
სხვა საოპერაციო ხარჯი	8	(4,685)	(3,802)
საოპერაციო მოგება		4,495	1,798
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან	9	(1,262)	(28)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	10	(625)	(529)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან	11	(560)	(771)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	12	(62)	184
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	13	569	(3)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		41	131
მოგება დაბეგვრამდე		2,596	782
მოგების გადასახადი	14	-	(88)
წლის წმინდა მოგება		2,596	694
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2,596	694

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
 გენერალური დირექტორი

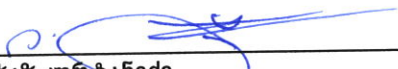
ნინო ჩადუნელი
 ფინანსური მენეჯერი

შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	15	3,672	3,162
საინვესტიციო ქონება	16	2,144	2,172
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	9	-	1,051
არამატერიალური აქტივები		16	16
სულ გრძელვადიანი აქტივები		5,832	6,401
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	17	12,575	10,163
გადახდილი ავანსები	18	2,896	3,457
სახელმეკრულებო აქტივი	19	368	-
გაცემული სესხები	20	6,535	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21	15,670	18,080
ფული და ფულის ეკვივალენტები	22	38	284
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,082	31,984
სულ აქტივები		43,914	38,385
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	23	2	2
გაუნაწილებელი მოგება	23	15,505	14,408
სულ კაპიტალი		15,507	14,410
ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	24	8,320	3,910
მიღებული სესხი	25	14,007	13,203
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26	6,080	6,862
სულ ვალდებულებები		28,407	23,975
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		43,914	38,385

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:


 მალხაზ კურტიანიძე
 გენერალური დირექტორი


 ნინო ჩელძე
 ფინანსური მენეჯერი



შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	15	3,672	3,162
საინვესტიციო ქონება	16	2,144	2,172
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	9	-	1,051
არამატერიალური აქტივები		16	16
სულ გრძელვადიანი აქტივები		5,832	6,401
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	17	12,575	10,163
გადახდილი ავანსები	18	2,896	3,457
სახელშეკრულებო აქტივი	19	368	-
გაცემული სესხები	20	6,535	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21	15,670	18,080
ფული და ფულის ეკვივალენტები	22	38	284
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,082	31,984
სულ აქტივები		43,914	38,385
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	23	2	2
გაუნაწილებელი მოგება	23	15,505	14,408
სულ კაპიტალი		15,507	14,410
ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	24	8,320	3,910
მიღებული სესხი	25	14,007	13,203
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26	6,080	6,862
სულ ვალდებულებები		28,407	23,975
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		43,914	38,385

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მაღსაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური მენეჯერი

შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2018		2	14,120	14,122
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	694	694
გამოცხადებული დივიდენდი	23	-	(406)	(406)
31 დეკემბერი 2018		2	14,408	14,410
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	2,596	2,596
გამოცხადებული დივიდენდი	23	-	(1,499)	(1,499)
31 დეკემბერი 2019		2	15,505	15,507

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური მენეჯერი



შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“**საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2018		2	14,120	14,122
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	694	694
გამოცხადებული დივიდენდი	23	-	(406)	(406)
31 დეკემბერი 2018		2	14,408	14,410
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	2,596	2,596
გამოცხადებული დივიდენდი	23	-	(1,499)	(1,499)
31 დეკემბერი 2019		2	15,505	15,507

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური მენეჯერი

შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		50,340	38,529
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(35,086)	(34,867)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		15,254	3,662
გადახდილი გადასახადები		(5,939)	(4,225)
გადახდილი პროცენტები		(902)	(732)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(278)	(211)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(66)	(127)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		8,069	(1,633)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება		(745)	(59)
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		139	-
მეკავშირე საწარმოს წილის შეძენა	9	(211)	(1,079)
გაცემული სესხი		(1,900)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(2,717)	(1,138)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები		32,335	21,906
გადახდილი საბანკო სესხები		(36,446)	(18,421)
გადახდილი დივიდენდი		(1,433)	(461)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საფინანსო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		(5,544)	3,024
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)		(192)	253
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	22	284	19
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	11	(54)	12
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	22	38	284

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

6. _____

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური მენეჯერი



შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		50,340	38,529
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(35,086)	(34,867)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან		15,254	3,662
გადახდილი გადასახადები		(5,939)	(4,225)
გადახდილი პროცენტები		(902)	(732)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(278)	(211)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(66)	(127)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		8,069	(1,633)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება		(745)	(59)
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		139	-
მეკავშირე საწარმოს წილის შეძენა	9	(211)	(1,079)
გაცემული სესხი		(1,900)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(2,717)	(1,138)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები		32,335	21,906
გადახდილი საბანკო სესხები		(36,446)	(18,421)
გადახდილი დივიდენდი		(1,433)	(461)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საფინანსო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		(5,544)	3,024
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		(192)	253
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	22	284	19
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	11	(54)	12
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	22	38	284

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 29 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური მენეჯერი

შენიშვნები 10-34 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „თბილისი სახლი“ დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანიის იურიდიული მისამართია ლუბლიანას ქ. #56, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის 55% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე, 40% ეკუთვნის როდოლფ ნაზაროვს, ხოლო 5% - ლევან კურტანიძეს. 2019 და 2018 წლის განმავლობაში კომპანიის მესაკუთრეთა წილი არ შეცვლილა. 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია - მალხაზ კურტანიძე.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს კლიმატის კონტროლის, წყლის მიწოდების სისტემებისა და საკანალიზაციო გაყვანილობებით ვაჭრობა და მომსახურება.

2. მომზადების საფუძვლები

ზოგადი ინფორმაცია

კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის (ბასს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს კომპანიის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელშიც მოხდა ფასს 16 „იჯარის“ გამოყენება. ახალი სტანდარტი გავლენას არ ახდენს კომპანიის საწყის ნაშთზე, ვინაიდან კომპანია ფასს 16-ის გამოყენების კუმულაციური დაბალანსების კორექტირებას საწყის ბალანსზე აღიარებს წინა პერიოდის შესადარისი მონაცემების გადაანგარიშების გარეშე. ხოლო მეიჯარისთვის აღნიშნული სტანდარტი არ იწვევს სააღრიცხვო პოლიტიკის მნიშვნელოვან ცვლილებას.

კომპანიის, როგორც მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. ფასს 16, რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის, მოიჯარეებს და მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდის მიხედვით და ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დამუშავება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დამუშავებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, კომპანიის მომგებიანობა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა.

