

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„DAR BUILDING “

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ.ბათუმი

2020

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „DAR BUILDING “

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე..... 3

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 4

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 7

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 8

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება 9

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 10

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები 11-36

1. შესავალი.....11
2. მომზადების საფუძველი 11
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....12
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა 20
5. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები 21
6. შემოსავლები.....26
7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....28
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....29
9. საინვესტიციო ქონება.....29
10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 30
11. ძირითადი საშუალებები.....30
12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....31
13. ფინანსური ინსტრუმენტები.....31
14. პირობითი ვალდებულებები.....32
15. ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები 33
16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....35
17. კაპიტალის მართვა 35
18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....36
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება.....36

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „DAR BUILDING “

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „DAR BUILDING “-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალის ცვლილებას ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე.
- ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:
- კომპანიის ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 17 სექტემბერს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____

რევაზი დარჩიძე

დირექტორი

2020 წლის 17 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ,,DAR BUILDING "-ის პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ,,DAR BUILDING "-ის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს ,,DAR BUILDING "-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე" - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ შპს ,,DAR BUILDING "-ისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით 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 ხელმძღვანელობის ანგარიშში შესულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. ხელმძღვანელობის რეპორტი მოგვეწოდება წინამდებარე აუდიტორული დასკვნის გამოცემის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავეცნოთ სხვა ინფორმაციას
და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს ,,DAR BUILDING "-ის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ინდივიდუალური 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 დაეყრდნობიან 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, ინდივიდუალური 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ შპს ,,DAR BUILDING "-ის 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 საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა შპს ,,DAR BUILDING "-ის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური 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 შპს ,,DAR BUILDING " უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

შპს შპს ,,DAR BUILDING "-ის ხელმძღვანელობას ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს „ინტელექტ-აუდიტის" სახელით (რეგ. № SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ.N: SARAS-A-730184)

17 სექტემბერი 2020 წელი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ”DAR BUILDING ”

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	*2019*	*2018* (გადაანგარიშებული)*	*2018 წლის 1 იანვარი* (გადაანგა-რიშებული)*
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	9	654,839	-	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10	32,646,783	31,483,775	27,335,531
ძირითადი საშუალებები	11	299,903	685,410	6,505,860
არამატერიალური აქტივების ნარჩენი ღირებულება	11	953	1,473	1,040
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	13	22,277,120	16,302,293	5,839,400
გრძელვადიანი ინვესტიციები		-	5,822,000	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**55,879,599**	**54,294,952**	**39,681,831**
მოკლევადიანი აქტივები				
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12	7,450,819	5,201,486	1,485,622
გაცემული გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი.	13	141,234	992,227	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6	10,657,272	2,718,355	3,092,985
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	13	1,238,257	1,057,630	713,277
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**19,487,583**	**9,969,698**	**5,291,884**
სულ აქტივები		**75,367,181**	**64,264,650**	**44,973,715**
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	17	1,400,000	1,400,000	1,400,000
გაუნაწილებელი მოგება		47,112,745	33,352,119	24,655,046
სულ საკუთარი კაპიტალი		**48,512,745**	**34,752,119**	**26,055,046**
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	6	20,794,993	23,764,887	13,437,015
გრძელვადიანი ვალდებულებები		**20,794,993**	**23,764,887**	**13,437,015**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	6	2,969,894	3,394,048	1,832,320
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13	2,254,107	2,026,203	2,810,787
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები		4,936	-	-
სხვა ვალდებულებები	13	830,508	327,393	838,546
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**6,059,444**	**5,747,644**	**5,481,654**
სულ ვალდებულებები		**26,854,437**	**29,512,531**	**18,918,669**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**75,367,181**	**64,264,650**	**44,973,715**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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

	შენიშვნები	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	6	27,459,777	15,613,527
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7	(9,569,297)	(7,298,614)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		**17,890,480**	**8,314,912**
საიჯარო შემოსავალი	6	847,728	-
ქონების საოპერაციო ხარჯები	7	(22,850)	-
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		**824,878**	**-**
საქონლი/ნედლეულის რეალიზაცია	6	822,614	744,977
საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება	7	(680,003)	(206,411)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		**142,611**	**538,566**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(124,133)	(86,745)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(292,627)	(771,149)
ცვეთა	11	(262,823)	(262,729)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(534,254)	(365,196)
არარეგულარული ხარჯები		(33,399)	(36,900)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		**17,610,732**	**7,330,759**
საპროცენტო შემოსავალი	13	2,176,125	1,251,772
უიმედო ვალების ჩამოწერა		29,325	(56,041)
საკურსო მოგება/ზარალი		389,885	143,043
წილის გასხვისების შედეგად მიღებული შემოსულობა		678,000	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		139,715	27,539
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**21,023,783**	**8,697,073**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		**21,023,783**	**8,697,073**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

რევაზი დარჩიძე **ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ”DAR BUILDING ”

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,400,000**	**25686498**	**27,086,498**
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა)		(1,031,452)	
1 იანვარი, 2018	**1,400,000**	**24,655,046**	**26,055,046**
გაცემული დივიდენდი			-
მოგება წლის განმავლობაში		8,697,073	**8,697,073**
საწესდებო კაპიტალი			-
31 დეკემბერი, 2018	**1,400,000**	**33,352,119**	**34,752,119**
გაცემული დივიდენდი		(7,263,158)	**(7,263,158)**
მოგება წლის განმავლობაში		21,023,783	**21,023,783**
საწესდებო კაპიტალი			-
31 დეკემბერი, 2019	**1,400,000**	**47,112,745**	**48,512,745**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

რევაზი დარჩიძე **ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
საქონლის გაყიდვიდან და მომსახურების გაწევიდან მიღებული ფულადი სახსრები	26,452,669	29,860,884
საქონლისა და მომსახურების მომწოდებელთათვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(16,019,414)	(16,085,274)
დაქირავებულ პირთათვის და მათი სახელით გადახდილი ფულადი სახსრები	(539,246)	(536,618)
გადახდილი გადასახადები	(304,223)	(1,999,862)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**9,589,786**	**11,239,130**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	-	(1,736,673)
წილის შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	-	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**-**	**(1,736,673)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხის ძირი	4,566,235	1,768,907
სესხის გაცემა	(9,435,776)	(12,231,800)
მიღებული პროცენტი	2,333,765	1,280,593
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	26,618	24,197
დივიდენდის განაწილება	(6,900,000)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(9,409,158)**	**(9,158,104)**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	**180,628**	**344,353**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის დასაწყისისთვის	**1,057,629**	**713,276**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის ბოლოსთვის	**1,238,257**	**1,057,629**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____ _____

რევაზი დარჩიძე **ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი **მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

1. შესავალი

ზოგადი ინფორმაცია

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ‘’DAR BUILDING ” დაფუძნებულია 2006 წელს. საქართველოს კანონმდებლობების და დებულებების შესაბამისად. რეგისტრირებული მისამართია პუშკინის ქუჩა N18, ბათუმი, საქართველო. კომპანიის მფლობელი არის საქართველოს მოქალაქე რევაზი დარჩიძე (100%).

შპს ,,DAR BUILDING’’ არის ქართული კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქ, ბათუმში საცხოვრებელი სახლების, სასტუმრო აპარტამენტების და კომერციული დანიშნულების შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნულ საქმიანობას კომპანია 5 წელზე მეტია წარმატებით ახორციელებს და რეგიონში შესაბამის ბაზარზე იკავებს ერთ-ერთ მოწინავე ადგილს.

შპს ,,გრანდ მოლი’’-ში არსებული შპს ,,DAR Building’’-ის 100 % წილი გასხვისებულ იქნა 2019 წლის აგვისტოს თვეში.

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის მესაკუთრე-ბენეფიციარი იყო:

	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
რევაზი დარჩიძე	**100%**	**100%**
სულ	**100%**	**100%**

2. მომზადების საფუძველი

განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მიხედვით, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ ("ბასს").

გაანგარიშების საფუძველი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპის საფუძველზე, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულებებისა, რომლებიც წარმოდგენილია მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით.

უწყვეტობის პრინციპი

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტობის პრინციპის გათვალისწინებით. ამ გადაწყვეტილების მიღებამდე ხელმძღვანელობამ გაანალიზა ახლანდელი მაკროეკონომიკური გარემო საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის, დადებითი ფულადი ნაკადები, ოპერაციების მომგებიანობა და ადგილობრივი ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო
11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების განფასება. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთის კონვერტაციისათვის გამოყენებული ძირითადი გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

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

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ საანგარიშო პერიოდამდე კომპანიის სააღიცხვო პოლიტიკა გულისხმობდა დანახარჯების კაპიტალიზაციას საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულებაზე. 2019 წლის მარტში ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტმა“ მიიღო დღის წესრიგის საბოლოო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ერთეულები შენობაში) გაყიდვის გარიგებებში დანახარჯების აღიარებასთან დაკავშირებით, როდესაც ქონება დროთა განმავლობაში კლიენტს გადაეცემა ფასს 15-ის მიხედვით. დღის წესრიგის ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, დანახარჯების კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებაზე ბასს 23-ის მიხედვით არ იქნებოდა მართებული. ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტის“ გადაწყვეტილებით გამოწვეული ინტერპრეტაციის შედეგად, 2019 წლის 30 ივნისით დასრულებული შუალედური საანგარიშო პერიოდიდან მოყოლებული, კომპანიამ შეცვალა არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და შეწყვიტა დანახარჯების კაპიტალიზაცია საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაზე იმ მომენტიდან, როცა ეს უძრავი ქონება გასაყიდად მზად არის.

ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებულია რეტროსპექტულად, წინა პერიოდების ფინანსური ანგარიშგების თითოეული შესაბამისი მუხლის გადაანგარიშებით, რომელზეც სტანდარტი გავლენას ახდენს:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	35,859,662	(4,375,886)	31,483,775
ძირითადი საშუალებები	549,317	136,093	685,410
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	18,248,651	(1,946,358)	16,302,293
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	4,553,349	648,137	5,201,486
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,806,748	911,608	2,718,355
გაუნაწილებელი მოგება	37,350,356	(3,998,236)	33,352,119
გადავადებული შემოსავალი	0	27,158,934	27,158,934
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	28,435,797	(26,409,594)	2,026,203
სხვა ვალდებულებები	712,676	(385,283)	327,393

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
საკუთარი კაპიტალი	27,086,498	(1,031,452)	26,055,046

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	*რეკლასიფიკაციამდე*	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	*გადაანგარიშებული*
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებისგაყიდვით მიღებული შემოსავალი	15,631,619	(18,093)	15,613,527
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(5,455,634)	(1,842,980)	(7,298,614)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	**10,175,985**	**(1,861,073)**	**8,314,912**
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	**9,507,212**	**(2,176,453)**	**7,330,759**
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	**11,663,857.00**	**(2,966,784.18)**	**8,697,073**

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო
11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)
საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

გადავადებული შემოსავალი

სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავლის აღიარება ხდება დროის განმავლობაში, ვიდრე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების სრულად არ შესრულდება, შესრულებული სამუშაოს მოცულობის პროპორციულად, სამუშაოს შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახულ წინსვლაზე დაყრდნობით. სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 10%-მდე) და ყოველთვიურ გადახდებს კლიენტის მხრიდან მშენებლობის მიმდინარეობის შესაბამისად. მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გადავადებული შემოსავლის მუხლში.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში, საპროცენტო შემოსავლების ნაწილში.

მოგების გადასახადები.

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა ‘აგროსილ’ ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები ‘აიგროსება’ შემადგენელი 5%-იანი

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში ‘გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა’ საოპერაციო ხარჯების ნაწილში

2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარდგენილია წმინდა საფუძველზე. მოგების გადასახადის და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები ანგარიშში შეტანილია, როგორც „სხვა საგადასახადო დავალიანებები, წმინდა“ ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება მათ თავდაპირველ ღირებულებას დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულება. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების საზოგადოება შეიცავს სხვდასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებები, რომელიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარებაში, აღრიცხულია მისი თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალსიწინებულია საზოგადოებას სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე კომპანიის პოლიტიკით. მოგება და ზარალი რომელიც წრმოიშვება აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშებში. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზრიდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთა

ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივების სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

მანქანა დანადგარები და სხვ.	20%

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ფინანსური ინსტურმენტები-შეფასების ძირითადი ფაქტორები

კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ქვემოთ არის აღწერილი.

სამართლიანი ღირებულება

საზოგადოება ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება 1-დან 3 დონემდე. ეს დონეები წარმოადგენს შემდეგს:

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით, რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;

დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება განისაზრვრება კოტირებული ფასებით, რომელიც მოიცავს პირველ დონეს და მსგავსია არსებული აქტივისა ან ვალდებულებისა;

დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდება;

ფინანსური ინსტრუმენტები დისკონტირებული ღირებულებით

სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით. ხელმძღვანელობის შეფასების შედეგად, ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ვარდება ზემოთ ხსენებული დონეების მესამე დონის განსაზღვრებაში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მის დისკონტირებულ ღირებულებას.

საოპერაციო ხარჯები

წარმოადგენს დამატებით ხარჯებს, რომელიც უშუალოდ არის დაკავშირებული შესყიდვებთან, გამოშვებასთან ან ფინანასური ინსტრუმენტების გაყიდვასთან. დამატებითი ხარჯი არ წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში თუ გარიგება არ მომხდარა. დამატებითი ხარჯი მოიცავს საფასურსა და საკომისიოს რომელიც არის გადახდილი აგენტებისთვის (მათ შორის გაყიდვების აგენტებს) მრჩევლებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის, შეიცავს მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების, და გადაცემის გადასახადებს. საოპერაციო ხარჯები არ მოიცავს ფასდათმობას, დაფინანსების ხარჯებს, შიდა ადმინისტრაციულ ან სხვა ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება

არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი იყო აღიარებული, ნებისმიერი ძირითადი დაფარვის გამოკლებით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივები ნებისმიერი ჩამოწერის და გაუფასურების გამოკლებით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს ამორტიზაციას გადავადებულ ოპერაციის ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისას და ნებისმიერი პრემიის ან დისკონტის ცვეთას ეფექტური საპროცენტო მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (მათ შორის გადავადებული გადასახადი წარმოშობის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში), არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შედის საბალანსო ღირებულებაში.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივებს აქვს შემდეგი კატეგორიები: (ა) სესხები და დებიტორული მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები, (გ)ფინანსური აქტივები რომლების ინახება ვადის გასვლამდე და (დ)ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით დაფიქსირებული მოგებასა ან ზარალში.