COVID 19-ის ვირუსის გავრცელებასთან დაკავშირებით მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში შექმნილი ვითარების გამო სამშენებლო ინდუსტრია გამოწვევების წინაშე დადგა. COVID 19 ვირუსის გასაკონტროლებლად გადადგმული ნაბიჯების გამო კომპანიის საქმიანობა ორი კვირით შეჩერდა, რასაც უმნიშვნელო გავლენა ჰქონდა კომპანიის ეკონომიკურ საქმიანობაზე. ხელმძღვანელობამ მოახდინა არსებული სიტუაციის პირობებში სამომავლო პერსპექტივის შეფასება (იხილეთ შენიშვნა 31) და შედეგად, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით ანგარიშგების პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ქვემოთ აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის ფუნქციონალურ და წარდგენის ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
1 USD/GEL	2.8677	2.6766
1 EUR/GEL	3.2095	3.0701

საშუალო კურსი წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2019	2018
1 USD/GEL	2.8192	2.5345
1 EUR/GEL	3.1553	2.9913

შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 კალენდარულ წელს: 1 იანვრიდან - 31 დეკემბრის ჩათვლით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივს ერთი კომპანიისთვის და ფინანსურ ვალდებულებას ან კაპიტალის ინსტრუმენტს მეორე კომპანიისთვის.

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები თავდაპირველად და შემდგომში აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, რეალური ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით და რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით.

ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელსაც გამოიყენებს მათ სამართავად.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

გამონაკლისია სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა. თავდაპირველად, კომპანია რეალური ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით, გარიგების თვითღირებულებით.

სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა, აღირიცხება გარიგების ღირებულებით, ფასს 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის რომ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდეს და შეფასდეს ამორტიზირებული ღირებულებით ან რეალური ღირებულებით სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით, მან უნდა წარმოშვას ფულადი ნაკადები, რომელიც დაკავშირებული იქნება „მხოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდებთან“ (SPPI) ნარჩენ ძირ თანხაზე. აღნიშნული შეფასება მოიხსენიება როგორც SPPI ტესტი და ხორციელდება ინსტრუმენტის დონეზე.

ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი დაკავშირებულია იმასთან თუ როგორ ახდენს კომპანია ფინანსური აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების დასაგენერირებლად. ბიზნეს მოდელი განსაზღვრავს, როგორ ხდება ფულადი ნაკადების შემოღინება, იქნება ეს სახელშეკრულებო პირობების მიხედვით, ფინანსური აქტივის გაყიდვით, თუ ორივე ერთად. ფინანსური აქტივის ყიდვა ან გაყიდვა, რაც მოითხოვს აქტივის მიწოდებას მოქმედი რეგულაციით ან ბაზარზე არსებული კონვენციით განსაზღვრულ ვადებში, აღიარდება ვაჭრობის თარიღით, რომელიც წარმოადგენს იმ თარიღს, როდესაც კომპანია ვალდებულია იღებს, რომ შეიძენს ან გაასხვისებს აქტივს.

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

- ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახრებით, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით. (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახრის გარეშე, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით (კაპიტალის ინსტრუმენტები);
- ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით.

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

ეს კატეგორია ყველაზე დამახასიათებელია კომპანიისთვის. კომპანია აღრიცხავს ფინანსურ აქტივებს ამორტიზირებული ღირებულებით, თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა სრულდება:

- კომპანია ფლობს ფინანსურ აქტივს ბიზნეს მოდელის შესაბამისად, რათა მოახდინოს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხის და პროცენტის გადახდებს არსებულ ძირ თანხაზე.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, შემდგომში იზომება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას.

მოგება, ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც მოხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა, შეცვლა ან გაუფასურება. კომპანიის ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს.

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სავაჭრო მოთხოვნები არის კლიენტებისგან მისაღები თანხები გაწეულ მომსახურებაზე და მიწოდებულ პროდუქციაზე საქმიანობის ჩვეულებრივ პირობებში. თუ თანხების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში ან ნაკლებში, ისინი აღირიცხება, როგორც მიმდინარე აქტივები. სხვა შემთხვევაში აღირიცხება, როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური საწყისი ანგარიშებიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ამოიწერა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლებების მოქმედების ვადა; ან
- კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს რეზერვს მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებზე (მსდ) ყველა საკრედიტო ინსტრუმენტზე, რომელიც არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები გამოიანგარიშება სხვაობით სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და სრულ ფულად ნაკადებს შორის, რასაც კომპანია ელოდება რომ მიიღებს, დადისკონტირებულს საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები ასევე მოიცავს ფულად შემოდიანებებს გირაოში არსებული აქტივების რეალიზაციიდან ან სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებებს, რაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო პირობების განუყოფელ ნაწილს.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები აღიარდება ორ ეტაპად. საკრედიტო რისკებისთვის, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა საკრედიტო რისკი, მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი აღიარდება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მოსალოდნელი მოვლენებისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საკრედიტო ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმ საკრედიტო რისკზე, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად გაიზარდა, სავალდებულოა დანაკარგის რეზერვის აღიარება, მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგზე, რომელიც მოსალოდნელია რისკის დარჩენილ სასიცოცხლო ვადაზე, გაუქმების ვადის მიუხედავად (მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მთლიანი სასიცოცხლო ვადა) სავაჭრო მოთხოვნებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ აღევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს მსდ-ს სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორულ საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

ვადაგადაცილების დღეები	მიმდინარე	31-60 დღე	61-90 დღე	91-180 დღე	181-360 დღე
დარეზერვების პროცენტულობა	2%	5%	25%	50%	100%

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსურ ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები, თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური ვალდებულებები რეალური ღირებულებებით მოგება-ზარალის გავლით, სესხები, სავაჭრო ვალდებულებები, ან ჰეჯირების ინსტრუმენტებად განსაზღვრულ დერივატივად ეფექტურ ჰეჯში.

ყველა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებებით, ხოლო სესხის და ვალდებულებების შემთხვევაში პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯების გამოკლებით.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს და სესხებს საბანკო ოვერდრაფტის ჩათვლით.

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების გაუქმება, გათავისუფლება ან ვადის გასვლა. როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ახლით ჩანაცვლება იგივე მსესხებლისგან მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების პირობების მნიშვნელოვანი ცვლილება, მსგავსი გაცვლა ან მოდიფიკაცია აღიარდება, როგორც არსებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები თავდაპირველ აღირიცხება მათი თვითღირებულებით. ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება, როგორც მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, ასევე მასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯების და აქტივის დაშლასთან დაკავშირებული მომავალი ხარჯების დღევანდელი ღირებულებისგან.

შესაბამისი ვალდებულება აღირიცხება რეზერვებში. მომდევნო პერიოდის ხარჯები აღირიცხება აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, იმ შემთხვევაში თუკი მოსალოდნელია მისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და მისი საიმედოდ განსაზღვრა. ჩანაცვლებული ნაწილის მიმდინარე ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა რემონტის და შეკეთების ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

არამატერიალური აქტივები წარმოდგენილია მათ ისტორიული ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ხარჯი.

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა

მიწა არ იცვითება. ცვეთა ერიცხება ძირითადი საშუალებების მიმდინარე ღირებულებებს, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში; ცვეთა გამოითვლება ნარჩენი ღირებულების მეთოდით სასარგებლო გამოყენების ვადა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)	
შენობები	20
მანქანა-დანადგარები	5
აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონებით ხდება საიჯარო შემოსავლის მიღება და / ან ქონების ფასის ზრდით მოგების მიღება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ პირდაპირ ხარჯს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ გაზორციელდეს აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობის ჩამოწერა, მისი სასარგებლო მომსახურეობის ვადის (20 წლის) განმავლობაში. მიწა არ იცვითება. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხდება სასარგებლო მომსახურეობის ვადის, ნარჩენი ღირებულების და ცვეთის მეთოდების გადახედვა და ნებისმიერი ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივიდან. საინვესტიციო ქონების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის ნარჩენ საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალში.

მარაგები

მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომ ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება მთლიანი შესყიდვის ღირებულებით, დამატებული მარაგების ამჟამინდელ ადგილზე და მდგომარეობამდე მიყვანისთვის საჭირო ყველა სხვა ხარჯი. მაგალითად, ტრანსპორტირების, იმპორტის და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

მოგების გადასახადი

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის მიმდინარე ან გასული პერიოდის დასაბეგრი მოგების გადასახდელი ან ზარალის შესაბამისი მოგების გადასახადის აღდგენადი თანხა. იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება ხდება საგადასახადო დეკლარაციების ჩაბარებამდე, დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება შეფასებებს. გადასახადები, მოგების გარდა, აღირიცხება ადმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

გადავადებული საგადასახადო შემოსავალი აღარ არის შესაბამისი ფინანსურ ანგარიშგებისთვის განახლებული საგადასახადო კოდექსის გამო.

წინასწარ გადახდები

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

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე ან დეპოზიტზე 3 თვეზე მცირე ვადით.

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის ავტორიზებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდების მიხედვით. ცვლილება კომპანიის წესდებაში (ცვლილება საწესდებო კაპიტალში, მფლობელებში და ა.შ) მოხდება მხოლოდ კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება კაპიტალში იმ თანხით, რაც რეალურად შეტანილი იქნა კომპანიაში მფლობელის მიერ.

ღივიდენდები

ღივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება.

ნებისმიერი ღივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის გამოყენების შემდეგ არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე განაგრძობს იჯარების ფინანსური ან საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებას. იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი გულისხმობს საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, კლასიფიცირდება როგორც ოპერაციული იჯარა.

იჯარის კლასიფიცირება ხდება იჯარის წამოწყების თარიღისთვის, ხოლო მისი ხელახლა შეფასება - მხოლოდ იჯარის (საიჯარო ხელშეკრულების) მოდიფიკაციის შემთხვევაში. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები (მაგალითად, საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ან ნარჩენი ღირებულების), ან სხვა გარემოებების შეცვლა (მაგალითად, მოიჯარის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობა) არ იწვევს იჯარის ხელახალი კლასიფიკაციის აუცილებლობას მისი აღრიცხვის მიზნებისათვის.

კომპანია როგორც მოიჯარე

ნებისმიერი ახალი ხელშეკრულების დაწყებისას რომელიც დადებულია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ, კომპანიამ უნდა შეაფასოს, მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას.

იჯარა განიმარტება როგორც ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომლის თანახმად სხვა მხარეს გადაეცემა აქტივის (საიჯარო აქტივის) გამოყენების უფლება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ.

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

ა) კონტრაქტი შეიცავს თუ არა იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. როგორც წესი, აქტივი პირდაპირ არის განსაზღვრული ხელშეკრულებაში. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ აქტივის იდენტიფიცირება არაპირდაპირი გზით მოხდეს იმ მომენტში, როდესაც აქტივი გამოყენებისთვის ხელმისაწვდომი ხდება მომხმარებლისთვის.

ბ) ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან არსებითი სარგებლის მიღების უფლება. აქტივის გამოყენებით ეკონომიკური სარგებლის უმეტესი წილის მიღების უფლების არსებობის შეფასებისას, საწარმომ ეკონომიკური სარგებლის ის სახეები უნდა განიხილოს, რომლებიც აქტივის გამოყენებით მიიღება აქტივის გამოყენებაზე მომხმარებლის უფლებებისთვის დადგენილ გარკვეულ საზღვრებში. კომპანია განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

იჯარის შეფასება და აღიარება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, კომპანია აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოეშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

მოიჯარემ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულება უნდა შეაფასოს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელდეს იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ აღნიშნული განაკვეთი არ არის ხელმისაწვდომი მოიჯარემ უნდა გამოიყენოს ზღვრული სასესხო განაკვეთი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს შემდგენიარად: ზრდის ღირებულებას საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული პროცენტის ასახვით; ამცირებს საბალანსო ღირებულებას განხორციელებული საიჯარო გადახდების ასახვით; და თავიდან აფასებს საბალანსო ღირებულებას საიჯარო გადახდების ცვლილებების შემთხვევაში.

მოიჯარის მიერ საიჯარო ვალდებულების თავიდან შეფასებისას კორექტირდება აქტივის გამოყენების უფლება იჯარის ყველა სხვა მოდიფიკაციის გათვალისწინებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აქტივის გამოყენების უფლება ნულის ტოლია, მოიჯარემ მოგება/ზარალში უნდა აღიაროს ნებისმიერი მოდიფიკაცია.

კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს განთავისუფლების უფლება და მოკლევადიან იჯარასთან, ან დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებით დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღიაროს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აქტივის გამოყენების უფლება შესაძლოა აღირიცხოს ძირითად საშუალებებში ან განცალკევებულად, ხოლო საიჯარო ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ან განცალკევებულად.

შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია შემოსავლებს აღრიცხავს ფასს 15-ის შესაბამისად, რომელიც მოიცავს, მცირე გამონაკლისებით, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებულ ყველა ტიპის შემოსავალს. ფასს 15 აქვს 5 ეტაპიანი მოდელი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად და მოითხოვს, რომ შემოსავალი აღიარდეს იმ თანხით, რაც ასახავს სუბიექტის მიერ გაწეული მომსახურების ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მოსალოდნელ მისაღებ საზღაურს.