ფინანსური ვადებულებების კლასიფიცირება.

ფინანსური ვალდებულებები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სავაჭრო ვალდებულებები, რომელიც ასევე მოიცავს ფინანსურ დერივატივებს და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულებები აღირიცხება თავისი სამართლიანი ღირებულებით, ღირებულების ცვლილება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (როგორც ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი) იმ პერიოდში, რომელშიც ის წარმოიქმნება. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ოპერაციის ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება შეძენას ან ფინანსური აქტივის ფინანსური ვალდებულების გამოშვებას. რეალური ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისთვის საუკეთესო საშუალებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აისახება მხოლოდ მაშინ როდესაც გარიგებისს ფასსა და სამართლიან ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობაა.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება.

კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმებას როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია აქტივებიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მოთხოვნა აღარ არსებობს (ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე მოთხოვნა მაშინ, როდესაც (i) ასევე გადასცემს არსებითად ყველა რისკებს და სხვა სარგებელს რომელიც დაკავშირებულია გადაცემულ აქტივთან ან (ii) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ყველა რისკს და სარგებელს დაკავშირებულს გადაცემულ აქტივთან და არც ინარჩუნებს მასზე კონტროლს.

ფული და ფულის ექვივალენტები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკებში

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება გროვდება როდესაც კონტრაგენტმა შეასრულა თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში გადაფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე. ნებისმიერი მოთხოვნის ჩამოწერის ასახვა ხდება არსებული საეჭვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგებაზარალში.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო
11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივები, გარდა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულისა, გაუფასურებაზე მოწმდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება, როდესაც ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არსებობს იმის ობიექტური საფუძველი, რომ ერთი, ან რამდენიმე გარემოება გავლენას ახდენს ინვესტიციებიდან მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებაზე.

გაუფასურება წარმოადგენს აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის დისკონტირებული მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებას შორის სხვაობას. ყველა ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება პირდაპირ მცირდება გაუფასურების ზარალით, გარდა სავაჭრო მოთხოვნებისა, სადაც საბალანსო ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით.

თუ მომდევნო პერიოდში გაუფასურების ზარალი შემცირდა და ეს შემცირება შესაძლებელია ობიექტურად დაკავშირებულ იქნას მომხდარ შემთხვევასთან, წარმოშობილი გაუფასურების აღიარების შემდეგ წინამდებარე აღიარებული გაუფასურების ზარალი შებრუნდება მოგება ზარალის გამოყენებით იმ პირობით, რომ ინვესტიცის საბალანსო ღირებულება გაუფასურების შებრუნების თარიღისათვის არ გადააჭარბებს აქტივის ამორტიზირებად ღირებულებას, გაუფასურების არ აღიარების შემთხვევაში.

უიმედო აქტივების ჩამოწერისას საამორტიზაციო და ზარალის რეზერვის შემდეგ ყველა აუცილებელი პროცედურა, აქტივის აღსადგენად უკვე დასრულებულია და ზარალის ოდენობა განსაზღვრული. შემდგომი ამოღება ჩამოწერილი თანხების დაკრედიტდება გაუფასურების ზარალის ანგარიშზე და ამ ფარგლებში განისაზღვრება მოგება ან ზარალში.

გადახდილი ავანსები.

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი აქტივი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოდინება. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს ინდიკატორი, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდებაში ცვლილებები ხორციელდება მხოლოდ კომპანიის პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიცხი და მისი მიკუთვნება

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიცხები იქმნება იმ შემთხვაში როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულებები, როგორც წარსული მოვლენების შედეგად და საფუძვლიანი ეჭვი, იმის, რომ მოხდება სახსრების გადინება ამ ვალდებულებებში დასაფარად, რომელიც არის საიმედოდ გამოთვლადი. როდესაც არის რამდენიმე მსგავსი ვალდებულება, ისინი უნდა იყოს მიჩნეული მთლიანობაში, როგორც ვალდებულებების ერთი კლასი.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო
11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

თუ მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე (ე.ი. წარმოადგენს მოთხოვნას) მანამ, სანამ საწარმო საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, ასეთ ხელშეკრულებებს საწარმო წარადგენს, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას, როდესაც გადახდა განხორციელდება, ან ანაზღაურების თანხის გადახდის ვადა დადგება (რომელიც უფრო ადრე მოხდება ამ ორი მოვლენიდან). სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები.

ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტინი, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ.

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. დაშვებების და მსჯელობის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა, აგრეთვე, სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას იყენებს გარკვეულ განსჯას შეფასებებთან ერთად. განსჯას, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თადაპირველი აღიარება.

ბიზნესის წარმოების ნორმალური მიმდინარეობისას, კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულებით. განსჯა გამოიყენება იმის განსასაზღვრად, ოპერაციების ფასწარმოქმნა დამყარებულია თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც არა არსებობს მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი. განსჯის საფუძველი არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასწარმოქმნა და საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია. დაკავშირებული მხარეების ნაშთების პირობები მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში სახით არსებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევენ აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს მოუტანენ კომპანიას. გათვალისწინებული იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და მოვლა-შენახვაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

5. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები

ქვემოთ მოცემული შეცვლილი სტანდარტები კომპანიისთვის ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

• ფასს 16, „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ფაისკ 23 - „განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით “ (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარიდან)

• ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ცვლილებები ასს 28 “გრძელვადიანი წილი მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში ” (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წწ. ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ასს 12-სა და ასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ცვლილებები ასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება“ (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც კომპანიამ ნაადრევად არ შემოიღო არის შემდეგი:

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ინდივიდუალ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ფასს 17 "სადაზღვევო ხელშეკრულებები" (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად,

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული კომპანია ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. კომპანია არ მოელის თავის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ახალი სტანდარტის რაიმე გავლენას.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე,

რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის“ გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ამ სამომავლო ცვლილებებს კომპანია გამოიყენებს და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებითობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო
11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულს, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებებზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმა-ფასს 9, ასს 39 და ფასს 7-ში შეტანილი შესწორებები (გამოშვებული 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შესული იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდგეგ).

შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები“). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმს შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ასს 39 -ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს “მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი“. მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯი გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის. ასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯი არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შეღავათი გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეღავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმას, შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შეღავათებისჩ გამოიყენება, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვებები და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართვას

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ის გადასვლის პროცესს. კომპანია ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

შემოსულობები სავარაუდო მოხმარებამდე, წამგებიანი ხელშეკრულებები- ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე- ასს 16, ასს 37 და ფასს 3 -ის ვიწრო მოქმედების სფეროს შესწორებები და ფასს 2018-2020 წლის წლიური გაუმჯობესებები- ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ასს 41 -ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის)

ასს 16-ის შესწორება უკრძალავს საწარმოს ძირითადი საშუალებების მუხლის ხარჯიდან საწარმოს მიერ აქტივის სავარაუდო მოხმარებისთვის მომზადებისას წარმოებული მუხლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობის გამოქვითვას. მსგავსი მუხლების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, ახლა აღიარდება მოგება-ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, იმიტომ, რომ ის ჯერ მზად არ არის მისი სავარაუდო მოხმარებისთვის. ასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასების რელევანტური არ არის. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

ასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ ხარჯების განაწილებისგან, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წამგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი. ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებს და პირობით ვალდებულებებს. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3 -ის გამოყენების ნაცვლად ასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ვიდრე 2018 წლის კონცეპტუალური სტრუქტურული საფუძვლები. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსულობის აღიარება, რომელმაც არ გამოკვეთა ეკონომიკური სარგებელი. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ასს 37-ით.

ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. ღირებულებებადა საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს ან მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში. ილუსტრაციული მაგალითი 13, რომელიც მოყვება ფასს 16-ს, შესწორდა, რათა მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდება საიჯარო

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

გაუმჯობესებებს, იყოს ამოღებული. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებებში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ ანგარიშგებული თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე პირველად სტანდარტების მიმღები საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით.

მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. კომპანია ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

Covid-19-თან დაკავშირებული კონცესიები – შესწორებები ფასს 16-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან მის შემდგენ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ამ შესწორებებმა მოიჯარეებს (და არა მეიჯარეებს) მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო განთავისუფლების ფორმით გამოხატული შეღავათით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული ქირავნობის კონცესია წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. მოიჯარეს შეუძლია აირჩიოს ქირავნობის კონცესიის იგივენაირად აღრიცხვა, როგორც აღრიცხავდა მაშინ, თუ ის არ იქნებოდა იჯარის მოდიფიკაცია. ბევრ შემთხვევაში, ეს აისახება კონცესიის აღრიცხვაში, როგორც ცვლადი საიჯარო გადახდა. პრაქტიკული მიზანშეწონილობები მხოლოდ ისეთ ქირავნობის კონცესიებზე გამოიყენება, რომელიც COVID-19-ის პანდემიის პირდაპირ შედეგად დადგა და მხოლოდ მაშინ, თუ ყველა ჩამოთვლილი პირობა დაკმაყოფილებულია: საიჯარო გადასახადების ცვლილება იწვევს იჯარის საზღაურის გადახედვას, რაც არსებითად იგივეა ან ნაკლები იმ იჯარის საზღაურზე, რაც უშუალოდ ცვლილებამდე იყო. საიჯარო გადახდების ნებისმიერი შემცირება გავლენას ახდენს მხოლოდ იმ გადახდებზე, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე. და არ არსებობს იჯარის სხვა ვადებისა და პირობების სხვა არსებითი ცვლილება. თუ მოიჯარე არჩევს იჯარისთვის პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენებას, მას მოუწევდა პრაქტიკული მიზანშეწონილობის თანმიმდევრულად იმ ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე გამოყენება, რომელსაც გააჩნია მსგავსი მახასიათებლები და მსგავსი გარემოებები. შესწორება უნდა იქნეს გამოყენებული რეტროსპექტიულად ასს 8-სტან შესაბამისობაში, თუმცა მოიჯარეებს არ მოეთხოვებათ წინა პერიოდების ციფრების გადაანგარიშება ან ასს 8-ს 28(f) ქვეპუნქტის მიხედვით გამჟღავნების უზრუნველყოფა. კომპანია ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ზემოთ სხვაგვარად თუ არ არის მითითებული, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

6. შემოსავლები

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
აპარტამენტების რეალიზაცია	3,069,616	-
საცხოვრებელი ფართის რეალიზაცია	24,172,564	15,602,418
ავტოსადგომის რეალიზაცია	217,598	11,108
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	**27,459,777**	**15,613,527**
სხვა შემოსავალი		
ნედლეული და მასალების რეალიზაცია	822614	744977
სულ სხვა შემოსავალი	**822,614**	**744,977**
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**28,282,391**	**16,358,503**
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	27,610,186	15,969,701
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	672,205	388,802
საიჯარო შემოსავალი	**847,728**	**-**
სულ შემოსავალი	**29,130,118**	**16,358,503**

კომპანიამ აღიარა 23764887 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2018 წლ: 27158934 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

31 დეკემბერი, 2019	2020 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2021 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2022 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე (ათასი ლარი)	10,326,648	12,047,756	8,605,540	3,442,216	**34,422,159**

31 დეკემბერი, 2018	2019 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2020 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2021 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე (ათასი ლარი)	27,158,934				**27,158,934**

კომპანია იყენებს ფასს 15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპს და არ წარმოადგენს ინფორმაციას დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ, რომელთა თავდაპირველი მოსალოდნელი ვადაც მაქსიმუმ ერთი წელია.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული		
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10,657,272	2,718,355
გადავადებული შემოსავალი	23,764,887	27,158,934
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:		
	2,019	**2,018**
ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	1,739,078	612,680
არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	6,500,000	171,593
სხვა დებიტორული დავალიანება	2,418,194	1,934,082
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**10,657,272**	**2,718,355**
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**10,657,272**	**2,718,355**

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 თვეა.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	20,794,993	23,764,887
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	**20,794,993**	**23,764,887**
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	2,969,894	3,394,048
მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი	**2,969,894**	**3,394,048**

გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე, და სამშენებლო მომსახურებისთვის მიღებული ავანსებისგან. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება:		
საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	8,852,131	7,283,024
აპარტამენტების თვითღირებულება	633,633	-
ავტოსადგომის თვითღირებულება	83,534	15,591
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	**9,569,297**	**7,298,614**
ქონების საოპერაციო ხარჯები:		
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	11,337	-
ქონების გადასახადი	7,778	-
დაზღვევა	1,880	-
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	1,855	-
ქონების საოპერაციო ხარჯები:	**22,850**	**-**
საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება:		
ნედლეული და მასალების თვითღირებულება	680,003	206,411
რეალიზებული ნედლეულის და მასალების თვითღირებულება	**680,003**	**206,411**

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 330739 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 260235 ლარი)

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	25,378	231,455
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	805	29,579
ბანკის საკომისიო	5,414	16,678
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	261,029	493,438
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	**292,627**	**771,149**

აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2019 და 2018 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	2019	2018
გასამრჯელო 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	**20,000**	**20,000**

9. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წლის განმავლობაში:

2019 წელი	შემოსავლიანი აქტივი (კომერციული ფართი)	სხვა	*სულ*
1 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-
შესყიდვები	-	-	-
გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში/ (უძრავ ქონებაში) (მე-9 შენიშვნა)	679,922	-	**679,922**
მიმდინარე წლის ცვლა	(25,083)		**(25,083)**
31 დეკემბრის მდგომარეობით	**654,839**	-	**654,839**

შემოსავლიან აქტივი წარმოადგენს საოფისე (კომერციული) შენობას.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლია თვითღირებულების მოდელით. 2019 წელს საინვესტიციო ქონება გადმოტანილია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან.

ცვეთა დარიცხულია წრფივი მეთოდის გამოყენებით,

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
ქ, ბათუმი, ბარათაშვილის 24	2,197,311	3,413,318
ქ, ბათუმი, ვაჟა ფშაველას 17	262,075	1,168,484
ქ, ბათუმი, ზ. გორგილაძის 94	134,873	286,162
ქ. ბათუმი პუშკინის ქ.#13 / ფალავანდიშვილის ქ. #7-9	354,431	1,703,283
ქ. ბათუმი, ფიროსმანის ქ.#19	4,732,637	6,100,135
ქ.ბათუმი ჟიული შარტავას გამზირი #8	12,321,686	12,464,995
მარაგებად კლასიფიცირებული ფართები	**20,003,013**	**25,136,376**
სამშენებლო მარაგები	9,954,345	5,345,769
სხვა	2,689,425	1,001,630
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**32,646,783**	**31,483,775**

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**31,483,775**	**35,859,662**
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა)	-	(4,375,886)
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	**31,483,775**	**31,483,775**
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	43,576,006	38,988,801
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-9 შენიშვნა)	(679,922)	-
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-7 შენიშვნა)	(10,249,300)	(7,505,025)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**32,646,783**	**31,483,775**

11. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	მანქანა დანადგარები	არამატერიალური აქტივები	სულ
საბალანსო ღირებულება				
დეკემბერი 31, 2018	**193,000**	**1,587,991**	**8,534**	**1,789,525**
მატება		-	-	**-**
კლება		(123,204)	-	**(123,204)**
დეკემბერი 31, 2019	**193,000**	**1,464,787**	**8,534**	**1,666,321**
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
დეკემბერი 31, 2018	**-**	**(1,095,582)**	**(7,061)**	**(1,102,642)**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

მიმდინარე წლის ცვლა		(262,303)	(520)	**(262,823)**
ცვლის ამობრუნება გასხვისებაზე				-
დეკემბერი 31, 2019	-	**(1,357,885)**	**(7,581)**	**(1,365,465)**
წარჩენი ღირებულება				-
დეკემბერი 31, 2018	**193,000**	**492,410**	**1,473**	**686,883**
დეკემბერი 31, 2019	**193,000**	**106,903**	**953**	**300,856**

12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	6,375,176	3,499,738
საგადასახადო აქტივი	955,310	1,315,612
წინასწარ გაცემული ხელფასი	34,486	9,903
სხვა მიმდინარე აქტივები	50,000	50,000
მისაღები პროცენტები	35,848	326,233
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	**7,450,819**	**5,201,486**

13. ფინანსური ინსტრუმენტები

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
ერთი საწარმოსთვის გაცემული სესხი	22,277,120	16,302,293
სულ გრძელვადიანი ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები,	**22,277,120**	**16,302,293**
სხვა სესხები	141,234	992,227
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, სულ	**141,234**	**992,227**
სულ გაცემული სესხები	**22,418,354**	**17,294,521**
მოკლევადიანი ნაწილი	141,234	992,227
გრძელვადიანი ნაწილი	22,277,120	16,302,293

	2019	2018
გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა:	2176125	1251772

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	13,402	3,045
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	948,228	997,806
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	276,627	56,779
სულ ფულადი სახსრები	**1,238,257**	**1,057,630**

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირთადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	1,484,412	1,266,297
მარკეტინგი და რეკლამა	769,694	759,907
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	**2,254,107**	**2,026,203**

სხვა ვალდებულებები

დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს.

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
გადასახდელი დღგ	822,828	327,393
სხვა	7,679	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	**830,508**	**327,393**

14. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებამ შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. კომპანია პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას, გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

15. ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ, საოპერაციო და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო, საპროცენტო და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკსა და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი.

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, მაშინ, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს, მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით.

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის საინვესტიციო და საოპერაციო გარიგებების შედეგად, რომელიც გულისხმობს ვადიანი დეპოზიტების განთავსებას (შენიშვნა 16), პროდუქციის საკრედიტო პირობებით რეალიზაციას და სხვა გარიგებებს კონტრაჰენტებთან რომელიც ხელს უწყობს ფინანსური აქტივების წარმოშობას/ზრდას.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში, კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი კლასის მიხედვით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,238,257	1,057,630
გაცემული სესხები	22,418,354	17,294,521
ნასესხები თანხები	-	-
ვალდებულებები	26,854,437	29,512,531
	(3,197,825)	**(11,160,381)**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

უცხოური ვალუტის რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი, რომ სამართლიანი ღირებულება ან ფინანსური ინსტრუმენტების სამომავლო ფულადი ნაკადები იქნება არამყარი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიის საფრთხე რისკის მიმართ უპირველსად უკავშირდება მის ფუნქციონირებას (წინასწარი გადახდები უცხოურ ვალუტაში) და ფინანსირების საქმიანობებს (სესხები და კრედიტები დენომინირებული უცხოურ ვალუტაში).

კომპანიის ტრანზაქციების უმეტესობა ხორციელდება ლარში. სავალუტო რისკის საფრთხე მომდინარეობს კომპანიის ნაღდი ფულის და საბანკო ბალანსებიდან, რომლებიც აშშ დოლარშია დენომინირებული, აგრეთვე აშშ დოლარში დენომინირებული გასესხებული და ნასესხები თანხებიდან.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და პასივები, რომლებიც კომპანიას სავალუტო რისკის წინაშე აყენებენ, ქვემოთ არის მოცემული. მოცემული თანხები არის თანხები, რომლებიც შეტყობინებულია მთავარი მენეჯმენტისათვის და კონვერტირებულია ლარში საანგარიშო პერიოდის კურსით:

	აქტივები	პასივები
	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2019
USD	2,373,669	8,972,112
EUR	24	1,800
სხვ.	-	-
ჯამი	**2,373,693**	**8,973,912**

ქვემოთ მოცემული ცხრილი დეტალურად აღწერს კომპანიის მგრძნობელობას 20%-იან ზრდაზე და შემცირებას ლარში დოლართან მიმართებით. 20% წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების მენეჯმენტისეულ შეფასებას. ანალიზი „მგრძნობელობაზე“ მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ნარჩენ ფულად საშუალებებს და არეგულირებს მათ კონვერტირებას პერიოდის დასასრულისათვის უცხოური ვალუტის კურსის 20%-იანი ცვლილებით. დადებითი სიდიდე მიუთითებს მოგება-ზარალის ზრდას, როდესაც ლარი მყარდება შესაბამისი ვალუტის მიმართ:

	გავლენა აქტივის 2018		გავლენა პასივის 2018	
	20%-იანი ზრდა	20%-იანი კლება	20%-იანი ზრდა	20%-იანი კლება
მოგება/(ზარალი)	474,739	(474,739)	(1,794,782)	1,794,782

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ან მყიდველთან დადებული ხელშეკრულების ერთი მხარე ვერ შეასრულებს ვალდებულებას და გამოიწვევს ფინანსური ზარალის დადგომას მეორე მხარისთვის. კომპანიას რისკი ემუქრება თავისი ძირითადი საქმიანობისგან, რადგანაც კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მშენებლობა.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ლიკვიდურიბის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს თავის ვალდებულებების შესრულება. კომპანიის პოლიტიკა გულისხმობს, აწარმოოს წინდახედული ლიკვიდურობის პოლიტიკა საკმარისი ნაღდი ფულის და საბანკო ნაშთის ფლობით, აგრეთვე ძლიერ ლიკვიდური აქტივების ფლობით ყველა საოპერაციო და სავალო მომსახურების გასაწევად, რაც უკავშირდება გადახდებს, როდესაც ისინი დაექვემდებარებიან გადახდას. ქვემოთ მოცემული ცხრილი დეტალურად აღწერს კომპანიის ფინანსური დოკუმენტებით გათვალისწინებულ ნარჩენ დაფარვის ვადებს მისი არა-დერივატიული ფინანსური ვალდებულებებისათვის გადახდის შეთანხმებული პერიოდებით. ცხრილი შედგენილია ფინანსური ვალდებულებების ფულადი ნაკადების საფუძველზე უფრო ადრეულ თარიღზე დაყრდნობით, როდესაც კომპანიას მოეთხოვება გადახდა.

16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელების ანაზღაურება. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დირექტორებისგან:

მთავარი ხელმძღვანელი პირების კომპენსაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მენეჯმენტის ხელფასები და ბონუსები	123.026	179,084
	123,026	**94,375**

17. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, კომპანიის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ხარჯი. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება აქციონერებს დაუბრუნოს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კომპანიის მიერ მართული კაპიტალის შესახებ ინფორმაცია მოცემულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

	31 დეკემბერი 2019
საწარმოს პარტნიორების კაპიტალი წესდების მიხედვით	1 400 000
საწარმოს პარტნიორების ვალდებულება კაპიტალის შევსებაზე	*
შევსებული კაპიტალის ოდენობა	1 400 000

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთში გავრცელდა ინფორმაცია ახალი ვირუსის, სახელწოდებით COVID-19 (კორონავირუსი), შესახებ. საანგარიშგებო წლის ბოლოსთვის უცნობი ვირუსის მხოლოდ რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის დასაწყისში ვირუსი გავრცელდა მსოფლიო მასშტაბით, რამაც ბიზნესზე ნეგატიური გავლენა მოახდინა. მენეჯმენტი განიხილავს აღნიშნულ მოვლენას საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენად. მიუხედავად იმისა რომ ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის კომპანიის გაყიდვებისა და შესყიდვების პროცესში მოცემულ შემთხვევას არ ქონია რაიმე არსებითი გავლენა, მისი სამომავლო ეფექტის პროგნოზირება შეუძლებელია. მენეჯმენტი განაგრძობს შესაძლო ზემოქმედების მონიტორინგს და მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას რათა მოხდეს ამ რისკების მინიმუმამდე დაყვანა.

ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალურია გაცვლითი კურსი გახლდათ შემდეგი: ერთი აშშ დოლარი = 3.1547 ლარი და ევრო 1 = 3.7440

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2020 წლის 17 სექტემბერს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

_____	_____
რევაზი დარჩიძე	**ომარი ჭაღალიძე**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „DAR BUILDING “

მმართველობის ანგარიშგება

(2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისათვის)

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად.

- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით.

- აგრეთვე მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის, თანხვდენილობაზე აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2020 წლის 18 სექტემბერს

შპს „DAR BUILDING “-ის ხელმძღვანელობის სახელით:

_____

დირექტორი
რევაზი დარჩიძე

18 სექტემბერი 2020 წელი

დამოუკიდებელი მარწმუნებელი ანგარიში

შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „DAR BUILDING “-ის მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

შესავალი

ჩვენ ჩავატარეთ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „DAR BUILDING “-ის ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად მომზადებული, 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგების დამოუკიდებელი დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს, კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი, მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების სფერო

ჩვენი პასუხისმგებლობაა დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობით ანგარიშგებაზე ჩვენ ჩავატარეთ გარიგება, მარწმუნებელი გარიგებებისათვის ნებადართული მარწმუნებელი გარიგებების, საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად (მგსს) 3000 (გადასინჯული) ფირმა იყენებს. ხარისხის კონტროლის საერთაშორისო სტანდარტს (ხკსს) 1-ს და შესაბამისად გააჩნია, ხარისხის კონტროლის კომპლექსური სისტემა მათ შორის დოკუმენტირებული პოლიტიკა, და პროცედურები რომლებიც ეხება ეთიკური ნორმების პროფესიული სტანდარტებისა და შესაბამისი საკანონმდებლო და მარეგულირებელი მოთხოვნების დაცვას.

ჩვენ დავიცავით ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) მიერ გამოცემული პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსით განსაზღვრული, დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული და სხვა ეთიკური ნორმები, რომლებიც დაფუძნებულია პატიოსნების, ობიექტურობის, პროფესიული კომპეტენციისა და სათანადო გულისხმიერების, კონფიდენციალობისა და პროფესიული ქცევის ძირითად პრინციპებზე.

ჩვენ აუდიტის საერთაშორისი სტანდარტების შესაბამისად აქამდე ჩავატარეთ კომპანიის 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი და გამოვთქვით არამოდიფიცირებული მოსაზრება 2020 წლის 18 სექტემბერს. 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს, ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ მოვლენების გავლენას.

მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი ის მოვლენები რომლებიც მოხდა ფინანსურ, ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ არ არის ჩვენ მიერ აუდიტირებული.

ჩვენ პროფესიული განსჯის საფუძველზე შევარჩიეთ და განვახორციელეთ პროცედურები, როგორიცაა გამოკითხვა ანალიზი და დოკუმენტაციის გადახედვა კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების მეთოდოლოგიებისა და წარდგენილი ინფორმაციის შედარება ,ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან ასევე განვახორცილეთ რაოდენობრივი და სხვა მონაცემების გადათვლა შედარება და შეჯერება.

მოსაზრება

ჩვენი აზრით:

- 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებსაქართველოს კანონის შესაბამისად.