ფასს 15 მოითხოვს სუბიექტებისგან, რომ კლიენტებთან ხელშეკრულებების აღნიშნული მოდელის თითოეულ ეტაპზე გამოიყენონ საკუთარი განსჯა, ყველა დაკავშირებული ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით. სტანდარტი ასევე განსაზღვრავს ხელშეკრულების მოპოვების ზღვრული ხარჯების და ხელშეკრულების შესრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების აღრიცხვის წესს. ამასთან, სტანდარტი დამატებით მოითხოვს ვრცელ განმარტებით შენიშვნებს.

4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვი: კომპანია რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით. თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით. იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროექტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის გაუფასურების რეზერვებზე მოცემულია შენიშვნა 12-ში.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა: კომპანია აკეთებს ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობის შეფასებას, სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა: ტექნიკური ან კომერციული დაძველება, მოსალოდნელი წარმადობა, სიმძლავრე და ფიზიკური მდგომარეობა, რაც დამოკიდებულია ოპერაციულ ფაქტორებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ხელმძღვანელობა ცდილობს მაქსიმალურად ზუსტად შეაფასოს ძირითადი საშუალებით გამოსახული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოდელი, ის შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან, რამაც შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ მონაცემებზე.

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

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება: საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიღებული იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან, ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს ძირითად (ან ყველაზე ხელსაყრელ) ბაზარზე, შეფასების თარიღისთვის, მიმდინარე საბაზრო პირობებში (ე.ი. გასვლის ფასი), იმის მიუხედავად, ეს ფასი უშუალოდ დაკვირვებადია (ემპირიულია), თუ გამოითვლება შეფასების სხვა მეთოდის გამოყენებით მაგ: შემოსავლების მიდგომა, საბაზრო მიდგომა ან დანახარჯების მიდგომა.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ისტორიული ღირებულებით და წარსულში არ მომხდარა მისი შეფასება დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ.

4. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია შენიშვნა 16 - ში, თუმცა ხელმძღვანელობამ შემოსავლების მიდგომის გამოყენებით განსაზღვრა კომპანიის საინვესტიციო ქონების მიახლოებით რეალური ღირებულება. აღნიშნული შეფასებისას ხელმძღვანელობამ მიმართა მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდს.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების გაუფასურება: სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, კომპანია იყენებს შეფასებებს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების დასადგენად ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს.

მარაგების ვარისიანობის ვადის გათვალისწინებით, კომპანია აფასებს დაძველებული და რთულად რეალიზებადი ერთეულების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და შემდგომ ნაწილობრივ ჩამოწერს მარაგების თვითღირებულებას წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე. მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ძირითადად ეფუძნება დაშვებას მომავალ მოთხოვნაზე დროის განსაზღვრულ პერიოდში.

5. წინა პერიოდის კლასიფიკაციების შესწორება

კომპანიამ, ფინანსური ანგარიშგების უკეთ წარდგენის მიზნით, მოახდინა ცალკეულ ელემენტებში კლასიფიკაციის ცვლილება. აღნიშნული რეკლასიფიკაციები არ წარმოადგენს შეცდომის გასწორებას.

რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა იქონია კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

31 დეკემბერი, 2018	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხები
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	6,799	3,364	10,163
გადახდილი ავანსები	6,821	(3,364)	3,457

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიის მიერ მომზადებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში „ფულადი ნაკადები გამოყენებული ფინანსურ საქმიანობაში“ ასახავდა „გადახდილ პროცენტებს“. 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიამ, უკეთ წარდგენის მიზნით, ფულადი ნაკადების ანგარიშგება მოამზადა იმგვარად, რომ „გადახდილი პროცენტები“ ასახულია როგორც „ფულადი ნაკადები გადახდილი საოპერაციო საქმიანობაში“. ანალოგიური მიდგომით მოამზადა და წარადგინა შესადარისი ინფორმაცია, 2018 წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეცდომის გასწორებას.

	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხები
წმინდა ფულადი ნაკადები			
გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში	(901)	(732)	(1,633)
წმინდა ფულადი ნაკადები			
საფინანსო საქმიანობიდან	2,292	732	3,024

შპს „თბილისი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

6. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანიის შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2019	2018
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	31,747	29,791
მომსახურება	3,681	1,855
საცალო რეალიზაცია	932	446
სულ შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	36,360	32,092

7. რეალიზაციის თვითღირებულება

კომპანიის რეალიზაციის თვითღირებულება 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2019	2018
ნედლეული და მასალები	17,396	12,724
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	4,863	9,282
ხელფასი	4,675	4,137
საწვავი	156	242
ტრანსპორტირება	90	107
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	27,180	26,492

8. სხვა საოპერაციო ხარჯი

კომპანიის სხვა საოპერაციო ხარჯები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2019	2018
ხელფასები	3,012	2,033
მივლინება	392	265
ცვეთა და ამორტიზაცია	287	385
საკონსულტაციო	133	78
კომუნალური	105	102
დაზღვევა	91	85
საოფისე	84	68
ბანკის საკომისიო	67	422
იჯარა	59	44
წარმომადგენლობითი	41	15
სხვა ხარჯი	414	305
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯი	4,685	3,802

9. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

2018 წლის 30 აგვისტოს კომპანიამ დააფუძნა შპს „სამშენებლო ინვესტიციები დიდიმში“ 25%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი მონაწილე დამფუძნებლები იყვნენ - შპს „სამშენებლო ინვესტიციები“ 63%-იანი წილით და ფ.პ. ნინო შევარდნაძე 12%-იანი წილით. 2018 წლის 11 დეკემბერს, კომპანიამ უსასყიდლოდ მიიღო ფ.პ. ნინო შევარდნაძის წილი და გახდა 37%-იანი წილის მფლობელი. 2019 და 2018 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა 201 ათასი

შპს „თბილისი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

9. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

და 1,069 ათასი ლარის ინვესტიცია შპს „სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში“. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული მიწის განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი და საოფისე ფართების მშენებლობა და შემდგომი რეალიზაცია ან იჯარით გაცემა.

2018 წლის 24 სექტემბერს კომპანიამ დააფუძნა შპს „1920“ 50%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი პარტნიორები არიან - გიორგი როინიშვილი 25%-იანი წილით და ლევან გეგეშიძე ასევე 25%-იანი წილით. 2019 და 2018 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა 10 ათასი და 10 ათასი ლარის ინვესტიცია. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს მშენებლობა და მისის ფუნქციონირება.

	შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში"		შპს "1920"	
	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიმდინარე აქტივები	1,325	7,218	1,383	147
გრძელვადიანი აქტივები	21,348	23,741	5,442	2,721
მიმდინარე ვალდებულებები	(23,471)	(28,874)	(21)	(270)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	-	(7,159)	(3,088)
წმინდა აქტივები	(798)	2,085	(355)	(490)
სულ შემოსავლები	2,757	2	5	9
სულ ხარჯები	(6,259)	(51)	(493)	(129)
წლის ზარალი	(3,502)	(49)	(488)	(120)
კომპანიის წილი წლის ზარალიდან	(1,252)	(18)	(10)	(10)

კომპანიის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

კომპანია	ქვეყანა	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
		წილი	თანხა	წილი	თანხა
შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში"	საქართველო	37%	-	37%	1,051
შპს "1920"	საქართველო	50%	-	50%	-
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში			-		1,051

10. წმინდა ფინანსური ხარჯი

კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2019	2018
ფინანსური ხარჯი	(908)	(705)
ფინანსური შემოსავალი	283	176
სულ წმინდა ფინანსური ხარჯი	(625)	(529)

შპს „თბილისი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

10. წმინდა ფინანსური ხარჯი (გაგრძელება)

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2019	2018
შპს გრინპაკი	7.5%	აშშ. დოლარი	261	-
შპს სამშენებლო ინვესტიციები მარტავაზე	7%	ლარი	18	176
შპს ჰომბეი	12%	ლარი	4	-
სულ ფინანსური შემოსავალი			283	176

კომპანიის ფინანსური ხარჯი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

გამსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2019	2018
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%	აშშ. დოლარი	371	422
სს "საქართველოს ბანკი"	7.08%	აშშ. დოლარი	213	-
სს "საქართველოს ბანკი"	6.00%	აშშ. დოლარი	102	124
სს "საქართველოს ბანკი"	10.00%	ლარი	98	80
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%	აშშ. დოლარი	49	29
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%	აშშ. დოლარი	30	11
სს "საქართველოს ბანკი"	5.50%	ევრო	21	-
სს "საქართველოს ბანკი"	6.00%	აშშ. დოლარი	12	-
სს "საქართველოს ბანკი"	10.50%	ლარი	5	14
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%	აშშ. დოლარი	-	1
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%	აშშ. დოლარი	-	19
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%	აშშ. დოლარი	-	5
სხვა			7	-
სულ ფინანსური ხარჯი			908	705

11. ზარალი საკურსო სხვაობიდან

კომპანიის ზარალი საკურსო სხვაობიდან 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2019	2018
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება	9,305	6,695
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7,966	6,046
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,026	251
სესხები	255	354
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	58	44
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი	9,865	7,466
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8,020	6,034
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,011	214
სესხები	831	1,178
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3	40
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი	(560)	(771)

12. გაუფასურების რეზერვი

კომპანიის გაუფასურების რეზერვი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	გაცემული სესხები	საექვო დებიტორული დავალიანების რეზერვი	სულ
2018 წლის 1 იანვარი	-	4,749	4,749
ცვლილება წლის განმავლობაში	-	108	108
აღდგენა წლის განმავლობაში	-	(292)	(292)
2018 წლის 31 დეკემბერი	-	4,565	4,565
ცვლილება წლის განმავლობაში	28	3,702	3,730
აღდგენა წლის განმავლობაში	-	(3,668)	(3,668)
2019 წლის 31 დეკემბერი	28	4,599	4,627

13. ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის კომპანიამ გაყიდა 224 ათასი და 48 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულების აქტივები, რომელთა რეალიზაციიდან მიღებულმა მოგებამ/(ზარალმა) შეადგინა 569 ათასი და (3) ათასი ლარი.

14. მოგების გადასახადი

კომპანიის მოგების გადასახადი 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის ნული და 88 ათასი ლარის შესაბამისია. 2018 წელს მოგების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს ხარჯი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით არ მიეკუთვნება ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებულს. 2019 და 2018 წლებს გაცემული დივიდენდი განაწილებულია 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშო პერიოდებში მიღებული წმინდა მოგებიდან, რომლის მოგების გადასახადი დარიცხული და დაბეგრილია ამავე პერიოდში.

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა-რეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახადელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შემოღწეული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით იმ ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

15. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთ. მშენებლობა	მანქანა- დანადგ.	ოფისის ინვენ.	სატრან. საშუალებები	სულ
1 იანვარი 2018	732	1,903	-	335	335	1,127	4,432
ზრდა	-	39	85	-	36	61	221
შემცირება	-	-	-	-	(8)	(70)	(78)
31 დეკემბერი, 2018	732	1,942	85	335	363	1,118	4,575
ზრდა	155	-	226	29	58	499	967
შემცირება	-	-	-	-	-	(353)	(353)
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	-	26	26
31 დეკემბერი, 2019	887	1,942	311	364	421	1,290	5,215
დაგროვილი ცვეთა							
1 იანვარი 2018	-	(133)	-	(248)	(98)	(693)	(1,172)
ცვეთის ხარჯი	-	(87)	-	(19)	(57)	(108)	(271)
გასვლა	-	-	-	-	-	30	30
31 დეკემბერი, 2018	-	(220)	-	(267)	(155)	(771)	(1,413)
ცვეთის ხარჯი	-	(86)	-	(16)	(48)	(109)	(259)
გასვლა	-	-	-	-	-	129	129
31 დეკემბერი, 2019	-	(306)	-	(283)	(203)	(751)	(1,543)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
31 დეკემბერი, 2018	732	1,722	85	68	208	347	3,162
31 დეკემბერი, 2019	887	1,636	311	81	218	539	3,672

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 3 და 3 ლარს.

16. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა და შენობები
1 იანვარი 2018	2,411
ზრდა	-
31 დეკემბერი, 2018	2,411
ზრდა	-
31 დეკემბერი, 2019	2,411
დაგროვილი ცვეთა	
1 იანვარი 2018	(125)
ცვეთის ხარჯი	(114)
31 დეკემბერი, 2018	(239)
ცვეთის ხარჯი	(28)
31 დეკემბერი, 2019	(267)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2018	2,172
31 დეკემბერი, 2019	2,144

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

16. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

კომპანია ფლობდა შენობებს პირდაპირი რეალიზაციისთვის, რომელიც ახლა გამოიყენება საიჯარო მოგების მიღებისთვის და 2016 წლის 1 იანვრიდან კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად. ასევე, კომპანია ფლობს მიწას თბილისში (საქართველო). თავდაპირველად მიწა შესყიდული იქნა გასაყიდად, მაგრამ შემდგომ დირექტორთა საბჭომ გადაწყვიტა ქონების კაპიტალის მოზიდვის/გაზრდის მიზნით დატოვება. კომპანია აღიარებს და განსაზღვრავს საინვესტიციო ქონების ღირებულებას ცვთისა და ამორტიზაციის საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია ისტორიული ღირებულებით, მისი რეალური ღირებულება 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს დაახლოებით 2,650 ათას ლარს. კომპანიას არ დაუქირავებია ექსპერტები საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დასადგენად. რეალური ღირებულების შეფასება განხორციელდა ხელმძღვანელობის სახელით კომპანიის შიდა თანამშრომლების მიერ, რომლებსაც გააჩნიათ შესაფერისი ცოდნა და გამოცდილება. რეალური ღირებულების დადგენისას გამოყენებული იქნა შემოსავლების მიდგომა, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდით.

17. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018 (გადაანგ.)
მზა საქონელი საწყობში	6,682	6,309
მზა საქონელი პროექტზე	5,340	3,364
სხვა მარაგები	553	490
სულ სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	12,575	10,163

18. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	2,791	3,376
წინასწარგადახდილი გადასახადები	105	81
სულ გადახდილი ავანსები	2,896	3,457

19. სახელშეკრულებო აქტივი

კომპანიის სახელშეკრულებო აქტივი წარმოადგენს მომხმარებლებთან გაფორმებული გრძელვადიანი კონტრაქტებისგან წარმოქმნილი სახელშეკრულებო მოთხოვნებს. 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით სახელშეკრულებო აქტივი შეადგენს 368, და 0 ლარს.

შპს „თბილისი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათას ლარში)

20. გაცემული სესხები

კომპანიის გაცემული სესხები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მსესხებელი	შენიშვნა	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
შპს გრინპაკი		7.50%	აშშ დოლ.	25 მარ. 19	28 იან. 20	5,169	-
შპს სამშენებლო ინვესტიციები							
შარტავაზე		7.00%	ლარი	11 ოქტ. 19	2 ივნ. 20	1,350	-
შპს ჰომბეი		12.00%	ლარი	20 მარ. 19	31 დეკ. 20	44	-
გაუფასურების რეზერვი	12					(28)	-
სულ გაცემული სესხები						6,535	-

21. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები		19,776	22,466
სხვა მოთხოვნები		493	179
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	12	(4,599)	(4,565)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		15,670	18,080

22. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული ბანკში	23	280
ფული სალაროში	15	4
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	38	284

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათას ლარში)

23. კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 2 ათას ლარს (2018 – 2 ათასი ლარი).

2019 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა 1,499 ათასი ლარის დივიდენდი (2018 წელი – 406 ათასი ლარი). ნაღდი ფულით გადახდილმა დივიდენდმა 2019 წელს შეადგინა 698 ათასი ლარი (2018 წელი – 461 ათასი ლარი). ფულადი და არაფულადი დივიდენდები მოცემულია გადასახადების ჩათვლით.

24. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ გასაწევი მომსახურებებისთვის მომხმარებლებისგან წინასწარ მიღებული თანხებისგან. კომპანიის მიღებული ავანსები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 8,320 და 3,910 ათას ლარს.

25. მიღებული სესხები

კომპანიის მიღებული სესხები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყ. თარიღი	დასრ. თარიღი	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018
სს საქართველოს ბანკი	7.08%	აშშ. დოლარი	30 აგვ. 18	28 იან. 20	4,357	-
სს საქართველოს ბანკი	6.50%	აშშ. დოლარი	03 ოქტ. 17	31 დეკ. 20	2,858	8,049
სს საქართველოს ბანკი	6.00%	აშშ. დოლარი	29 ნოვ. 16	05 ივნ. 20	2,431	1,319
სს საქართველოს ბანკი	6.00%	აშშ. დოლარი	18 ოქტ. 19	23 აგვ. 21	1,811	-
სს საქართველოს ბანკი	10.00%	ლარი	10 ოქტ. 16	07 ოქტ. 20	1,696	1,566
სს საქართველოს ბანკი	5.50%	ევრო	14 ივნ. 19	30 ივნ. 20	796	-
სს საქართველოს ბანკი	10.50%	ლარი	05 ივნ. 15	22 მაი. 20	58	-
სს საქართველოს ბანკი	6.50%	აშშ. დოლარი	28 ივნ. 18	22 მაი. 19	-	2,269
სულ მიღებული სესხები					14,007	13,203

26. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად შედგება კომპანიის მომწოდებლებისთვის გადასახდელი თანხებისგან. კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 6,080 და 6,862 ათას ლარს.

27. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა: საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანზაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

28. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის ხელმძღვანელობის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასურთან დაკავშირებულ რისკებს), ასევე საკრედიტო რისკებს და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა. საოპერაციო და იურიდიული რისკ ხელმძღვანელობის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით, რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკებს, აღნიშნული რისკის მიხედვით საფრთხეს წარმოადგენს ის, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ სხვა მხარისათვის ვალდებულებს ვერ შესრულებით წარმოიქმნება ფინანსური ზარალი. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ პროდუქციის შემდგომი გადახდის პირობით რეალიზების საფუძველზე და ასევე სხვა ტრანზაქციების საფუძველზე, რომელიც ზრდის ფინანსურ აქტივებს.

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	21	15,177	17,901
გაცემული სესხები	20	6,535	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	22	23	280
სულ საკრედიტო რისკის საფრთხე		21,735	18,181

28. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიკური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება. მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

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

ქვემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არ არსებობს სავალუტო რისკის არსებობის შესაძლებლობა არაფულად აქტივებში.

	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
31 დეკემბერი 2019			
აშშ დოლარი	-	(8,387)	(8,387)
ევრო	1	(1,618)	(1,617)
სულ	1	(10,005)	(10,004)
31 დეკემბერი 2018			
აშშ დოლარი	190	(10,088)	(9,898)
ევრო	1	(346)	(345)
სულ	191	(10,434)	(10,243)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს მოგების ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობას სავალუტო გაცვლითი კურსის ცვლილების მიმართ ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს, ყველა სხვა ცვლადების მუდმივობის პირობებში:

	გავლენა მოგება-ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(2,516)	(2,969)
ევროს 30%-ით გამყარება	(485)	(104)
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	2,516	2,969
ევროს 30%-ით გაუფასურება	485	104

28. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა რომ მცურავი საპროცენტო განაკვეთი უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია არ იყენებს რაიმე წარმოებულ ფასიან ქაღალდებს საპროცენტო განაკვეთის რისკის მართვის მიზნით, როდესაც კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარკვეულ ნაწილს ფიქსირებულ განაკვეთი აქვს და შესაბამისად, რისკი არის შეზღუდული.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოყვანილია კომპანიის ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი საკონტრაქტო ღირებულებით. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2019	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო მოთხოვნები	15,177	-	-	15,177
გაცემული სესხები	6,535	-	-	6,535
ფული და ფულის ეკვივალენტები	38	-	-	38
სულ ფინანსური აქტივები	21,750	-	-	21,750
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	6,080	-	-	6,080
მიღებული სესხები	14,007	-	-	14,007
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,087	-	-	20,087
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	1,663	-	-	1,663

შპს „თბილისი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
(ათას ლარში)

28. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2018	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო მოთხოვნები	17,901	-	-	17,901
გაცემული სესხები	-	-	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	284	-	-	284
სულ ფინანსური აქტივები	18,185	-	-	18,185
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	6,852	-	-	6,852
მიღებული სესხები	13,203	-	-	13,203
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,055	-	-	20,055
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(1,870)	-	-	(1,870)

კაპიტალის მართვა

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

29. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულება განისაზღვრება იმ თანხის რაოდენობით, რა თანხადაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის გაცვლა/რეალიზაცია მიმდინარე ანგარიშსწორებისას თანაბარი ინფორმაციის მქონე და ნებაყოფლობით მხარეებს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით. გარდა სალიკვიდაციო ან ძალდატანებითი გაყიდვის ტრანზაქციებისა.

აქედან გამომდინარე ქვემოთ წარმოდგენილი შეფასებები აუცილებლად არ მიუთითებს იმ თანხას, რომლის მიღებაც შეუძლია კომპანიას, რომელიმე ფინანსური ინსტრუმენტის ბაზარზე მისი აქტივების სრული რეალიზაციის შემთხვევაში.

კომპანიის ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური და საბალანსო ღირებულების შედარება იხილეთ ქვემოთ:

	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
	საბალანსო ღირებულება	რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	რეალური ღირებულება
ფული და ფულის ეკვივალენტები	38	38	284	284
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15,670	15,670	18,080	18,080
გაცემული სესხები	6,535	6,535	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,080	6,080	6,862	6,862
მიღებული სესხები	14,007	14,007	13,203	13,203

30. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ოპერაციები:

	2019			2018		
	სხვა საოპერაციო ხარჯები	შემოსავალი მომხ. გაფორმ. ხელშ.	ფინ. შემოსავალი	სხვა საოპერაციო ხარჯები	შემოსავალი მომხ. გაფორმ. ხელშ.	ფინ. შემოსავალი
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	-	216	18	-	624	179
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	346	9	-	217	8	-
სულ ფინანსურ ანგარიშგებაში	4,685	36,360	283	3,802	32,092	176

ნაშთები:

ფინანსური ანგარიშგების მუხლი	ურთიერთობა	31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
		ნაშთი დაკავშ. მხარეებთან	შესაბ. მუხლის მთლ. თანხა ფმა-ში	ნაშთი დაკავშ. მხარეებთან	შესაბ. მუხლის მთლ. თანხა ფმა-ში
გაცემული სესხები	საერთო კონტრ. დაქვემდებ.	5,169	6,535	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტრ. დაქვემდებ.	801	15,670	1,084	18,080
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	უმაღლესი რანგის ხელმძ.	292	15,670	123	18,080
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	უმაღლესი რანგის ხელმძ.	7	6,080	9	6,862
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტრ. დაქვემდებ.	5	8,320	5	3,910

31. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 29 მაისს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

- 2020 წელს, მსოფლიო მასშტაბით, გავრცელდა ახალი კორონავირუსი COVID-19, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ, 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. აღნიშნული ვითარების გამო საქართველოში, 2020 წლის 21 მარტს, გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა 2 თვის ვადით. შექმნილი ვითარების გამო, კომპანია ახალი გამოწვევების წინაშე დადგა. კომპანია მიიჩნევს რომ აქვს რესურსი და ყველა პირობა იმისთვის, რომ შეძლოს ბიზნესის უწყვეტობის შენარჩუნება. თუმცა, ჯერ ნაადრევია ზუსტი პროგნოზის გაკეთება, თუ რა გავლენა ექნება კრიზისის მის საქმიანობაზე. ასევე, განუსაზღვრელია თუ რა დრო დასჭირდება აღნიშნული კრიზისიდან გამოსვლას, ასეთი გლობალური სახის ინტეგრირებული კრიზისი პირველია ქართული ბიზნესის ისტორიაში და კორპორატიულ გამოცდილებას მსგავსი შემთხვევა არ ახსოვს. კომპანია მონაწილეობას იღებს COVID-19-თან ბრძოლაში, რაც გამოიხატება შემდეგი ღონისძიებების განხორციელებაში: შეთავაზებულია დისტანციური მუშაობა და მოქნილი სამუშაო საათები თანამშრომლებისთვის. ასევე, კომპანიამ თანხა გადარიცხა COVID-19-ის წინააღმდეგ ბრძოლისათვის შექმნილ ფონდში.

აღნიშნული მოვლენის შედეგად, ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2020 წელს მოსალოდნელია შემოსავლის შემცირება 2019 წელთან შედარებით. ხელმძღვანელობის შეფასებით, ზემოთ ჩამოთვლილი ნეგატიური ფაქტორები არ შეუშლის ხელს კომპანიას საქმიანობა განაგრძოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

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

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება და

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

3

მმართველობის ანგარიშგება:

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა 4
2. განვითარების გეგმები 5
3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი 5
4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები.....6
5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....7

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის („კანონი“) მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული მოსაზრება

შპს „თბილი სახლის“ ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილი სახლის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის და გამოვეცით აუდიტორული დასკვნა არა მოდიფიცირებული მოსაზრებით 2020 წლის 29 მაისს. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს 2020 წლის 29 მაისის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავგვიტარებია მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმ მოვლენების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე 2020 წლის 29 მაისს. 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნის გამოცემის შემდგომ.

დასკვნა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არის თუ არა საკანონმდებლო მარეგულირებელ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის გაცხადება. ამასთან დაკავშირებით, არაფერი გვაქვს გასაცხადებელი.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედნილია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციასა და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნექსია თივის“ სახელით

5 აგვისტო 2020

თბილისი, საქართველო



ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის („კანონი“) მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული მოსაზრება

შპს „თბილი სახლის“ ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილი სახლის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის და გამოვეცით აუდიტორული დასკვნა არა მოდიფიცირებული მოსაზრებით 2020 წლის 29 მაისს. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს 2020 წლის 29 მაისის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავგვიტარებია მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმ მოვლენების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე 2020 წლის 29 მაისს. 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნის გამოცემის შემდგომ.

დასკვნა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არის თუ არა საკანონმდებლო მარეგულირებელ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის გაცხადება. ამასთან დაკავშირებით, არაფერი გვაქვს გასაცხადებელი.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედნილია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციასა და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნექსია თივის“ სახელით

5 აგვისტო 2020

თბილისი, საქართველო

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობითი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

შპს თბილი სახლი (შემდგომში – “კომპანია”) წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე და მათ შესაბამისად ჩამოყალიბებულ სამეწარმეო (კომერციულ) იურიდიულ პირს.