- 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია თანხვდენილია 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. №SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ.N: SARAS-A-730184)

18 სექტემბერი 2020 წელი



შპს „DAR BUILDING”

მმართველობის ანგარიშგება

(2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ბათუმი 2020 წელი



ზოგადი ინფორმაცია საზოგადოების შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,,DAR BUILDING" (შემდგომში ,,საზოგადოება") რეგისტრირებულია 2013 წლის 02 თებერვალს ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის მიერ. საზოგადოების იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. ფიროსმანის №19. კომპანიის მფლობელი არის საქართველოს მოქალაქე რევაზ დარჩიძე (100%). საზოგადოების დირექტორია რევაზ დარჩიძე პ.ნ 58001002715 დაბადების წელი 24.09.1960 წელი.

კომპანიის შინაგანაწესი შემუშავებული და დამტკიცებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად. შინაგანაწესის მიზანია საწარმოს წესდებით განსაზღვრული ფუნქციების სრულყოფილად განხორციელება. განმარტებულია სამუშაო დროის და პირობების, მუშაკთა უფლებების, მოვალეობების და პასუხისმგებლობების შესახებ. ყველა სტრუქტურული ერთეულის და თანამდებობის მიხედვით, მომზადებულია უფლება-მოვალეობები, რომელიც თითოეული თანამშრომლის სამოქმედო გეგმაა.

საქმიანობის მიმოხილვა

შპს ,,DAR BUILDING'' არის ქართული კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქ, ბათუმში საცხოვრებელი სახლების, სასტუმრო აპარტამენტების და კომერციული დანიშნულების შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნულ საქმიანობას კომპანია 5 წელზე მეტია წარმატებით ახორციელებს და რეგიონში შესაბამის ბაზარზე იკავებს ერთ-ერთ მოწინავე ადგილს.

კომპანიის მიერ დასრულებული პროექტებია:

1. ქ, ბათუმი, გორგილაძის 94-ში საცხოვრებელი სახლი



2. ქ, ბათუმი, პუშკინის 13-ში საცხოვრებელი სახლი



3. ქ, ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას 17-ში საცხოვრებელი სახლი



4. ქ, ბათუმი, ბარათაშვილის 24-ში საცხოვრებელი სახლი



მიმდინარე პროექტები:

1. ქ, ბათუმი, შარტავას 8 (სრულდება 2019 წლის დეკემბერში)



2. ქ, ბათუმი, ფიროსმანის 19 (სრულდება 2019 წლის დეკემბერში)



2017 წლის აგვისტოში ქ, ბათუმში, შარტავას 8-ში და ქ, ბათუმი, ფიროსმანის N19-ში მიმდანარე პროექტებს მიენიჭა ტურისტული საწარმოს სტატუსი.

კომპანიის პროდუქტის მყიდველები არიან, როგორც რეზიდენტი ისე არარეზიდენტები ფიზიკური და იურიდიული პირები: რუსეთი, უკრიანა, სომხეთი, აზერბაიჯანი, თურქეთი, ირანი, საუდის არაბეთი, პაკისტანი, ჩინეთი, საბერძნეთი.

2019 წელს ეკონომიკური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი 29 130 118 ლარს შეადგენს, ხოლო საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება - 21 023 783 ლარს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების ღირებულება შეადგენს 75 367 181 ლარს, ხოლო საკუთარი კაპიტალი 48 512 745 ლარია.

ინფორმაცია ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

კომპანია ყოველთვიურად ახორციელებს ფინანსური ანგარიშგებისა და სხვადასხვა სახის რეპორტების მომზადებას, რაც ეხმარება კომპანიის მენეჯმენტს მოახდინოს ფინანსური რისკების შეფასება. შესაბამის ანალიტიკაზე დაყრდნობით კომპანიის მენეჯმენტი გეგმავს სტრატეგიას, მოხდეს გადახდისუნარიანობის რისკების დაზღვევა, სესხის მომსახურების კოეფიციენტების დაცვა, ფულადი ნაკადების რისკების მართვა და სხვა. შპს ,, DAR BUILDING" წარმოადგენს სწრაფადგანვითარებად კომპანიას, რის გამოც თითქმის ყოველწლიურად უწევს საკმაოდ დიდი ოდენობით კაპიტალური დანახარჯების გაღება. წინასწარ ახდენს კაპიტალური დანახარჯების, როგორც დადებითი ასევე უარყოფითი ეფექტების დათვლას. განიხილავს და აფასებს ფინანსური სახსრების მოზიდვის გზებს, კომპანიის სტაბილურობას და მხოლოდ აღნიშნულზე დაყრდნობით იღებს გადაწყვეტილებას კაპიტალურ დანახარჯებზე თანხების მისამართად.

ყოველი წლის დასაწყისში კომპანიის მენეჯმენტი, გაყიდვების და შესყიდვების სამსახურთან ერთად, გასული წლის შედეგებზე და სამომავლო პერქპექტივებსა და მოლოდინებზე დაყრდნობით, ადგენს გაყიდვების წლიურ გეგმას, რომელიც ჩაშლილია თვეების მიხედვით. აღნიშნული გეგმა ეხმარება კომპანიას მოახდინოს დათვლა კონკრეტულ თვეში დაახლოებით რა თანხის მობილიზებას შეძლებს. რაც ამცირებს ფულადი სახსრების უკმარისობის რისკს. ყოველთვიურად, მიმართულებების მიხედვით ხდება შედეგების მონიტორინგი და საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა გეგმებში და ბიუჯეტში. კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს ისეთმა ფაქტორმა, როგორიცაა ვალუტის კურსის ცვლილება და ფასების მკვეთრი ცვლილება ქართულ ბაზარზე. კომპანიის მენეჯმენტი მუდმივად ინფორმირებულია კურსთა შორის სხვაობებთან მიმართებაში. ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ცვლილება ისახება პროდუქციის გასაყიდ ფასებზე, რაც ახდენს კურსის ცვლილებით გამოწვეული რისკების შემცირებას.

ხელმძღვანელობა ყველანაირად ცდილობს უზრუნველყოს საზოგადოებაში რისკის მართვის გამართული სისტემის ჩამოყალიბება და ფუნქციონირება.

კომპანია მუდმივად ახდენს ბაზრის კვლევას, იღებს მონაწილეობას უძრავი ქონების საერთაშორისო გამოფენებზე, სადაც ახდენს კომპანიის განხორციელებული, მიმდინარე და სამომავლო პროექტების პრეზენტირებას. ასევე ახდენს შავი ზღვის რეგიონის, როგორც ტურისტული ქალაქის, ასევე ინვესტირებისათვის საუკეთესო ადგილის გაცნობას, რომელიც

გამორჩეულია არქიტექტურით, ევროპული უბნებით, მზარდი ეკონომიკით, უსაფრთხო გარემოთი, და წარმოადგენს ტურისტების საყვარელ ქალაქს.

კომპანია მკაცრად იცავს მშენებლობის ვადებს, რაც გულისხმობს მშენებლობის პროექტით გათვალისწინებულ ვადებში დასრულებას.

საზოგადოების განვითარების პერსპექტივები

საზოგადოების განვითარების ძირითადი პერსპექტივებია:

- საზოგადოების შემოსავლების ზრდა და დებიტორული დავალიანების შემცირება;
- არსებული კონკურენციის პირობებში კომპანიის მიზანია განვითარებული ინფრასტრუქტურით, მაღალკვალიფიციური თანამშრომლებით და გაუმჯობესებული სერვისებით უპასუხოს თანამედროვე გამოწვევებს, შესთავაზოს მომხმარებელს მაღალხარისხიანი, ფინანსურად ხელმისაწვდომი და ლამაზი არქიტექტურული სამშენებლო პროექტები. მყიდველებს სთავაზობს ბინებს და აპატრამენტებს, როგორც შავი კარკასით, ასევე დასრულებული რემონტით.
- კომპანიის მთავარ პრიორიტეტულ მიმართულებას წარმოადგენს უპასუხოს ევროპული სტანდარტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.
- აპარტამენტების მყიდველი ავტომატურად ერთვება ბიზნესშიც, რაც გულისხმობს, რომ ნებისმიერ მყიდველს საშუალება აქვს საკუთარი ბინა გააქირავოს და მეტი კომფორტისთვის ადმინისტრირებას DAR BUILDINGI გაუწევს.
- კომპანიის მიზანია განახორციელოს ახალი, მასშტაბური სამშენებლო პროექტები და მყიდველებს ბაზრის მოთხოვნების შესაბამისად შესთავაზოს მაღალხარისხიანი, გამორჩეული საცხოვრებელი და სხვა ტიპის სასტუმრო აპარტამენტები.

განვითარების რესურსები:

- კომპანიას სამომავლო პროექტების განსახორციელებლად გააჩნია საჭირო გამოცდილება და როგორც ადამიანური, ასევე ფინანსური რესურსები.

სოციალური და დასაქმების საკითხები:

საწარმოს წარმატებით ფუნქციონირებისათვის მნიშვნელოვანია მომუშავე პერსონალი.

პერსონალთან მუშაობა იწყება მათი მიღების დღიდან. პირველ რიგში ვაცნობთ საწარმოს შიგა განაწესს, თანამდებობრივ ინსტრუქციას, უსაფრთხოების წესებს. სამსახურში მიღება ხდება საგამოცდო ვადით.

მუშაკის მოტივაციის გაზრდის მიზნით, შემუშავებული გვაქვს თანრიგების სისტემა, თითოეულ თანრიგს აქვს თავის ანაზღაურება. აღნიშნული სისტემა შემუშავებულია წინა პერიოდების გამოცდილებით და ემსახურება პერსონალის მოტივაციის გაზრდას, სამართლიან ანაზღაურებას და საბოლოო ჯამში სამუშაოს ხარისხიანად და დროულად შესრულებას.

მკაცრად ხდება შრომის კოდექსით მოთხოვნილი პირობების დაცვა.

მუშაკს მოეთხოვება მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, მისი დარღვევისთვის სასჯელი განსაზღვრულია გაფრთხილებიდან განთავისუფლებამდე.

საზოგადოება აღიარებს და მოქმედებს საქართველოში არსებული შრომითი კანონმდებლობის ფარგლებში, საზოგადოება უზრუნველყოფს, თანამშრომლებისთვის სისტემატიურ ყოველთვიურ ანაზღაურებას, მათი შრომისუნარიანობისა და კვალიფიკაციის ზრდას. კომპანიის მიზანი საზოგადოების მაღალკვალიფიციური კადრებით უზრუნველყოფაა. შესაბამისად ანხორციელებს თანამშრომელთა კვალიფიკაციის ასამაღლებელი კურსების დაგეგმვა-ადმინისტრირებას და მათ პროფესიულ გადამზადებას სხვადასხვა თემატური ტრეინინგებით.

კომპანია ახორციელებს თანამშრომელთა სამუშაო ადგილზე ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების ნაკისრი საერთაშორისო ვალდებულებების შესრულებას. რაც გამოიხატება დასაქმებულებისათვის რეგულარული სემინარების ჩატარებით და საზოგადოების „შრომისა და უსაფრთხოების პოლიტიკის“ ფარგლებში ყოველდღიური ინსპექტირების განხორციელებით.

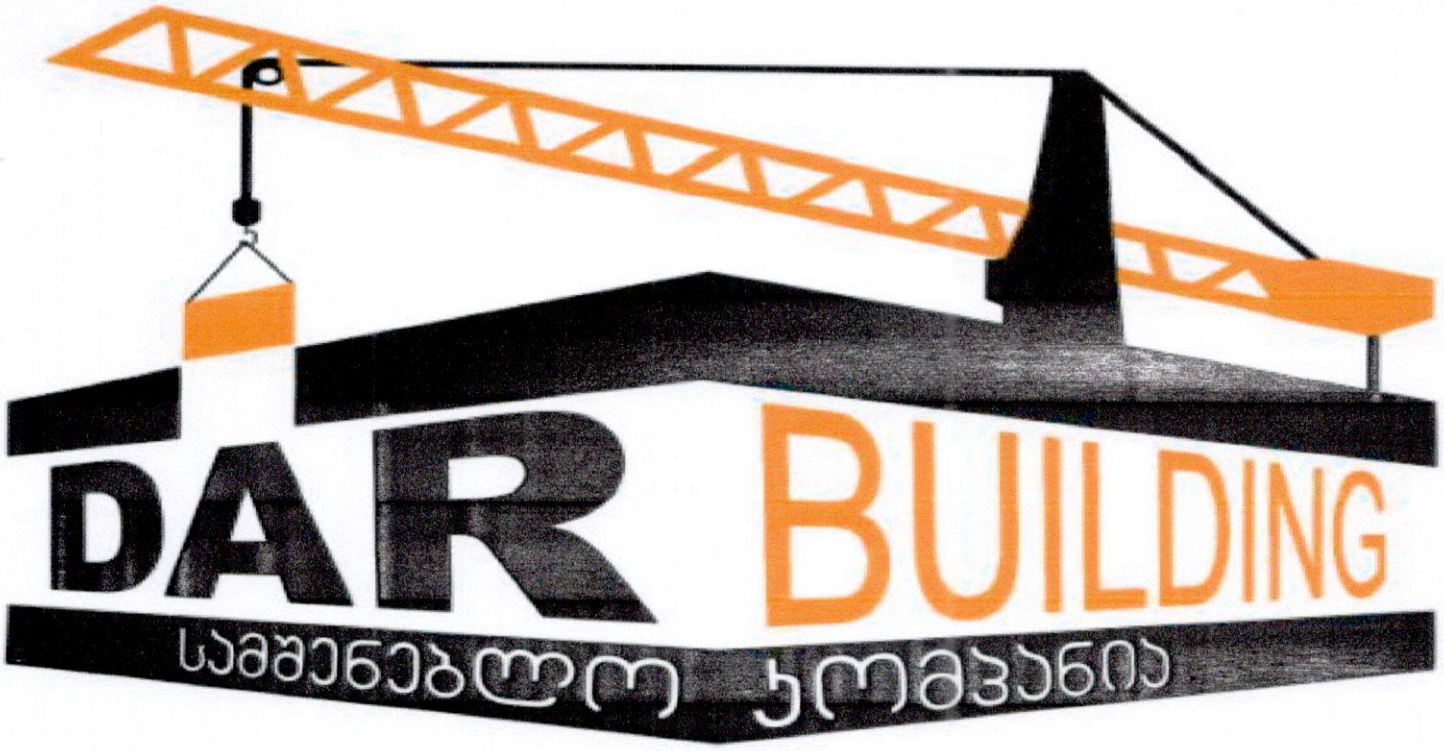
საზოგადოების ფინანსური და საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად ჩამოყალიბებული და გამართულია. კომპანიის საბუღალტრო სამსახური დაკომპლექტებულია შესაბამისი კვალიფიკაციისა და გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით. ისინი რეგულარულად ესწრებიან ტრენინგებს, რათა გაეცნონ საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ იმ ცვლილებებს, რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე. კომპანიის ერთ-ერთ მთავარ პრიორიტეტს წარმოადგენს საგადასახადო და სხვა მარეგულირებლებთან პირნათელი ურთიერთობა, რომელსაც იგი წარმატებით ახორციელებს.

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2020 წლის 18 სექტემბერს.

რევაზი დარჩიძე

დირექტორი



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„DAR BUILDING “

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი

აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

ქ.ბათუმი

2020

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „DAR BUILDING “

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 3

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 4

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 7

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 8

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება 9

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 10

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები 11-36

1. შესავალი 11
2. მომზადების საფუძველი 11
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა 12
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა 20
5. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები 21
6. შემოსავლები 26
7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება 28
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 29
9. საინვესტიციო ქონება 29
10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 30
11. ძირითადი საშუალებები 30
12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები 31
13. ფინანსური ინსტრუმენტები 31
14. პირობითი ვალდებულებები 32
15. ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები 33
16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 35
17. კაპიტალის მართვა 35
18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 36
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება 36

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „DAR BUILDING "

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „DAR BUILDING "-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალის ცვლილებას ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული საღრიცხვო პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, საღრიცხვო პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე.
- ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:
- კომპანიის ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობას.
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 17 სექტემბერს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე

დირექტორი

2020 წლის 17 სექტემბერი

ბათუმი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ,,DAR BUILDING "-ის პარტნიორებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ,,DAR BUILDING "-ის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს ,,DAR BUILDING "-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე" - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ შპს ,,DAR BUILDING "-ისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით 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 ხელმძღვანელობის ანგარიშში შესულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. ხელმძღვანელობის რეპორტი მოგვეწოდება წინამდებარე აუდიტორული დასკვნის გამოცემის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავეცნოთ სხვა ინფორმაციას
და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს ,,DAR BUILDING "-ის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ინდივიდუალური 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 დაეყრდნობიან 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, ინდივიდუალური 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ შპს ,,DAR BUILDING "-ის 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 საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა შპს ,,DAR BUILDING "-ის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური 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 შპს ,,DAR BUILDING " უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

შპს შპს ,,DAR BUILDING "-ის ხელმძღვანელობას ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს „ინტელექტ-აუდიტის" სახელით (რეგ. № SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ.N: SARAS-A-730184)

17 სექტემბერი 2020 წელი

ქ. თბილისი, დ. ბაქრაძის ქუჩა №6; ტელ: 322 35 25 12; მობ: 593 31 40 22; E-mail: intelektauditi@gmail.com;

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართული ლარში)

	შენიშვნები	2019	2018* (გადაანგარიშებული)	2018 წლის 1 იანვარი* (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	9	654,839	-	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10	32,646,783	31,483,775	27,335,531
ძირითადი საშუალებები	11	299,903	685,410	6,505,860
არამატერიალური აქტივების ნარჩენი ღირებულება	11	953	1,473	1,040
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	13	22,277,120	16,302,293	5,839,400
გრძელვადიანი ინვესტიციები		-	5,822,000	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**55,879,599**	**54,294,952**	**39,681,831**
მოკლევადიანი აქტივები				
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12	7,450,819	5,201,486	1,485,622
გაცემული გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი.	13	141,234	992,227	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	6	10,657,272	2,718,355	3,092,985
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	13	1,238,257	1,057,630	713,277
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**19,487,583**	**9,969,698**	**5,291,884**
სულ აქტივები		**75,367,181**	**64,264,650**	**44,973,715**
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	17	1,400,000	1,400,000	1,400,000
გაუნაწილებელი მოგება		47,112,745	33,352,119	24,655,046
სულ საკუთარი კაპიტალი		**48,512,745**	**34,752,119**	**26,055,046**
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	6	20,794,993	23,764,887	13,437,015
გრძელვადიანი ვალდებულებები		**20,794,993**	**23,764,887**	**13,437,015**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	6	2,969,894	3,394,048	1,832,320
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13	2,254,107	2,026,203	2,810,787
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები		4,936	-	-
სხვა ვალდებულებები	13	830,508	327,393	838,546
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**6,059,444**	**5,747,644**	**5,481,654**
სულ ვალდებულებები		**26,854,437**	**29,512,531**	**18,918,669**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**75,367,181**	**64,264,650**	**44,973,715**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

მზია ჭადარიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

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

	შენიშვნები	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	6	27,459,777	15,613,527
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7	(9,569,297)	(7,298,614)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		**17,890,480**	**8,314,912**
საიჯარო შემოსავალი	6	847,728	-
ქონების საოპერაციო ხარჯები	7	(22,850)	-
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		**824,878**	**-**
საქონლი/ნედლეულის რეალიზაცია	6	822,614	744,977
საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება	7	(680,003)	(206,411)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		**142,611**	**538,566**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი		(124,133)	(86,745)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(292,627)	(771,149)
ცვეთა	11	(262,823)	(262,729)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(534,254)	(365,196)
არარეგულარული ხარჯები		(33,399)	(36,900)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		**17,610,732**	**7,330,759**
საპროცენტო შემოსავალი	13	2,176,125	1,251,772
უიმედო ვალების ჩამოწერა		29,325	(56,041)
საკურსო მოგება/ზარალი		389,885	143,043
წილის გასხვისების შედეგად მიღებული შემოსულობა		678,000	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		139,715	27,539
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**21,023,783**	**8,697,073**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		**21,023,783**	**8,697,073**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ოთარ გაფრინდაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართული ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,400,000**	**25686498**	**27,086,498**
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა)		(1,031,452)	
1 იანვარი, 2018	**1,400,000**	**24,655,046**	**26,055,046**
გაცემული დივიდენდი			-
მოგება წლის განმავლობაში		8,697,073	**8,697,073**
საწესდებო კაპიტალი			-
31 დეკემბერი, 2018	**1,400,000**	**33,352,119**	**34,752,119**
გაცემული დივიდენდი		(7,263,158)	**(7,263,158)**
მოგება წლის განმავლობაში		21,023,783	**21,023,783**
საწესდებო კაპიტალი			-
31 დეკემბერი, 2019	**1,400,000**	**47,112,745**	**48,512,745**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარ ჯასალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	2019 წლის 31 დეკემბერი	2018 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
საქონლის გაყიდვიდან და მომსახურების გაწევიდან მიღებული ფულადი სახსრები	26,452,669	29,860,884
საქონლისა და მომსახურების მომწოდებელთათვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(16,019,414)	(16,085,274)
დაქირავებულ პირთათვის და მათი სახელით გადახდილი ფულადი სახსრები	(539,246)	(536,618)
გადახდილი გადასახადები	(304,223)	(1,999,862)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**9,589,786**	**11,239,130**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	-	(1,736,673)
წილის შესაძენად გადახდილი ფულადი სახსრები	-	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	-	**(1,736,673)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხის ძირი	4,566,235	1,768,907
სესხის გაცემა	(9,435,776)	(12,231,800)
მიღებული პროცენტი	2,333,765	1,280,593
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	26,618	24,197
დივიდენდის განაწილება	(6,900,000)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(9,409,158)**	**(9,158,104)**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	**180,628**	**344,353**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის დასაწყისისთვის	**1,057,629**	**713,276**
ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები წლის ბოლოსთვის	**1,238,257**	**1,057,629**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

[illegible]
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

1. შესავალი

ზოგადი ინფორმაცია

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING " დაფუძნებულია 2006 წელს. საქართველოს კანონმდებლობების და დებულებების შესაბამისად. რეგისტრირებული მისამართია პუშკინის ქუჩა N18, ბათუმი, საქართველო. კომპანიის მფლობელი არის საქართველოს მოქალაქე რევაზი დარჩიძე (100%).

შპს ,,DAR BUILDING" არის ქართული კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქ. ბათუმში საცხოვრებელი სახლების, სასტუმრო აპარტამენტების და კომერციული დანიშნულების შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნულ საქმიანობას კომპანია 5 წელზე მეტია წარმატებით ახორციელებს და რეგიონში შესაბამის ბაზარზე იკავებს ერთ-ერთ მოწინავე ადგილს.

შპს ,,გრანდ მოლი"-ში არსებული შპს ,,DAR Building"-ის 100 % წილი გასხვისებულ იქნა 2019 წლის აგვისტოს თვეში.

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის მესაკუთრე-ბენეფიციარი იყო:

	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
რევაზი დარჩიძე	**100%**	**100%**
სულ	**100%**	**100%**

2. მომზადების საფუძველი

განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მიხედვით, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ ("ბასს").

გაანგარიშების საფუძველი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპის საფუძველზე, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ვალდებულებებისა, რომლებიც წარმოდგენილია მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულებით.

უწყვეტობის პრინციპი

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტობის პრინციპის გათვალისწინებით. ამ გადაწყვეტილების მიღებამდე ხელმძღვანელობამ გაანალიზა ახლანდელი მაკროეკონომიკური გარემო საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის, დადებითი ფულადი ნაკადები, [illegible]

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

რომანი ბაბაური
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების განფასება. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ") სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთის კონვერტაციისათვის გამოყენებული ძირითადი გაცვლითი კურსი არის შემდეგი:

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

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ საანგარიშო პერიოდამდე კომპანიის სააღიცხვო პოლიტიკა გულისხმობდა დანახარჯების კაპიტალიზაციას საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულებაზე. 2019 წლის მარტში ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტმა" მიიღო დღის წესრიგის საბოლოო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ერთეულები შენობაში) გაყიდვის გარიგებებში დანახარჯების აღიარებასთან დაკავშირებით, როდესაც ქონება დროთა განმავლობაში კლიენტს გადაეცემა ფასს 15-ის მიხედვით. დღის წესრიგის ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, დანახარჯების კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებაზე ბასს 23-ის მიხედვით არ იქნებოდა მართებული. ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტის" გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული ინტერპრეტაციის შედეგად, 2019 წლის 30 ივნისით დასრულებული შუალედური საანგარიშო პერიოდიდან მოყოლებული, კომპანიამ შეცვალა არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და შეწყვიტა დანახარჯების კაპიტალიზაცია საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

მზია ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაზე იმ მომენტიდან, როცა ეს უძრავი ქონება გასაყიდად მზად არის.

ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებულია რეტროსპექტულად, წინა პერიოდების ფინანსური ანგარიშგების თითოეული შესაბამისი მუხლის გადაანგარიშებით, რომელზეც სტანდარტი გავლენას ახდენს:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	35,859,662	(4,375,886)	31,483,775
ძირითადი საშუალებები	549,317	136,093	685,410
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	18,248,651	(1,946,358)	16,302,293
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	4,553,349	648,137	5,201,486
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,806,748	911,608	2,718,355
გაუნაწილებელი მოგება	37,350,356	(3,998,236)	33,352,119
გადავადებული შემოსავალი	0	27,158,934	27,158,934
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	28,435,797	(26,409,594)	2,026,203
სხვა ვალდებულებები	712,676	(385,283)	327,393

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით	რეკლასიფიკაციამდე	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	გადაანგარიშებული
საკუთარი კაპიტალი	27,086,498	(1,031,452)	26,055,046

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	*რეკლასიფიკაციამდე*	ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში	*გადაანგარიშებული*
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებისგაყიდვით მიღებული შემოსავალი	15,631,619	(18,093)	15,613,527
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(5,455,634)	(1,842,980)	(7,298,614)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	**10,175,985**	**(1,861,073)**	**8,314,912**
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	**9,507,212**	**(2,176,453)**	**7,330,759**
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	**11,663,857.00**	**(2,966,784.18)**	**8,697,073**

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

რევაზ გადაიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)
საიჯარო შემოსავალი

კომპანია საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

გადავადებული შემოსავალი

სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავლის აღიარება ხდება დროის განმავლობაში, ვიდრე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების სრულად არ შესრულდება, შესრულებული სამუშაოს მოცულობის პროპორციულად, სამუშაოს შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახულ წინსვლაზე დაყრდნობით. სამშენებლო მომსახურების ღირებულების გადახდის წესი, ჩვეულებრივ, გულისხმობს გარიგების საფასურის ნაწილის წინასწარ გადახდას (როგორც წესი, 10%-მდე) და ყოველთვიურ გადახდებს კლიენტის მხრიდან მშენებლობის მიმდინარეობის შესაბამისად. მშენებლობის დასრულებიდან ერთი წლის განმავლობაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გადავადებული შემოსავლის მუხლში.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში, საპროცენტო შემოსავლების ნაწილში.

მოგების გადასახადები.

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად.

ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსით' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ნომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. პირობითი საგადასახადო ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება დივიდენდების გადახდისას, არ არის აღიარებული ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში

2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც, გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები ყველა გადასახადისთვის (მოგების გადასახადის ჩათვლით) და გადასახადების ყველა გადახდა აღირიცხება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. ამის შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარდგენილია წმინდა საფუძველზე. მოგების გადასახადის და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები ანგარიშში შეტანილია, როგორც „სხვა საგადასახადო დავალიანებები, წმინდა" ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება მათ თავდაპირველ ღირებულებას დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულება. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების საზოგადოება შეიცავს სხვდასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებები, რომელიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარებაში, აღრიცხულია მისი თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება შეიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია საზოგადოებას სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე კომპანიის პოლიტიკით. მოგება და ზარალი რომელიც წრმოიშვება აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშებში. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზრიდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთა

ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივების სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

მანქანა დანადგარები და სხვ.	20%

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ნამეტი შემოსავალი ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ფინანსური ინსტურმენტები-შეფასების ძირითადი ფაქტორები

კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ქვემოთ არის აღწერილი.

სამართლიანი ღირებულება

საზოგადოება ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება 1-დან 3 დონემდე. ეს დონეები წარმოადგენს შემდეგს:

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ბაღათელიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით, რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;

დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება განისაზრვრება კოტირებული ფასებით, რომელიც მოიცავს პირველ დონეს და მსგავსია არსებული აქტივისა ან ვალდებულებისა;

დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდება;

ფინანსური ინსტრუმენტები დისკონტირებული ღირებულებით

სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით. ხელმძღვანელობის შეფასების შედეგად, ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ვარდება ზემოთ ხსენებული დონეების მესამე დონის განსაზღვრებაში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მის დისკონტირებულ ღირებულებას.

საოპერაციო ხარჯები

წარმოადგენს დამატებით ხარჯებს, რომელიც უშუალოდ არის დაკავშირებული შესყიდვებთან, გამოშვებასთან ან ფინანასური ინსტრუმენტების გაყიდვასთან. დამატებითი ხარჯი არ წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში თუ გარიგება არ მომხდარა. დამატებითი ხარჯი მოიცავს საფასურსა და საკომისიოს რომელიც არის გადახდილი აგენტებისთვის (მათ შორის გაყიდვების აგენტებს) მრჩევლებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის, შეიცავს მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების, და გადაცემის გადასახადებს. საოპერაციო ხარჯები არ მოიცავს ფასდათმობას, დაფინანსების ხარჯებს, შიდა ადმინისტრაციულ ან სხვა ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება

არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი იყო აღიარებული, ნებისმიერი ძირითადი დაფარვის გამოკლებით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივები ნებისმიერი ჩამოწერის და გაუფასურების გამოკლებით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს ამორტიზაციას გადავადებულ ოპერაციის ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისას და ნებისმიერი პრემიის ან დისკონტის ცვეთას ეფექტური საპროცენტო მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (მათ შორის გადავადებული გადასახადი წარმოშობის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში), არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შედის საბალანსო ღირებულებაში.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივებს აქვს შემდეგი კატეგორიები: (ა) სესხები და დებიტორული მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები, (გ)ფინანსური აქტივები რომლების ინახება ვადის გასვლამდე და (დ)ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით დაფიქსირებული მოგებასა ან ზარალში.

ფინანსური ვადებულებების კლასიფიცირება.

ფინანსური ვალდებულებები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სავაჭრო ვალდებულებები, რომელიც ასევე მოიცავს ფინანსურ დერივატივებს და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულებები აღირიცხება თავისი სამართლიანი ღირებულებით, ღირებულების ცვლილება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (როგორც ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი) იმ პერიოდში, რომელშიც ის წარმოიქმნება. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღატაძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რომელშიც გათვალისწინებულია ოპერაციის ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება შეძენას ან ფინანსური აქტივის ფინანსური ვალდებულების გამოშვებას. რეალური ღირებულების თავდაპირველი აღიარებისთვის საუკეთესო საშუალებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აისახება მხოლოდ მაშინ როდესაც გარიგებისს ფასსა და სამართლიან ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი სხვაობაა.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება.

კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმებას როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია აქტივებიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მოთხოვნა აღარ არსებობს (ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე მოთხოვნა მაშინ, როდესაც (i) ასევე გადასცემს არსებითად ყველა რისკებს და სხვა სარგებელს რომელიც დაკავშირებულია გადაცემულ აქტივთან ან (ii) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ყველა რისკს და სარგებელს დაკავშირებულს გადაცემულ აქტივთან და არც ინარჩუნებს მასზე კონტროლს.

ფული და ფულის ექვივალენტები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკებში

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება გროვდება როდესაც კონტრაგენტმა შეასრულა თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში გადაფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე. ნებისმიერი მოთხოვნის ჩამოწერის ასახვა ხდება არსებული საეჭვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგებაზარალში.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;

სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე გაწაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაფალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "DAR BUILDING "

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივები, გარდა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულისა, გაუფასურებაზე მოწმდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება, როდესაც ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არსებობს იმის ობიექტური საფუძველი, რომ ერთი, ან რამდენიმე გარემოება გავლენას ახდენს ინვესტიციებიდან მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებაზე.

გაუფასურება წარმოადგენს აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის დისკონტირებული მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებას შორის სხვაობას. ყველა ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება პირდაპირ მცირდება გაუფასურების ზარალით, გარდა სავაჭრო მოთხოვნებისა, სადაც საბალანსო ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით.

თუ მომდევნო პერიოდში გაუფასურების ზარალი შემცირდა და ეს შემცირება შესაძლებელია ობიექტურად დაკავშირებულ იქნას მომხდარ შემთხვევასთან, წარმოშობილი გაუფასურების აღიარების შემდეგ წინამდებარე აღიარებული გაუფასურების ზარალი შებრუნდება მოგება ზარალის გამოყენებით იმ პირობით, რომ ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება გაუფასურების შებრუნების თარიღისათვის არ გადააჭარბებს აქტივის ამორტიზირებად ღირებულებას, გაუფასურების არ აღიარების შემთხვევაში.

უიმედო აქტივების ჩამოწერისას საამორტიზაციო და ზარალის რეზერვის შემდეგ ყველა აუცილებელი პროცედურა, აქტივის აღსადგენად უკვე დასრულებულია და ზარალის ოდენობა განსაზღვრული. შემდგომი ამოღება ჩამოწერილი თანხების დაკრედიტდება გაუფასურების ზარალის ანგარიშზე და ამ ფარგლებში განისაზღვრება მოგება ან ზარალში.

გადახდილი ავანსები.

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი აქტივი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოდინება. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს ინდიკატორი, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდებაში ცვლილებები ხორციელდება მხოლოდ კომპანიის პარტნიორის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიცხი და მისი მიკუთვნება

კრედიტული დავალიანებისთვის შექმნილი ანარიცხები იქმნება იმ შემთხვაში როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულებები, როგორც წარსული მოვლენების შედეგად და საფუძვლიანი ეჭვი, იმის, რომ მოხდება სახსრების გადინება ამ ვალდებულებებისი დასაფარად, რომელიც არის საიმედოდ გამოთვლადი. როდესაც არის რამდენიმე მსგავსი ვალდებულება, ისინი უნდა იყოს მიჩნეული მთლიანობაში, როგორც ვალდებულებების ერთი კლასი.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭალალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

თუ მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე (ე.ი. წარმოადგენს მოთხოვნას) მანამ, სანამ საწარმო საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, ასეთ ხელშეკრულებებს საწარმო წარადგენს, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას, როდესაც გადახდა განხორციელდება, ან ანაზღაურების თანხის გადახდის ვადა დადგება (რომელიც უფრო ადრე მოხდება ამ ორი მოვლენიდან). სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

დაქირავებულ თანამშრომელთა ხელფასის დანახარჯები.

ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტინი, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ.

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობა

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. დაშვებების და მსჯელობის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა, აგრეთვე, სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას იყენებს გარკვეულ განსჯას შეფასებებთან ერთად. განსჯას, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თადაპირველი აღიარება.

ბიზნესის წარმოების ნორმალური მიმდინარეობისას, კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულებით. განსჯა გამოიყენება იმის განსასაზღვრად, ოპერაციების ფასწარმოქმნა დამყარებულია თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც არა არსებობს მსგავსი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი. განსჯის საფუძველი არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასწარმოქმნა და საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია. დაკავშირებული მხარეების ნაშთების პირობები მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში სახით არსებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა, ხშირად იწვევენ აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ლომარი ჭალაძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს მოუტანენ კომპანიას. გათვალისწინებული იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და მოვლა-შენახვაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

5. გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და განმარტებები

ქვემოთ მოცემული შეცვლილი სტანდარტები კომპანიისთვის ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

• ფასს 16, „იჯარა" (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ფაისკ 23 - „განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით " (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარიდან)

• ავანსის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით - ცვლილებები ფასს 9-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ცვლილებები ასს 28 "გრძელვადიანი წილი მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში " (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წწ. ციკლი - ცვლილებები ფასს 3-ში, ფასს 11-ში, ასს 12-სა და ასს 23-ში (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

• ცვლილებები ასს 19-ში „პროგრამის ცვლილება, შემცირება ან ანგარიშსწორება" (გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც კომპანიამ ნაადრევად არ შემოიღო არის შემდეგი:

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსის (ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო) მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ინდივიდუალ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

ფასს 17 "სადაზღვევო ხელშეკრულებები" (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად,

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭალალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანმხლები ახსნა. დასასრულს, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებითობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებებზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმა-ფასს 9, ასს 39 და ფასს 7-ში შეტანილი შესწორებები (გამოშვებული 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შესული იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდგეგ).

შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები"). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმს შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ასს 39 -ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს "მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი". მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტუროობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯი გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის. ასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯი არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შეღავათი გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეღავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმას. შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შეღავათებისჩ გამოიყენება, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვებები და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართვას

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჯაფალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

6. შემოსავლები

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		
აპარტამენტების რეალიზაცია	3,069,616	-
საცხოვრებელი ფართის რეალიზაცია	24,172,564	15,602,418
ავტოსადგომის რეალიზაცია	217,598	11,108
სულ შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	**27,459,777**	**15,613,527**
სხვა შემოსავალი		
ნედლეული და მასალების რეალიზაცია	822614	744977
სულ სხვა შემოსავალი	**822,614**	**744,977**
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**28,282,391**	**16,358,503**
აღიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	27,610,186	15,969,701
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	672,205	388,802
საოჯარო შემოსავალი	**847,728**	-
სულ შემოსავალი	**29,130,118**	**16,358,503**

კომპანიამ აღიარა 23764887 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2018 წლ: 27158934 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

დმიტრი ბასილაძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ უწყისებზე
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

31 დეკემბერი, 2019	2020 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2021 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2022 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე (ათასი ლარი)	10,326,648	12,047,756	8,605,540	3,442,216	**34,422,159**

31 დეკემბერი, 2018	2019 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2020 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	2021 წლის 31 დეკემბერით დასრულებული წლისათვის	*3-5 წლის შემდეგ*	*სულ*
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე (ათასი ლარი)	27,158,934				**27,158,934**

კომპანია იყენებს ფასს 15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპს და არ წარმოადგენს ინფორმაციას დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ, რომელთა თავდაპირველი მოსალოდნელი ვადაც მაქსიმუმ ერთი წელია.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული		
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	10,657,272	2,718,355
გადავადებული შემოსავალი	23,764,887	27,158,934
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:		
	2,019	**2,018**
ბინების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	1,739,078	612,680
არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	6,500,000	171,593
სხვა დებიტორული დავალიანება	2,418,194	1,934,082
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**10,657,272**	**2,718,355**
სულ სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	**10,657,272**	**2,718,355**

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, ძირითადად, გამოხატულია აშშ დოლარში და მათი დაფარვის ვადა საანგარიშგებო თარიღიდან 1-2 თვეა.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	20,794,993	23,764,887
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	**20,794,993**	**23,764,887**
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	2,969,894	3,394,048
მოკლევადიანი გადავადებული შემოსავალი	**2,969,894**	**3,394,048**

გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე, და სამშენებლო მომსახურებისთვის მიღებული ავანსებისგან. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

7. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება:		
საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	8,852,131	7,283,024
აპარტამენტების თვითღირებულება	633,633	-
ავტოსადგომის თვითღირებულება	83,534	15,591
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	**9,569,297**	**7,298,614**
ქონების საოპერაციო ხარჯები:		
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	11,337	-
ქონების გადასახადი	7,778	-
დაზღვევა	1,880	-
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	1,855	-
ქონების საოპერაციო ხარჯები:	**22,850**	-
საქონლი/ნედლეულის თვითღირებულება:		
ნედლეული და მასალების თვითღირებულება	680,003	206,411
რეალიზებული ნედლეულის და მასალების თვითღირებულება	**680,003**	**206,411**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 330739 ლარის ოდენობით (2018 წ.: 260235 ლარი)

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	25,378	231,455
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	805	29,579
ბანკის საკომისიო	5,414	16,678
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	261,029	493,438
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	**292,627**	**771,149**

აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2019 და 2018 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	2019	2018
გასამრჯელო 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	**20,000**	**20,000**

9. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წლის განმავლობაში:

2019 წელი	**შემოსავლიანი აქტივი (კომერციული ფართი)**	**სხვა**	***სულ***
1 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-
შესყიდვები	-	-	-
გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში/ (უძრავ ქონებაში) (მე-9 შენიშვნა)	679,922	-	**679,922**
მიმდინარე წლის ცვლა	(25,083)		**(25,083)**
31 დეკემბრის მდგომარეობით	**654,839**	-	**654,839**

შემოსავლიან აქტივი წარმოადგენს საოფისე (კომერციული) შენობას.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლია თვითღირებულების მოდელით. 2019 წელს საინვესტიციო ქონება გადმოტანილია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან.

ცვეთა დარიცხულია წრფივი მეთოდის გამოყენებით,

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჯაფარიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
ქ, ბათუმი, ბარათაშვილის 24	2,197,311	3,413,318
ქ, ბათუმი, ვაჟა ფშაველას 17	262,075	1,168,484
ქ, ბათუმი, ზ. გორგილაძის 94	134,873	286,162
ქ. ბათუმი პუშკინის ქ.#13 / ფალავანდიშვილის ქ. #7-9	354,431	1,703,283
ქ. ბათუმი, ფიროსმანის ქ.#19	4,732,637	6,100,135
ქ.ბათუმი ჟიული შარტავას გამზირი #8	12,321,686	12,464,995
მარაგებად კლასიფიცირებული ფართები	**20,003,013**	**25,136,376**
სამშენებლო მარაგები	9,954,345	5,345,769
სხვა	2,689,425	1,001,630
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**32,646,783**	**31,483,775**

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**31,483,775**	**35,859,662**
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (მე-3 შენიშვნა)	-	(4,375,886)
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	**31,483,775**	**31,483,775**
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	43,576,006	38,988,801
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (მე-9 შენიშვნა)	(679,922)	-
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-7 შენიშვნა)	(10,249,300)	(7,505,025)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**32,646,783**	**31,483,775**

11. მირითადი საშუალებები

	მიწა	მანქანა დანადგარები	არამატერიალური აქტივები	სულ
საბალანსო ღირებულება				
დეკემბერი 31, 2018	**193,000**	**1,587,991**	**8,534**	**1,789,525**
მატება		-	-	-
კლება		(123,204)	-	**(123,204)**
დეკემბერი 31, 2019	**193,000**	**1,464,787**	**8,534**	**1,666,321**
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
დეკემბერი 31, 2018	-	**(1,095,582)**	**(7,061)**	**(1,102,642)**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ლმარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მიმდინარე წლის ცვეთა		(262,303)	(520)	(262,823)
ცვეთის ამობრუნება გასხვისებაზე				-
დეკემბერი 31, 2019	-	**(1,357,885)**	**(7,581)**	**(1,365,465)**
ნარჩენი ღირებულება				
დეკემბერი 31, 2018	**193,000**	**492,410**	**1,473**	**686,883**
დეკემბერი 31, 2019	**193,000**	**106,903**	**953**	**300,856**

12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	6,375,176	3,499,738
საგადასახადო აქტივი	955,310	1,315,612
წინასწარ გაცემული ხელფასი	34,486	9,903
სხვა მიმდინარე აქტივები	50,000	50,000
მისაღები პროცენტები	35,848	326,233
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	**7,450,819**	**5,201,486**

13. ფინანსური ინსტრუმენტები

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
ერთი საწარმოსთვის გაცემული სესხი	22,277,120	16,302,293
სულ გრძელვადიანი ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები,	**22,277,120**	**16,302,293**
სხვა სესხები	141,234	992,227
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, სულ	**141,234**	**992,227**
სულ გაცემული სესხები	**22,418,354**	**17,294,521**
მოკლევადიანი ნაწილი	141,234	992,227
გრძელვადიანი ნაწილი	22,277,120	16,302,293

	2019	2018
გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა:	2176125	1251772

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ლიზარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	13,402	3,045
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	948,228	997,806
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	276,627	56,779
სულ ფულადი სახსრები	**1,238,257**	**1,057,630**

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება, ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირთადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	1,484,412	1,266,297
მარკეტინგი და რეკლამა	769,694	759,907
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	**2,254,107**	**2,026,203**

სხვა ვალდებულებები

დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს.

	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2018 (გადაანგარიშებული)
გადასახდელი დღგ	822,828	327,393
სხვა	7,679	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	**830,508**	**327,393**

14. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებამ შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭაღალიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. კომპანია პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას, გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

15. ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ, საოპერაციო და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო, საპროცენტო და სხვა საფასო რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკსა და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი.

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, მაშინ, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს, მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით.

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის საინვესტიციო და საოპერაციო გარიგებების შედეგად, რომელიც გულისხმობს ვადიანი დეპოზიტების განთავსებას (შენიშვნა 16), პროდუქციის საკრედიტო პირობებით რეალიზაციას და სხვა გარიგებებს კონტრაჰენტებთან რომელიც ხელს უწყობს ფინანსური აქტივების წარმოშობას/ზრდას.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში, კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი კლასის მიხედვით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,238,257	1,057,630
გაცემული სესხები	22,418,354	17,294,521
ნასესხები თანხები	-	-
ვალდებულებები	26,854,437	29,512,531
	(3,197,825)	**(11,160,381)**

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჯაფარიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

უცხოური ვალუტის რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი, რომ სამართლიანი ღირებულება ან ფინანსური ინსტრუმენტების სამომავლო ფულადი ნაკადები იქნება არამყარი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიის საფრთხე რისკის მიმართ უპირველესად უკავშირდება მის ფუნქციონირებას (წინასწარი გადახდები უცხოურ ვალუტაში) და ფინანსირების საქმიანობებს (სესხები და კრედიტები დენომინირებული უცხოურ ვალუტაში).

კომპანიის ტრანზაქციების უმეტესობა ხორციელდება ლარში. სავალუტო რისკის საფრთხე მომდინარეობს კომპანიის ნაღდი ფულის და საბანკო ბალანსებიდან, რომლებიც აშშ დოლარშია დენომინირებული, აგრეთვე აშშ დოლარში დენომინირებული გასესხებული და ნასესხები თანხებიდან.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და პასივები, რომლებიც კომპანიას სავალუტო რისკის წინაშე აყენებენ, ქვემოთ არის მოცემული. მოცემული თანხები არის თანხები, რომლებიც შეტყობინებულია მთავარი მენეჯმენტისათვის და კონვერტირებულია ლარში საანგარიშო პერიოდის კურსით:

	აქტივები	პასივები
	31 დეკემბერი, 2019	31 დეკემბერი, 2019
USD	2,373,669	8,972,112
EUR	24	1,800
სხვ.	-	-
ჯამი	**2,373,693**	**8,973,912**

ქვემოთ მოცემული ცხრილი დეტალურად აღწერს კომპანიის მგრძნობელობას 20%-იან ზრდაზე და შემცირებას ლარში დოლართან მიმართებით. 20% წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების მენეჯმენტისეულ შეფასებას. ანალიზი „მგრძნობელობაზე" მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ნარჩენ ფულად საშუალებებს და არეგულირებს მათ კონვერტირებას პერიოდის დასასრულისათვის უცხოური ვალუტის კურსის 20%-იანი ცვლილებით. დადებითი სიდიდე მიუთითებს მოგება-ზარალის ზრდას, როდესაც ლარი მყარდება შესაბამისი ვალუტის მიმართ:

	გავლენა აქტივის 2018		გავლენა პასივის 2018	
	20%-იანი ზრდა	20%-იანი კლება	20%-იანი ზრდა	20%-იანი კლება
მოგება/(ზარალი)	474,739	(474,739)	(1,794,782)	1,794,782

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ან მყიდველთან დადებული ხელშეკრულების ერთი მხარე ვერ შეასრულებს ვალდებულებას და გამოიწვევს ფინანსური ზარალის დადგომას მეორე მხარისთვის. კომპანიას რისკი ემუქრება თავისი ძირითადი საქმიანობისგან, რადგანაც კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მშენებლობა.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭანტურია
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

ლიკვიდურიბის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს თავის ვალდებულებების შესრულება. კომპანიის პოლიტიკა გულისხმობს, აწარმოოს წინდახედული ლიკვიდურობის პოლიტიკა საკმარისი ნაღდი ფულის და საბანკო ნაშთის ფლობით, აგრეთვე ძლიერ ლიკვიდური აქტივების ფლობით ყველა საოპერაციო და სავალო მომსახურების გასაწევად, რაც უკავშირდება გადახდებს, როდესაც ისინი დაექვემდებარებიან გადახდას. ქვემოთ მოცემული ცხრილი დეტალურად აღწერს კომპანიის ფინანსური დოკუმენტებით გათვალისწინებულ ნარჩენ დაფარვის ვადებს მისი არა-დერივატიული ფინანსური ვალდებულებებისათვის გადახდის შეთანხმებული პერიოდებით. ცხრილი შედგენილია ფინანსური ვალდებულებების ფულადი ნაკადების საფუძველზე უფრო ადრეულ თარიღზე დაყრდნობით, როდესაც კომპანიას მოეთხოვება გადახდა.

16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელების ანაზღაურება. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელი პირები შედგება დირექტორებისგან:

მთავარი ხელმძღვანელი პირების კომპენსაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მენეჯმენტის ხელფასები და ბონუსები	123.026	179,084
	123,026	**94,375**

17. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას, კომპანიის მიზანი არის მისი უნარის დაცვა, გააგრძელოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ხარჯი. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს დივიდენდების გადახდის ოდენობა, შეიძლება აქციონერებს დაუბრუნოს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კომპანიის მიერ მართული კაპიტალის შესახებ ინფორმაცია მოცემულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

	31 დეკემბერი 2019
საწარმოს პარტნიორების კაპიტალი წესდების მიხედვით	1 400 000
საწარმოს პარტნიორების ვალდებულება კაპიტალის შევსებაზე	-
შევსებული კაპიტალის ოდენობა	1 400 000

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ომარი ჭანტურიძე
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

COVID-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთში გავრცელდა ინფორმაცია ახალი ვირუსის, სახელწოდებით COVID-19 (კორონავირუსი), შესახებ. საანგარიშგებო წლის ბოლოსთვის უცნობი ვირუსის მხოლოდ რამდენიმე შემთხვევა ეცნობა მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციას. 2020 წლის დასაწყისში ვირუსი გავრცელდა მსოფლიო მასშტაბით, რამაც ბიზნესზე ნეგატიური გავლენა მოახდინა. მენეჯმენტი განიხილავს აღნიშნულ მოვლენას საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენად. მიუხედავად იმისა რომ ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის კომპანიის გაყიდვებისა და შესყიდვების პროცესში მოცემულ შემთხვევას არ ქონია რაიმე არსებითი გავლენა, მისი სამომავლო ეფექტის პროგნოზირება შეუძლებელია. მენეჯმენტი განაგრძობს შესაძლო ზემოქმედების მონიტორინგს და მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას რათა მოხდეს ამ რისკების მინიმუმამდე დაყვანა.

ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალურია გაცვლითი კურსი გახლდათ შემდეგი: ერთი აშშ დოლარი = 3.1547 ლარი და ევრო 1 = 3.7440

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2020 წლის 17 სექტემბერს.

ხელმძღვანელობის სახელით:

რევაზი დარჩიძე
დირექტორი

ირმარი ჭიპაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

2020 წლის 17 სექტემბერი
ბათუმი, საქართველო

11-36 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „DAR BUILDING “

მმართველობის ანგარიშგება

(2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისათვის)

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად.

- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით.

- აგრეთვე მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის, თანხვდენილობაზე აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2020 წლის 18 სექტემბერს

შპს „DAR BUILDING "-ის ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორი
რევაზი დარჩიძე

18 სექტემბერი 2020 წელი

დამოუკიდებელი მარწმუნებელი ანგარიში

შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „DAR BUILDING "-ის მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

შესავალი

ჩვენ ჩავატარეთ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „DAR BUILDING "-ის ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის, შესაბამისად მომზადებული, 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგების დამოუკიდებელი დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს, კანონის შესაბამისად ასევე შიდა კონტროლზე რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი, მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების სფერო

ჩვენი პასუხისმგებლობაა დასაბუთებული მარწმუნებელი გარიგების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობით ანგარიშგებაზე ჩვენ ჩავატარეთ გარიგება, მარწმუნებელი გარიგებებისათვის ნებადართული მარწმუნებელი გარიგებების, საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად (მგსს) 3000 (გადასინჯული) ფირმა იყენებს. ხარისხის კონტროლის საერთაშორისო სტანდარტს (ხკსს) 1-ს და შესაბამისად გააჩნია, ხარისხის კონტროლის კომპლექსური სისტემა მათ შორის დოკუმენტირებული პოლიტიკა, და პროცედურები რომლებიც ეხება ეთიკური ნორმების პროფესიული სტანდარტებისა და შესაბამისი საკანონმდებლო და მარეგულირებელი მოთხოვნების დაცვას.

ჩვენ დავიცავით ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) მიერ გამოცემული პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსით განსაზღვრული, დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული და სხვა ეთიკური ნორმები, რომლებიც დაფუძნებულია პატიოსნების, ობიექტურობის, პროფესიული კომპეტენციისა და სათანადო გულისხმიერების, კონფიდენციალობისა და პროფესიული ქცევის ძირითად პრინციპებზე.

ჩვენ აუდიტის საერთაშორისი სტანდარტების შესაბამისად აქამდე ჩავატარეთ კომპანიის 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი და გამოვთქვით არამოდიფიცირებული მოსაზრება 2020 წლის 18 სექტემბერს. 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს, ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ მოვლენების გავლენას.

მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი ის მოვლენები რომლებიც მოხდა ფინანსურ, ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის თარიღის შემდგომ არ არის ჩვენ მიერ აუდიტირებული.

ჩვენ პროფესიული განსჯის საფუძველზე შევარჩიეთ და განვახორციელეთ პროცედურები, როგორიცაა გამოკითხვა ანალიზი და დოკუმენტაციის გადახედვა კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების მეთოდოლოგიებისა და წარდგენილი ინფორმაციის შედარება ,ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან ასევე განვახორცილეთ რაოდენობრივი და სხვა მონაცემების გადათვლა შედარება და შეჯერება.

მოსაზრება

ჩვენი აზრით:

- 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებსაქართველოს კანონის შესაბამისად.

- 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია თანხვდენილია 2019 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან

შპს „ინტელექტ-აუდიტის“ სახელით (რეგ. №SARAS-F-583489)

გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

ლაშა ვეფხვაძე (რეგ.N: SARAS-A-730184)

18 სექტემბერი 2020 წელი

ქ. თბილისი, დ. ბაქრაძის ქუჩა №6; ტელ: 322 35 25 12; მობ: 593 31 40 22; E-mail: intelektauditi@gmail.com;



შპს „DAR BUILDING"

მმართველობის ანგარიშგება

(2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ბათუმი 2020 წელი



ზოგადი ინფორმაცია საზოგადოების შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,,DAR BUILDING" (შემდგომში ,,საზოგადოება") რეგისტრირებულია 2013 წლის 02 თებერვალს ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის მიერ. საზოგადოების იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. ფიროსმანის №19. კომპანიის მფლობელი არის საქართველოს მოქალაქე რევაზ დარჩიძე (100%). საზოგადოების დირექტორია რევაზ დარჩიძე პ.ნ 58001002715 დაბადების წელი 24.09.1960 წელი.

კომპანიის შინაგანაწესი შემუშავებული და დამტკიცებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად. შინაგანაწესის მიზანია საწარმოს წესდებით განსაზღვრული ფუნქციების სრულყოფილად განხორციელება. განმარტებულია სამუშაო დროის და პირობების, მუშაკთა უფლებების, მოვალეობების და პასუხისმგებლობების შესახებ. ყველა სტრუქტურული ერთეულის და თანამდებობის მიხედვით, მომზადებულია უფლება-მოვალეობები, რომელიც თითოეული თანამშრომლის სამოქმედო გეგმაა.

საქმიანობის მიმოხილვა

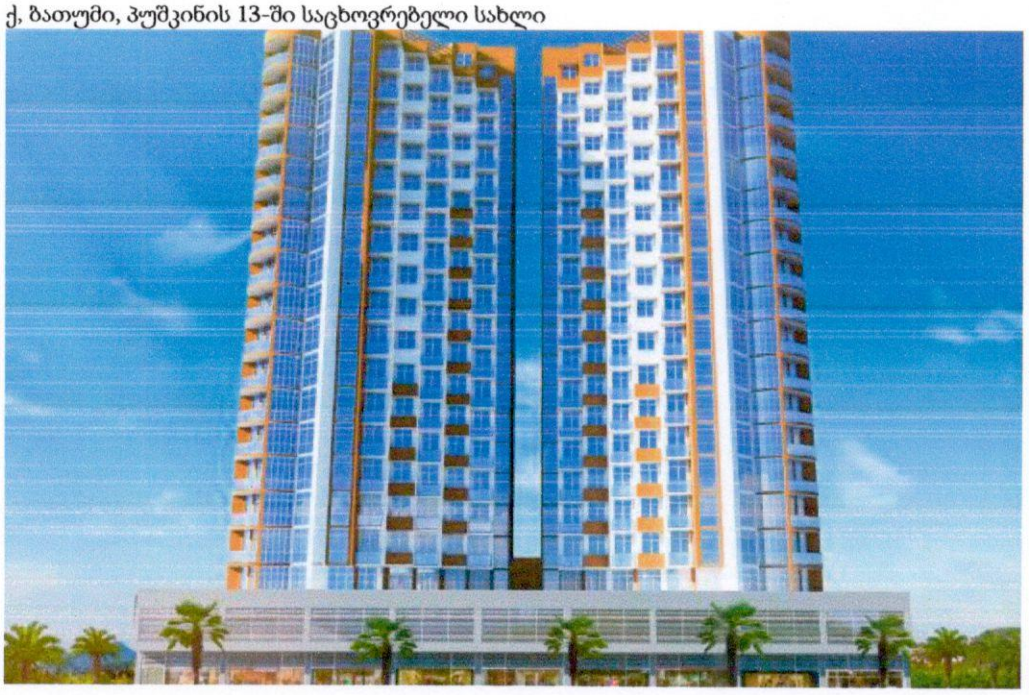
შპს ,,DAR BUILDING'' არის ქართული კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქ, ბათუმში საცხოვრებელი სახლების, სასტუმრო აპარტამენტების და კომერციული დანიშნულების შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. აღნიშნულ საქმიანობას კომპანია 5 წელზე მეტია წარმატებით ახორციელებს და რეგიონში შესაბამის ბაზარზე იკავებს ერთ-ერთ მოწინავე ადგილს.

კომპანიის მიერ დასრულებული პროექტებია:

1. ქ, ბათუმი, გორგილაძის 94-ში საცხოვრებელი სახლი



2. ქ, ბათუმი, პუშკინის 13-ში საცხოვრებელი სახლი



3. ქ, ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას 17-ში საცხოვრებელი სახლი



4. ქ, ბათუმი, ზარათაშვილის 24-ში საცხოვრებელი სახლი



მიმდინარე პროექტები:

1. ქ, ბათუმი, შარტავას 8 (სრულდება 2019 წლის დეკემბერში)



2. ქ, ბათუმი, ფიროსმანის 19 (სრულდება 2019 წლის დეკემბერში)



2017 წლის აგვისტოში ქ, ბათუმში, შარტავას 8-ში და ქ, ბათუმი, ფიროსმანის N19-ში მიმდანარე პროექტებს მიენიჭა ტურისტული საწარმოს სტატუსი.

კომპანიის პროდუქტის მყიდველები არიან, როგორც რეზიდენტი ისე არარეზიდენტები ფიზიკური და იურიდიული პირები: რუსეთი, უკრიანა, სომხეთი, აზერბაიჯანი, თურქეთი, ირანი, საუდის არაბეთი, პაკისტანი, ჩინეთი, საბერძნეთი.

2019 წელს ეკონომიკური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი 29 130 118 ლარს შეადგენს, ხოლო საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება - 21 023 783 ლარს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების ღირებულება შეადგენს 75 367 181 ლარს, ხოლო საკუთარი კაპიტალი 48 512 745 ლარია.

ინფორმაცია ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

კომპანია ყოველთვიურად ახორციელებს ფინანსური ანგარიშგებისა და სხვადასხვა სახის რეპორტების მომზადებას, რაც ეხმარება კომპანიის მენეჯმენტს მოახდინოს ფინანსური რისკების შეფასება. შესაბამის ანალიტიკაზე დაყრდნობით კომპანიის მენეჯმენტი გეგმავს სტრატეგიას, მოხდეს გადახდისუნარიანობის რისკების დაზღვევა, სესხის მომსახურების კოეფიციენტების დაცვა, ფულადი ნაკადების რისკების მართვა და სხვა. შპს „ DAR BUILDING" წარმოადგენს სწრაფადგანვითარებად კომპანიას, რის გამოც თითქმის ყოველწლიურად უწევს საკმაოდ დიდი ოდენობით კაპიტალური დანახარჯების გაღება. წინასწარ ახდენს კაპიტალური დანახარჯების, როგორც დადებითი ასევე უარყოფითი ეფექტების დათვლას. განიხილავს და აფასებს ფინანსური სახსრების მოზიდვის გზებს, კომპანიის სტაბილურობას და მხოლოდ აღნიშნულზე დაყრდნობით იღებს გადაწყვეტილებას კაპიტალურ დანახარჯებზე თანხების მისამართად.

ყოველი წლის დასაწყისში კომპანიის მენეჯმენტი, გაყიდვების და შესყიდვების სამსახურთან ერთად, გასული წლის შედეგებზე და სამომავლო პერქპექტივებსა და მოლოდინებზე დაყრდნობით, ადგენს გაყიდვების წლიურ გეგმას, რომელიც ჩაშლილია თვეების მიხედვით. აღნიშნული გეგმა ეხმარება კომპანიას მოახდინოს დათვლა კონკრეტულ თვეში დაახლოებით რა თანხის მობილიზებას შეძლებს. რაც ამცირებს ფულადი სახსრების უკმარისობის რისკს. ყოველთვიურად, მიმართულებების მიხედვით ხდება შედეგების მონიტორინგი და საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა გეგმებში და ბიუჯეტში. კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს ისეთმა ფაქტორმა, როგორიცაა ვალუტის კურსის ცვლილება და ფასების მკვეთრი ცვლილება ქართულ ბაზარზე. კომპანიის მენეჯმენტი მუდმივად ინფორმირებულია კურსთა შორის სხვაობებთან მიმართებაში. ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ცვლილება ისახება პროდუქციის გასაყიდ ფასებზე, რაც ახდენს კურსის ცვლილებით გამოწვეული რისკების შემცირებას.

ხელმძღვანელობა ყველანაირად ცდილობს უზრუნველყოს საზოგადოებაში რისკის მართვის გამართული სისტემის ჩამოყალიბება და ფუნქციონირება.

კომპანია მუდმივად ახდენს ბაზრის კვლევას, იღებს მონაწილეობას უძრავი ქონების საერთაშორისო გამოფენებზე, სადაც ახდენს კომპანიის განხორციელებული, მიმდინარე და სამომავლო პროექტების პრეზენტირებას. ასევე ახდენს შავი ზღვის რეგიონის, როგორც ტურისტული ქალაქის, ასევე ინვესტირებისათვის საუკეთესო ადგილის გაცნობას, რომელიც

გამორჩეულია არქიტექტურით, ევროპული უბნებით, მზარდი ეკონომიკით, უსაფრთხო გარემოთი, და წარმოადგენს ტურისტების საყვარელ ქალაქს.

კომპანია მკაცრად იცავს მშენებლობის ვადებს, რაც გულისხმობს მშენებლობის პროექტით გათვალისწინებულ ვადებში დასრულებას.

საზოგადოების განვითარების პერსპექტივები

საზოგადოების განვითარების ძირითადი პერსპექტივებია:

- საზოგადოების შემოსავლების ზრდა და დებიტორული დავალიანების შემცირება;
- არსებული კონკურენციის პირობებში კომპანიის მიზანია განვითარებული ინფრასტრუქტურით, მაღალკვალიფიციური თანამშრომლებით და გაუმჯობესებული სერვისებით უპასუხოს თანამედროვე გამოწვევებს, შესთავაზოს მომხმარებელს მაღალხარისხიანი, ფინანსურად ხელმისაწვდომი და ლამაზი არქიტექტურული სამშენებლო პროექტები. მყიდველებს სთავაზობს ბინებს და აპატრამენტებს, როგორც შავი კარკასით, ასევე დასრულებული რემონტით.
- კომპანიის მთავარ პრიორიტეტულ მიმართულებას წარმოადგენს უპასუხოს ევროპული სტანდარტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.
- აპარტამენტების მყიდველი ავტომატურად ერთვება ბიზნესშიც, რაც გულისხმობს, რომ ნებისმიერ მყიდველს საშუალება აქვს საკუთარი ბინა გააქირავოს და მეტი კომფორტისთვის ადმინისტრირებას DAR BUILDING! გაუწევს.
- კომპანიის მიზანია განახორციელოს ახალი, მასშტაბური სამშენებლო პროექტები და მყიდველებს ბაზრის მოთხოვნების შესაბამისად შესთავაზოს მაღალხარისხიანი, გამორჩეული საცხოვრებელი და სხვა ტიპის სასტუმრო აპარტამენტები.

განვითარების რესურსები:

- კომპანიას სამომავლო პროექტების განსახორციელებლად გააჩნია საჭირო გამოცდილება და როგორც ადამიანური, ასევე ფინანსური რესურსები.

სოციალური და დასაქმების საკითხები:

საწარმოს წარმატებით ფუნქციონირებისათვის მნიშვნელოვანია მომუშავე პერსონალი.

პერსონალთან მუშაობა იწყება მათი მიღების დღიდან. პირველ რიგში ვაცნობთ საწარმოს შიგა განაწესს, თანამდებობრივ ინსტრუქციას, უსაფრთხოების წესებს. სამსახურში მიღება ხდება საგამოცდო ვადით.

მუშაკის მოტივაციის გაზრდის მიზნით, შემუშავებული გვაქვს თანრიგების სისტემა, თითოეულ თანრიგს აქვს თავის ანაზღაურება. აღნიშნული სისტემა შემუშავებულია წინა პერიოდების გამოცდილებით და ემსახურება პერსონალის მოტივაციის გაზრდას, სამართლიან ანაზღაურებას და საბოლოო ჯამში სამუშაოს ხარისხიანად და დროულად შესრულებას.

მკაცრად ხდება შრომის კოდექსით მოთხოვნილი პირობების დაცვა.

მუშაკს მოეთხოვება მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, მისი დარღვევისთვის სასჯელი განსაზღვრულია გაფრთხილებიდან განთავისუფლებამდე.

საზოგადოება აღიარებს და მოქმედებს საქართველოში არსებული შრომითი კანონმდებლობის ფარგლებში, საზოგადოება უზრუნველყოფს, თანამშრომლებისთვის სისტემატიურ ყოველთვიურ ანაზღაურებას, მათი შრომისუნარიანობისა და კვალიფიკაციის ზრდას. კომპანიის მიზანი საზოგადოების მაღალკვალიფიციური კადრებით უზრუნველყოფაა. შესაბამისად ანხორციელებს თანამშრომელთა კვალიფიკაციის ასამაღლებელი კურსების დაგეგმვა-ადმინისტრირებას და მათ პროფესიულ გადამზადებას სხვადასხვა თემატური ტრეინინგებით.

კომპანია ახორციელებს თანამშრომელთა სამუშაო ადგილზე ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების ნაკისრი საერთაშორისო ვალდებულებების შესრულებას. რაც გამოიხატება დასაქმებულებისათვის რეგულარული სემინარების ჩატარებით და საზოგადოების „შრომისა და უსაფრთხოების პოლიტიკის“ ფარგლებში ყოველდღიური ინსპექტირების განხორციელებით.

საზოგადოების ფინანსური და საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად ჩამოყალიბებული და გამართულია. კომპანიის საბუღალტრო სამსახური დაკომპლექტებულია შესაბამისი კვალიფიკაციისა და გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით. ისინი რეგულარულად ესწრებიან ტრენინგებს, რათა გაეცნონ საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ იმ ცვლილებებს, რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე. კომპანიის ერთ-ერთ მთავარ პრიორიტეტს წარმოადგენს საგადასახადო და სხვა მარეგულირებლებთან პირნათელი ურთიერთობა, რომელსაც იგი წარმატებით ახორციელებს.

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2020 წლის 18 სექტემბერს.

რევაზი დარჩიძე

დირექტორი