კომპანია დაფუძნდა 2001 წლის 28 დეკემბერს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:	წილი, %
01011046942, მალხაზ კურტანიძე	55%
01013010068, რუდოლფ ნაზაროვი	40%
01013005097, ლევან კურტანიძე	5%
სულ	100%

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2019 წელს დასაქმებული ყავს 246 თანამშრომელი.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს კადრების განათლების ხარისხს, გამოცდილებას და კომპეტენციას. კომპანიაში დასაქმებული თითქმის ყველა კადრი არის უმაღლესი განათლებით. კომპანიაში მუშაობს გამოცდილი და მაღალი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლების გუნდი, რაც კომპანიის წარმატებული საქმიანობის საფუძველია. ამასთან, საინჟინრო კომუნიკაციების სპეციალისტები პერიოდულად გადიან სტაჟირებას პარტნიორ უცხოურ კომპანიებში და გააჩნიათ სათანადო ლიცენზია/ნებართვა მათ მიერ წარმოებული პროდუქციის ინსტალაციაზე და მომსახურებაზე დაშვების.

2. განვითარების გეგმები

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების სამონტაჟო სამუშაოები, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული. უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწიფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხვილი პროექტების შესრულებისა, კომპანია ვარაუდობს, რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის.

გარდა ამისა, 2019 წელს კომპანიამ განაგრძო ელექტრო კარადების წარმოების პროცესი.

წარმოებულ პროდუქციას კომპანია იყენებს საკუთარი მომსახურების შესრულების პროცესში და პრაქტიკულად ხორციელდება საქონლის იმპორტის 100%-ით ჩანაცვლება. თუმცა სამომავლოდ განზრახული აქვს წარმოების მასშტაბების გაზრდა და დამზადებული საქონლის საექსპორტოდ გატანა, რადგანაც საკმაოდ დიდი მოთხოვნაა ამ პროდუქციაზე.

3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული და ფაქტიური მისამართია ქ. თბილისი, ლუბლიანას 56.

კომპანია თავისი ფუნქციონირების დასაწყისში ეწეოდა გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სისტემების, მოწყობილობების და დანადგარების იმპორტს და შემდგომ რეალიზაციას. 2005 წლიდან კომპანიამ დაიწყო იმპორტირებული საქონლის მონტაჟი. დღესდღეობით კომპანია ეწევა დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების, გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სამონტაჟო სამუშაოებს, კერძოდ:

- გათბობა-კონდიციონერების;
- ვენტილაცია, ბოლის გაწოვის და დაწნეხვითი სისტემის;
- წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე სისტემების;
- ხანძარქრობის სისტემების;
- მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროობის;
- სუსტი დენების, მათ შორის: კომპიუტერია, ტელეფონია, ტელევიზია, ხანძარქრობის საწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, ევაკუაციის გამოცხადების სისტემები; ვიდეო მეთვალყურეობა; ფონური მუსიკა; სისტემების კომპიუტერული მართვა და ავტომატიზაცია;
- ლიფტებისა და ესკალატორების სამონტაჟო სამუშაოებს და ა.შ.

გარდა ამისა, კომპანია ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობითი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

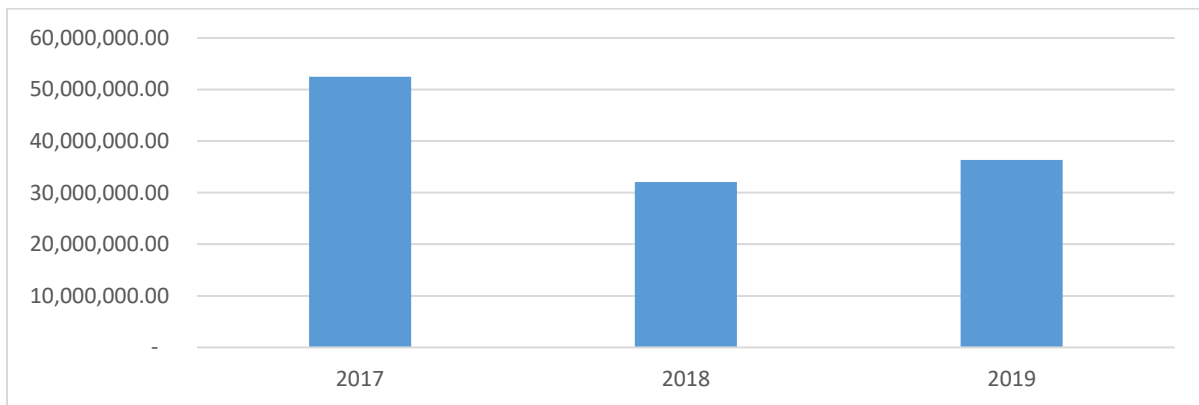
(ქართულ ლარში)

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები (ათას ლარებში). 2016 წელს პრაქტიკულად მოხდა საცალო რეალიზაციის შემცირება, რის გამოც შემოსავლებმა ამ პერიოდში იკლო. 2016 წლის ბოლოდან კომპანიამ ინტენსიურად მიიღო მონაწილეობა დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოების ტენდერებში, გაიმარჯვა რამდენიმე ტენდერში, რამაც განაპირობა 2017 წლის შემოსავლების მატება.

ფინანსური კოეფიციენტები	2017	2018	2019
მიმდინარე აქტივები	35,837	31,984	38,082
მიმდინარე ვალდებულებები	27,273	23,975	28,407
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	8,564	8,009	9,675

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამშენებლო სექტორთან და შესაბამისად სამშენებლო რისკებთან. თუმცა კომპანია რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და ყოველდღიურ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკს წარმოადგენს სავალუტო რისკი.

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილებების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავისი საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, და იქიდან გამომდინარე, რომ ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ დოლარში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაეზარდოს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

2020 წელს გავრცელებული ახალი კორონავირუსის - COVID-19 გავრცელებას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფუნქციონირებაზე. კომპანიას აქვს მიმდინარე სახელმწიფო პროექტები, რომელთა ხანგრძლივი შეჩერებაც არ მომხდარა.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 5 აგვისტო:


მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი


ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამშენებლო სექტორთან და შესაბამისად სამშენებლო რისკებთან. თუმცა კომპანია რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და ყოველდღიურ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკს წარმოადგენს სავალუტო რისკი.

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილებების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავისი საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, და იქიდან გამომდინარე, რომ ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ დოლარში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაეზარდოს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

2020 წელს გავრცელებული ახალი კორონავირუსის - COVID-19 გავრცელებას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფუნქციონირებაზე. კომპანიას აქვს მიმდინარე სახელმწიფო პროექტები, რომელთა ხანგრძლივი შეჩერებაც არ მომხდარა.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 5 აგვისტო:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი