

შპს „ადამაშენებელი ქუთაისი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს „ადამაშენებელი ქუთაისი“
სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა - განმარტებითი შენიშვნები	10
დასკვნის ბოლო გვერდი	31

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნულ თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველის“ ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულში ჩვენ არ გვქონდა შესაძლებლობა, დავსწრებოდით ნედლეულისა და მასალების ფიზიკურ დათვალიერებას. ასევე ვერ შევძელით ალტერნატიული გზებით იმ ნედლეულისა და მასალების რაოდენობებისა და შესაბამისი ღირებულების დადასტურება, რომლებიც კომპანიას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღრიცხული აქვს 27,338 ლარის ღირებულებით. შედეგად, ვერ დავადგინეთ, რამდენად არსებობდა კორექტირების საჭიროება აღრიცხულ ან აღურიცხავ ნედლეულსა და მასალებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ვერ დავადასტურეთ აღნიშნულ მარაგებთან დაკავშირებული თვითღირებულების ხარჯი.

აუდიტის წარმართვისას სუბიექტის მიერ ვერ მოხერხდა საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის არსებული ძირითადი საშუალებების სრული რეესტრის მოწოდება. შედეგად ვერ დავრწმუნდით ძირითადი საშუალებების ღირებულების სისწორეში და ვერ დავადგინეთ, რამდენად საჭიროებდა იგი კორექტირებას. ასევე ვერ შევძელით დაგვედგინა, რამდენად არსებობდა კორექტირებების საჭიროება კომპანიის მიერ გაანგარიშებულ ცვეთის ხარჯთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ვერ გაიმიჯნა საოპერაციო, ადმინისტრაციული და თვითღირებულების ხარჯები.

კომპანიას არ აქვს შემუშავებული საეჭვო და უიმედო მოთხოვნების აღრიცხვის პოლიტიკა შესაბამისად, საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის კომპანიას არ განუხორციელებია საეჭვო და უიმედო მოთხოვნების რეზერვის კალკულაცია. აქედან გამომდინარე აღრიცხული მოთხოვნები არ არის ფასს 9 -ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ შესაბამისი.

ჩვენ ვერ მივიღეთ დასტურის წერილები კომპანიის დებიტორებისგან, რომელიც შედგება როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირებისგან. ამასთანავე, ვერც სხვა ალტერნატიული პროცედურებით შევძელით დაგვედასტურებინა მოთხოვნების ნაშთები, რომელიც ჯამურად შეადგენს 782,984 ლარს. ჩვენ ვერ დავადგინეთ შესაბამისი დებიტორების არსებობა, ხოლო მათი არსებობის შემთხვევაში, რამდენად რეალური იყო აღნიშნული მოთხოვნების მოცულობა და რამდენად არსებობდა აღრიცხული ან აღურიცხავი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების კორექტირების საჭიროება.

აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასა 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.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავეთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძვლის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმომობილი არსებითი ცდომილების ვერ აღმოჩენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმომობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა, მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და საადრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება;
- საადრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ანა ოსიყმიშვილი.

ანა ოსიყმიშვილი

შპს „ქუდოს ჯორჯიას“ სახელით

29 სექტემბერი, 2020 წ.

თბილისი, საქართველო

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ანა ოსიყმიშვილი.

ანა ოსიყმიშვილი

შპს „კუდოს ჯორჯიას“ სახელით

29 სექტემბერი, 2020 წ.

თბილისი, საქართველო



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31/12/2019	31/12/2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	1,796,711	773,975
არამატერიალური აქტივები		808	951
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1,797,519	774,926
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	11,251,716	8,412,958
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	2,548,843	1,164,007
გადახდილი ავანსები		12,432	97,600
გაცემული სესხები	8	874,323	218,044
საგადასახადო აქტივი		-	399,701
მარაგები	9	20,453,686	15,545,816
სულ მიმდინარე აქტივები		35,141,000	25,838,126
სულ აქტივები		36,938,519	26,613,052
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		5,694,546	1,323,841
მფლობელთა კაპიტალი	10	9,703	9,703
სულ კაპიტალი		5,704,249	1,333,544
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	11	14,385,744	7,997,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		14,385,744	7,997,126
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	2,820,253	3,552,768
მიღებული ავანსები	13	13,775,314	13,729,614
საგადასახადო ვალდებულებები		252,959	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		16,848,526	17 282 382
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		36,938,519	26 613 052

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ლარში)
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

აქტივები	შენიშვნები	31/12/2019	31/12/2018
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	1,796,711	773,975
არამატერიალური აქტივები		808	951
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1,797,519	774,926
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	11,251,716	8,412,958
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	2,548,843	1,164,007
გადახდილი ავანსები		12,432	97,600
გაცემული სესხები	8	874,323	218,044
საგადასახადო აქტივი		-	399,701
მარაგები	9	20,453,686	15,545,816
სულ მიმდინარე აქტივები		35,141,000	25,838,126
სულ აქტივები		36,938,519	26,613,052
მფლობელთა კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		5,694,546	1,323,841
მფლობელთა კაპიტალი	10	9,703	9,703
სულ კაპიტალი		5,704,249	1,333,544
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	11	14,385,744	7,997,126
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		14,385,744	7,997,126
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	2,820,253	3,552,768
მიღებული ავანსები	13	13,775,314	13,729,614
საგადასახადო ვალდებულებები		252,959	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		16,848,526	17 282 382
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		36,938,519	26 613 052

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:




ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნები	2019 წ.	2018 წ.
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	14	10,191,409	1,301,544
მშენებლობასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯი	15	(5,030,595)	(2,414,403)
საერთო მოგება		5,160,814	(1,112,859)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(616,845)	(991,422)
საოპერაციო მოგება		4,543,969	(2,104,281)
(ზარალი)/მოგება საკურსო სხვაობიდან		(10,852)	(52,705)
მოგება დაბეგვრამდე		4,533,117	(2,156,986)
მოგების გადასახადი		(162,413)	(45,000)
პერიოდის მოგება		4,370,704	(2,201,986)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება (ლარში)
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნები	2019 წ.	2018 წ.
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	14	10,191,409	1,301,544
მშენებლობასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯი	15	(5,030,595)	(2,414,403)
საერთო მოგება		5,160,814	(1,112,859)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(616,845)	(991,422)
საოპერაციო მოგება		4,543,969	(2,104,281)
(ზარალი)/მოგება საკურსო სხვაობიდან		(10,852)	(52,705)
მოგება დაბეგვრამდე		4,533,117	(2,156,986)
მოგების გადასახადი		(162,413)	(45,000)
პერიოდის მოგება		4,370,704	(2,201,986)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:




ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,373,107	3,825,827	5,198,934
გაცემული დივიდენდი	-	(300,000)	(300,000)
კაპიტალის შემცირება	(1,363,404)	-	(1,363,404)
პერიოდის შედეგი	-	(2,201,986)	(2,201,986)
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9,703	1,323,841	1,333,544
კაპიტალის შემცირება	-	-	-
პერიოდის შედეგი	-	4,370,704	4,370,704
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9,703	5,694,545	5,704,248

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (ლარში)
 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,373,107	3,825,827	5,198,934
გაცივებული დივიდენდი	-	(300,000)	(300,000)
კაპიტალის შემცირება	(1,363,404)	-	(1,363,404)
პერიოდის შედეგი	-	(2,201,986)	(2,201,986)
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9,703	1,323,841	1,333,544
კაპიტალის შემცირება	-	-	-
პერიოდის შედეგი	-	4,370,704	4,370,704
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9,703	5,694,545	5,704,248

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:



ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)

არაპირდაპირი მეთოდი

	2019 წ.	2018 წ.
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	4,533,117	(2,156,986)
ცვეთა და ამორტიზაცია	119,516	74,052
წმინდა მოგება/ზარალი ფულადი სახსრების გადაფასებიდან	(10,852)	(52,705)
მოგების გადასახადი	(162,413)	(45,000)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	4,641,781	(2,180,639)
მარაგების (ზრდა)/შემცირება	(4,907,870)	(4 894 950)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	(1,384,836)	(272,077)
ავანსების (ზრდა)/შემცირება	130,868	8,604,469
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	652,660	(114,505)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (ზრდა)/შემცირება	(726,391)	827,871
გაცემული სესხების ზრდა/(შემცირება)	(656,279)	15,000
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,412,480)	1,985,169
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა/გაყიდვა	(1,142,252)	163,510
არამატერიალური აქტივების შეძენა/გაყიდვა	143	168
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,142,109)	163,678
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
სესხის დაფარვა	(2,021,221)	(4,540,695)
სესხის მიღება	8,409,839	9,969,493
დივიდენდის გადახდა	-	(300,000)
ცვლილებები კაპიტალში	-	(1,363,404)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	6,388,618	3,765,394
ფულადი სახსრების გადაფასების ეფექტი	4,730	25,754
წმინდა ცვლილება ფული და ფულის ექვივალენტებში	2,838,758	5,939,995
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	8,412,958	2,472,962
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასასრულში	11,251,716	8,412,958

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება (ლარში)

არაპირდაპირი მეთოდი

	2019 წ.	2018 წ.
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება/ზარალი დახეგვრამდე	4,533,117	(2,156,986)
ცვეთა და ამორტიზაცია	119,516	74,052
წმინდა მოგება/ზარალი ფულადი სახსრების გადაფასებიდან	(10,852)	(52,705)
მოგების გადასახადი	(162,413)	(45,000)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	4,641,781	(2,180,639)
მარაგების (ზრდა)/შემცირება	(4,907,870)	(4 894 950)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	(1,384,836)	(272,077)
ავანსების (ზრდა)/შემცირება	130,868	8,604,469
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	652,660	(114,505)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (ზრდა)/შემცირება	(726,391)	827,871
გაცემული სესხების ზრდა/(შემცირება)	(656,279)	15,000
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,412,480)	1,985,169
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა/გაყიდვა	(1,142,252)	163,510
არამატერიალური აქტივების შეძენა/გაყიდვა	143	168
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,142,109)	163,678
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
სესხის დაფარვა	(2,021,221)	(4,540,695)
სესხის მიღება	8,409,839	9,969,493
დივიდენდის გადახდა	-	(300,000)
ცვლილებები კაპიტალში	-	(1,363,404)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	6,388,618	3,765,394
ფულადი სახსრების გადაფასების ეფექტი	4,730	25,754
წმინდა ცვლილება ფული და ფულის ექვივალენტებში	2,838,758	5,939,995
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	8,412,958	2,472,962
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასასრულში	11,251,716	8,412,958

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 28 სექტემბერს.

დირექტორი:



ზურაბ გუბელაძე

გვერდებზე 10-31 წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5.

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმავნებელი ქუთაისი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 212904614), დარეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ. ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი N1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილია ქუთაისი, დ. აღმავნებლის გამზ. N112.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა-რეალიზაცია და ინდივიდუალური სარემონტო-სამშენებლო საქმიანობა.

საზოგადოების დამფუძნებელია ზურაბ გუბელაძე (პ.ნ.: 60003001495), 100% წილის მფლობელი.

საანგარიშო პერიოდში საზოგადოებას შვილობილი კომპანიები, რეგისტრირებული ფილიალები ან/და წარმომადგენლობები არ გააჩნია.

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

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

2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

შესაბამისობის პრინციპი

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით და ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძალაში მყოფი საერთაშორისო სააღრიცხვო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებების და განმარტებითი შენიშვნებისგან.

რადგან 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ძალაში მყოფი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შეიძლება შეიცვალოს ბასს-ის (IASB) ან საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის კომიტეტის (IFRIC) მიერ, მენეჯმენტი არ გამორიცხავს ალბათობას, რომ საბოლოო ფინანსური ანგარიშგების შედგენამდე საჭირო გახდეს ფინანსური ანგარიშგებების კორექტირება ამ ცვლილებების გამო.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველი. გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვაგვარად არის განსაზღვრული.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობა ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. მიუხედავად კორონა ვირუსის პანდემიის გამო დაწესებული შეზღუდვებისა, კომპანიის საქმიანობა არ შეჩერებულა, მენეჯმენტმა მიმოიხილა ეკონომიკაზე გლობალური პანდემიის ნეგატიური გავლენის ეფექტი, რის შედეგადაც ხელმძღვანელობამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ კომპანიამ მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი შეფასების პირობები

კლასიფიკაციის გათვალისწინებით, როგორც ეს ქვემოთაა აღწერილი, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ან ამორტიზებული ღირებულებით. რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რა თანხადაც შესაძლოა აქტივის გადაცემა/რეალიზება ან ვალდებულების გადახდა, ნებაყოფლობით თანაბარი ინფორმაციის მქონე ორ მხარეს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პირობებში. რეალური ღირებულება არის ფინანსური აქტივების მიმდინარე შეთავაზების ფასი და მოქმედ ბაზარზე მოვაჭრე ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნილი ფასი. იმ აქტივებისთვის და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც აბათილებენ ერთმანეთის საბაზრო რისკს, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს საშუალო საბაზრო ფასი რისკის პოზიციის გაქვითვისთვის რეალური ღირებულებების განსაზღვრისას და მიუსადაგოს შეთავაზების ან მოთხოვნის ფასი

სუფთა ღია პოზიციას. ფინანსური ინსტრუმენტები აღებულია საბაზრო ფასად, როგორც ის შეფასებულია მოქმედ ბაზარზე, თუკი მოცემული ფასები რეგულარულად ხელმისაწვდომია გადაცვლის ან სხვა დაწესებულებისგან და აღნიშნული ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ საბაზრო ტრანზაქციების ღირებულებას.

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომლისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ან მოდელური დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტორების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება. შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს, რომელიც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ, იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვები ალტერნატივით გამოიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში, შემოსავალში, მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანახარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელზეც არ გაიწეოდა ტრანზაქცია, რომ არ მომხდარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანამშრომლის ჩათვლით), მრჩევლის, ბროკერისა და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი ქაღალდების გაცვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს ვალდებულების პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ფლობის ხარჯს.

ამორტიზებული ღირებულება არის სხვაობა ფინანსური ინსტრუმენტის პირველად აღიარების თანხასა და ძირის გადახდას შორის, დამატებული დარიცხული პროცენტი და ფინანსური აქტივის შემთხვევაში ასევე გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგის ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი შეიცავს პირველადი აღიარებისას განსაზღვრული ტრანზაქციის ღირებულებისა და სარგებლიანობის ვადის ამოწურვისთვის განსაზღვრული ნებისმიერი პრემიუმის ან ფასდაკლების თანხის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული პრემიუმის ან ფასდაკლების ჩათვლით (წარმოქმნისას მომხდარი გადასახადების ჩათვლით), ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი განცალკევებით და შედის დაკავშირებული პუნქტების მიმდინარე ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილების მეთოდი მიმდინარე ღირებულებაზე პერიოდის მუდმივი საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) მისაღებად. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, არის განაკვეთი, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში განსაზღვრული მომავალი ფულადი ნაკადების მთლიანად ადისკონტირებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიმდინარე სუფთა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების შემდეგ პროცენტის გადაფასების თარიღამდე დისკონტირებას, გარდა პრემიუმის ან ფასდაკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტის მცურავ კურსზე და სხვა ცვლადებზე, რომელიც არ სწორდება საბაზრო განაკვეთით. მსგავსი პრემიუმის და ფასდაკლების ამორტიზება ხდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა გულისხმობს კონტრაქტის მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა გადასახადებს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები ხვდება სესხების და მოთხოვნების განსაზღვრის კატეგორიაში. სესხები და მოთხოვნები არის არადერევატიული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული და განსაზღვრული გადახდებით, რომელიც მოქმედ ბაზარზე არ არის შეფასებული. აღნიშნული ფინანსური აქტივები ბალანსის თარიღიდან 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაფარვის ვადით, შედის მიმდინარე აქტივებში, 12 თვის ზემოთ - გრძელვადიან აქტივებში.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციებზე დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ ინფორმაციას დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

ფინანსური აქტივის ყველა შესყიდვა, ან რეალიზაცია, რომელიც მოითხოვს აქტივის გარკვეული დროის საზღვრებში მიწოდებას. დაწესებული რეგულაციით, თუ ბაზრის პირობებით (ვაჭრობის მიღებული წესი) აღიარდება რეალიზაციის/შესყიდვის თარიღით, კერძოდ თარიღით, როცა კომპანია აიღებს ვალდებულებას შეიძინოს, ან გაყიდოს აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვა აღიარდება იმ თარიღით, როდესაც პირი გახდება ინსტრუმენტის ხელშეკრულების ვალდებულების მხარე.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება; ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც 1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან 2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება, იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება ხდება, მისი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ პერიოდში მომხდარი ერთი ან რამდენიმე მოვლენით („დანაკარგის მოვლენები“), რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფისგან მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობაზე ან ვადებზე და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა, გამოწვეული გაუფასურების დანაკარგები აღიარდება მოგება-ზარალზე მათი მოხდენის პერიოდში. თუ კომპანია დაასკვნის, რომ არ არსებობს ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივის გაუფასურების მოხდენის ობიექტური მტკიცებულება, იქნება ეს მნიშვნელოვანი თუ არა, იგი შეიყვანს აღნიშნულ ფინანსურ აქტივს მსგავსი საკრედიტო რისკის მქონე აქტივების ჯგუფში და მოახდენს მათ ჯგუფურ ტესტირებას გაუფასურებაზე. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შესამოწმებლად კომპანიის მიერ ძირითადად გამოყენებული ფაქტორები არის მისი ვადაგადაცილების სტატუსი და მისი შესაბამისი უზრუნველყოფის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში სანდოობა. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შემოწმების სხვა ძირითადი კრიტერიუმს წარმოადგენს:

- დავალიანების გარკვეული ნაწილი ვადაგადაცილებულია და ვადაგადაცილება არ არის გამოწვეული გადახდის სისტემის დაყოვნებით. მეორე მხარე განიცდის მნიშვნელოვან

ფინანსურ სირთულეს, როგორც ეს ჩანს კომპანიის მიერ მოპოვებული ფინანსური ინფორმაციით;

- მეორე მხარე განიხილავს გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის ვარიანტს;
- სახეზეა მეორე მხარის მიერ გადახდების სტატუსის მნიშვნელოვანი გაუარესება ეროვნული ან ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებების შედეგად, რომელსაც გავლენა აქვს მეორე მხარეზე ან;
- უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის პირობების მნიშვნელოვანი გაუარესების შედეგად.

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო დანაკარგებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხედავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის მოსალოდნელი რეალიზაცია.

თუკი შემდგომ პერიოდში მოხდება გაუფასურების ზარალის შემცირება და ეს შემცირება შეიძლება საიმედოდ მიეკუთვნოს გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომი პერიოდის მოვლენას (როგორცაა დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუმჯობესება), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალის გაუქმება მოხდება სარეზერვო ანგარიშის დაკორექტირებით წლის მოგება-ზარალზე.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები, რომელთა გამოყენება არ შეიძლება მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლით ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან, აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი ფინანსური აქტივები. იმ შემთხვევაში, თუ შეზღუდული ფულადი ნაშთები, რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 3-დან 12 თვემდე ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან, ბალანსზე აღიარდება როგორც შეზღუდული ფულადი სახსრების ექვივალენტები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ძირ. საშუალების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შესყიდვის ან მშენებლობის ფასს.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება, თუკი მოხდება აქტივის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/რეალიზაციიდან მისაღები თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებთ განსაზღვრული სარგებელი და ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში.

ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გეგმიური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ავეჯისა და სხვა ინვენტარის ცვეთისთვის:

სასარგებლო ვადა (წელი)	
შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები	5
ოფისის აღჭურვილობა	5
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5
სხვა ძირითადი საშუალებები	5

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების

მომსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში. არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 15 წელი.

შემოსავლის აღიარება

კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს წარმოადგენს შემოსავლები სამშენებლო კონტრაქტების შესრულებიდან. დეტალური სააღრიცხვო პოლიტიკა შემოსავლის მაფორმირებელი ძირითადი საქმიანობისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ.

შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა

კომპანია აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სამუშაოების მიხედვით იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც კომპანია მოელის ამ საქონლის გადაცემის სანაცვლოდ. კომპანია იყენებს ხუთ საფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ:

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

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

სახელშეკრულებო ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის შემოსავლის ძირითადი საკონტრაქტო ღირებულება არის ფიქსირებული და შესაბამისად, თითოეული კონტრაქტიდან მისაღები შემოსავლის განსაზღვრა ხდება მოცემული ფიქსირებული ფასების მიხედვით.

ფინანსური და საოპერაციო იჯარა

იჯარა არის საოპერაციო, თუ აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი რჩება მეიჯარეს. საოპერაციო იჯარის შემთხვევაში, საიჯარო გადასახდელები (მეიჯარისგან მისაღები თანხებით შემცირებული) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში პროპორციულად.

კომპანია როგორც მეიჯარე

საოპერაციო იჯარიდან შემოსავლის აღიარება ხდება შესაბამისი იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მისი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია როგორც მოიჯარე

საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო

აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას. საოპერაციო იჯარიდან წარმომდგარი პირობითი საიჯარო გადასახადის აღიარება ხდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გაიწია.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წელამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წელამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

მოგების გადასახადი

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა კომპანიების დაბეგვრის არსებული მოდელის ცვლილება, რომელიც ყველა პირისათვის, გარდა გარკვეული ფინანსური ინსტიტუტებისა, ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. ახალი მოდელი ითვალისწინებს გაუნაწილებელი მოგების დაბეგვრას 0%-იანი განაკვეთით, ხოლო განაწილებული მოგების დაბეგვრას 15%-იანი მოგების გადასახადით.

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

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

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

მარაგები

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

მარაგების გაყიდვის შემთხვევაში მისი საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც აღიარდება მისი შესაბამისი შემოსავალი. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო

ღირებულებამდე ჩამოწერის თანხებიც აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც ხდება ჩამოწერა ან ადგილი აქვს დანაკარგებს. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ნებისმიერი ჩამოწერის უკუგატარების (ანულირების) თანხა ზრდის გაუფასურებული მარაგების საბალანსო ღირებულებას განახლებულ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

წინასწარ გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად.

ძირითადი საშუალებების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

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

საწესდებო კაპიტალი

ინვესტიციები საწარმოში აღიარდება ნომინალური ღირებულებით და კლასიფიცირდება როგორც საწესდებო კაპიტალი.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში.

ხარჯების აღიარება

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება.

ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, თუ აღარ მოიტანს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან თუ ეკონომიკური სარგებელი არ აკმაყოფილებს ან შეწყვეტა დაკმაყოფილება აქტივის აღიარების მოთხოვნისა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

სესხები

სესხები აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით.

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული შეფასებების და დაშვებების გაკეთებას, რომელიც გავლენას ახდენს მოგების, ხარჯების, აქტივების და ვალდებულებების ღირებულებაზე და მათ შესაბამის შენიშვნებზე და პირობითი ვალდებულების შენიშვნაზე. უზუსტობამ აღნიშნულ შეფასებებში და დაშვებებში შესაძლოა გამოიწვიოს ისეთი შედეგი, რომელიც საჭიროს გახდის აქტივის საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებას ან გავლენას მოახდენს ვალდებულებას მომავალ პერიოდში.

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის მიერ კანონმდებლობის შეფასება საგადასახადო ორგანოების შეფასებისგან შეიძლება განსხვავდებოდეს და ამან გამოიწვიოს საგადასახადო ორგანოთა მიერ ტრანზაქციების ექვევქმ დაყენება, რის გამოც კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. კომპანია მიიჩნევს, რომ მან გადაიხადა საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის საჭირო.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

კომპანია გადახედავს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

სასამართლო დავები

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის განიხილავს მიმდინარე სასამართლო დავების სამართალწარმოებას, რათა შეაფასოს ანარიცხის საჭიროება და განმარტოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარიცხების შეფასებისას კომპანია ითვალისწინებს სასამართლო პროცესის მიმდინარეობას, საკანონმდებლო მოთხოვნებს, ზარალის მოსალოდნელ ოდენობას, იურისტების და შესაბამისი სფეროს სპეციალისტების მოსაზრებას, მსგავსი დავების პრაქტიკულ შედეგებს. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის

კომპანიის ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას კომპანია დებს გარიგებებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყის აღიარებას, მათ სამართლიან ღირებულებაზე დაყრდნობით. გადაწყვეტილება გამოიყენება იმის დასადგენად, გარიგება შეფასებულია საბაზრო თუ არასაბაზრო ფასებით, როდესაც არ არის აქტიური ბაზარი ამგვარი გარიგებისათვის. გადაწყვეტილების საფუძველი არის მსგავსი ტიპის გარიგებების ფასდადება დაუკავშირებელ მხარეებთან.

4. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები რომლებიც ძალაშია 2019 და 2021 წლების პირველი იანვრიდან.

კომპანიას ჯერ არ გამოუყენებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და რედაქტირებული ფასს-ები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა

- ფასს 16 - იჯარა;
- ფასს 17 - სადაზღვევო ხელშეკრულებები;
- შესწორებები ფასს 9 - წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით;
- ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში
- ფასს-ების წლიური გაუმჯობესების 2015-2017 წწ. ციკლი1.
- ფასიკ 23 - მოგების გადასახადის დამუშავებასთან დაკავშირებული არასარწმუნოება;
- ფასს 10 - ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება და ბასს 28 (შესწორება).

ფასს 16 - იჯარა (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - ახალი სტანდარტი, რომელიც ვრცელდება 2019 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, ჩაანაცვლებს ბასს 17 სტანდარტს და მის ინტერპრეტაციებს (SIC-15, SIC-27 და IFRIC 4). სტანდარტში აღწერილია ლიზინგის აღრიცხვის საერთო მოდელი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ უნდა აღიაროს აქტივი და ვალდებულება ყველა იჯარისთვის, გარდა ისეთი შემთხვევისა, როდესაც საიჯარო ვადა 12 თვეს არ აღემატება ან საიჯარო აქტივის ღირებულება დაბალია. მოიჯარე აგრძელებს აღიარებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად, ფასს 16-ის შემთხვევაში მიდგომა დიდად არ განსხვავდება წინა მოქმედი სტანდარტის (ბასს 17-ის) მიდგომისგან. მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ კომპანია დაიწყებს ფასს 16 სტანდარტის გამოყენებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში მაშინ, როდესაც ეს სავალდებულო გახდება და ამ სტანდარტის გამოყენებას შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის მიერ აღიარებული შემოსავლების რაოდენობაზე. თუმცა, დეტალური განხილვის ჩატარების გარეშე რთულია აღნიშნული ეფექტის განსაზღვრა. *კომპანიას არ დაუწერგავს ფასს-16.*

ფასს 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ (გამოქვეყნდა 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17 წარმოადგენს ფასს 4-ის ჩაანაცვლებას, რომელმაც კომპანიები გაათავისუფლა სადაზღვევო ხელშეკრულებების არსებული პრაქტიკის მიხედვით აღრიცხვის გაგრძელების ვალდებულებისგან. ამის შედეგად ინვესტორებს გაუჭირდათ სხვა მხრივ მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური შედეგების ერთმანეთთან შედარება და ერთმანეთისგან განსხვავება. ფასს 17 აგებულია ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულების, მათ შორის მზღვეველის ხელთ არსებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ერთიანი აღრიცხვის პრინციპზე. სტანდარტი მოითხოვს სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფების აღიარებას და შეფასებას: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის მიხედვით კორექტირებული მიმდინარე ღირებულებით (ხელშეკრულების შესრულებასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები), რომელიც სრულად შეიცავს ხელშეკრულების შესრულებასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას ისე, რომ შესაბამისობაში იყოს საბაზრო ინფორმაციასთან; არის პლუს (თუ მიღებული რიცხვი ვალდებულებას წარმოადგენს) ან მინუს ნიშნით (თუ მიღებული რიცხვი აქტივია); (ii) თანხით, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულებების ჯგუფზე გამოუმუშავებელ მოგებას (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფიდან მიღებულ მოგებას აღიარებენ იმ პერიოდზე, რომლის განმავლობაშიც მათ გასწიეს სადაზღვევო მომსახურება და როდესაც ისინი თავისუფლდებიან რისკისგან. თუ ხელშეკრულებების ჯგუფი არის ან გახდება ზარალიანი, ბიზნეს-სუბიექტი დაუყოვნებლივ აღიარებს ზარალს. კომპანია სტანდარტის გამოყენებას აპირებს მის მიერ გაცემულ ვალდებულების შესრულების გარანტიებზე და ამჟამად აფასებს ახალი სტანდარტის გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ფასს-17 არ გააჩნია გავლენა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაზე, რადგან არ არის დაკავშირებული კომპანიის საქმიანობასთან.

შესწორება ფასს 9 - წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით- განმარტავს, რომ იმის დასადგენად, აკმაყოფილებს თუ არა წინასწარი გადახდის მახასიათებელი SPPI პირობას, მხარეს, რომელიც ამ ოფციას გამოიყენებს, შეუძლია სათანადო ანაზღაურება წინასწარ გადაიხადოს ან მიიღოს წინასწარი გადახდის მიზეზის მიუხედავად. სხვა სიტყვებით, წინასწარი გადახდის მახასიათებლებმა უარყოფითი ანაზღაურებით SPPI ტესტი შეიძლება გაიაროს კიდევ ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოქვეყნდა 2018 წლის 29 მარტს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასებაზე, ინსტრუქციებს ფინანსური შედეგების ანგარიშგებაზე, ტერმინთა გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და მითითებებს განსაკუთრებით, ვალდებულებების განსაზღვრებას, ხსნის ისეთ მნიშვნელოვან საკითხებს, როგორებიცაა ლიდერობა, პრუდენციული საკითხები და შეფასების განუსაზღვრელობა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2015-2017 წწ. ციკლი

- ფასს 3-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ კომპანიამ კონტროლი დაამყარა ისეთ ბიზნესზე, რომელიც ერთობლივ საქმიანობას წარმოადგენს, მან უნდა იხელმძღვანელოს ეტაპობრივად განხორციელებული გაერთიანების მოთხოვნებით, მათ შორის რეალური ღირებულებით გადააფასოს ერთობლივ საქმიანობაში ადრე ფლობილი წილი. ამ უკანასკნელში უნდა შევიდეს არააღიარებული აქტივები, ვალდებულებები და გუდვილი, რომელიც ერთობლივ საქმიანობასთან არის დაკავშირებული.
- ფასს 11-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ კომპანია მონაწილეობს კომერციულ ერთობლივ საქმიანობაში, მაგრამ არ გააჩნია მასზე ერთობლივი კონტროლი, მოიპოვებს ერთობლივ კონტროლს მასზე, კომპანია არ გადააფასებს ერთობლივ საქმიანობაში მანამდე ფლობილ წილებს.
- ბასს 12-ის შესწორება განმარტავს, რომ პირმა დივიდენდებზე მოგების გადასახადის შედეგები მოგება-ზარალში, სხვა სრულ შემოსავალში ან კაპიტალში უნდა ასახოს იმის მიხედვით, თუ სად მოხდა გასანაწილებელი მოგების მომტანი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. აღნიშნული ეხება ყველა შემთხვევას, იმის მიუხედავად, განაწილებულ და გაუნაწილებელ მოგებას სხვადასხვა გადასახადის განაკვეთი ერიცხება თუ არა.
- ბასს 23-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ შესაბამისი აქტივის გამოსაყენებლად ან გასაყიდად გამზადების შემდეგ დასაფარი დარჩა ნასესხები სახსრების რაიმე ნაწილი, აღებულ სესხებზე კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის დათვლის პროცესში ეს სესხი უნდა შევიდეს იმ თანხებში, რომლებსაც კომპანია ზოგადად სესხულობს.

ყველა შესწორება ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის და გამოიყენება პროსპექტულად. ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია.

- ფასიკ 23 - მოგების გადასახადის დამუშავებასთან დაკავშირებული არასარწმუნოება - გვთავაზობს საბუღალტრო / საგადასახადო პოზიციის დადგენის მეთოდს ისეთ შემთხვევებში, როდესაც არსებობს მოგების გადასახადის დამუშავებასთან დაკავშირებული არასარწმუნოება. ინტერპრეტაცია პირებს ავალდებულებს: 1. განსაზღვრონ, არასარწმუნო საგადასახადო პოზიციები ინდივიდუალურად შეაფასონ თუ ჯგუფად; და 2. შეაფასონ, რამდენად სავარაუდოა, რომ საგადასახადო ორგანო მიიღებს გადასახადის გამოყენებული ან შემოთავაზებული დამუშავების წესს მოგების გადასახადის დეკლარაციაში: - თუ სავარაუდოა, მაშინ პირმა საბუღალტრო საგადასახადო პოზიცია უნდა დაადგინოს გამოყენებულ ან დაგეგმილ დამუშავებასთან თანმიმდევრულად. - თუ არ არის სავარაუდო, მაშინ პირმა არასარწმუნოების ეფექტი უნდა ასახოს საბუღალტრო საგადასახადო პოზიციის დადგენის წესში.

- გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და რომლებიც კომპანიას ვადაზე ადრე არ დაუწერავს. „აქტივების გაყიდვა ან კაპიტალში შეტანა

ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის“ - ცვლილებები ფასს 10-სა და ასს 28-ში (გამოქვეყნდა 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება IAS-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან ამავე თარიღის შემდგომ). ამ ცვლილებების მიზანია მოაგვაროს შეუსაბამობა ფასს 10-ისა და ასს 28-ის მოთხოვნებს შორის, რომლებიც ეხება აქტივების გაყიდვას ან კაპიტალში შეტანას ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის. ამ ცვლილებების მთავარი ეფექტი ის არის, რომ ხდება სრული შემოსულობის ან ზარალის აღიარება, როცა გარიგება ეხება ბიზნესს. ნაწილობრივი შემოსულობის ან ზარალის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც გარიგება ეხება აქტივებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს, თუნდაც ამ აქტივებს ფლობდეს შვილობილი კომპანია.

5. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
ღირებულება					
ბალანსი 31 დეკ 17	661,055	312,249	20,488	189,594	1,183,386
დამატება	15,122	38,757	7,710	122,504	184,093
შემცირება	-	(33,722)	(4,734)	(310,579)	(349,035)
ბალანსი 31 დეკ 18	676,177	317,284	23,464	1,519	1,018,444
დამატება	1,133,055	99,865	4,771	15,308	1,252,999
შემცირება	-	(171,003)	(28,235)	(16,827)	(216,065)
ბალანსი 31 დეკ 19	1,809,232	246,146	-	-	2,055,378
დაგროვილი ცვეთა					
ბალანსი 31 დეკ 17	33,053	126,398	12,094	304	171,849
ცვეთა	32,156	38,354	3,131	243	73,884
ჩამოწერა	-	-	(1,264)	-	(1,264)
ბალანსი 31 დეკ 18	65,209	164,752	13,961	547	244,469
ცვეთა	87,201	35,193	-	-	122,394
ჩამოწერა	-	(93,688)	(13,961)	(547)	(108,196)
ბალანსი 31 დეკ 19	152,410	106,257	-	-	258,667
ბალანსი 31 დეკ 17	628,002	185,851	8,394	189,290	1,011,537
ბალანსი 31 დეკ 18	610,968	152,532	9,503	972	773,975
ბალანსი 31 დეკ 19	1,656,822	139,889	-	-	1,796,711

6. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები	31-დეკ-19	31-დეკ-18
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	160,354	164,393
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	3,618	44,349
შეზღუდული ფულადი სახსრები (დეტალები იხილეთ ქვევით)	11,087,744	8,204,216
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	11,251,716	8,412,958

ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს, როგორც არასარიცხო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას მიმდინარე ანგარიშები აქვს, არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

შეზღუდული ფულადი სახსრები:

პროდუქტის ტიპი	ვალუტა	უზრუნველყოფის ოდენობა	ფულის ნაშთი 31.12.2019
საბანკო გარანტიის უზრუნველყოფა	GEL	3,402,781	3,402,781
საბანკო გარანტიის უზრუნველყოფა	GEL	7,486,119	7,486,119
უზრუნველყოფა მიღებულ სესხზე	GEL	198,844	198,844
		11,087,744	11,087,744

პროდუქტის ტიპი	ვალუტა	უზრუნველყოფის ოდენობა	ფულის ნაშთი 31.12.2018
საბანკო გარანტიის უზრუნველყოფა	GEL	3,402,781	3,402,781
საბანკო გარანტიის უზრუნველყოფა	GEL	4,751,435	4,751,435
უზრუნველყოფა მიღებულ სესხზე	GEL	50,000	50,000
		8,204,216	8,204,216

შეზღუდული ფულადის სახსრები არის უზრუნველყოფის ანგარიშები, რომლის საფუძველზეც მიღებულია საბანკო გარანტიები და სესხი, რომლებიც განკუთვნილია საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს დაკვეთით შესასრულებელი მშენებლობისთვის. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ 23-ე შენიშვნაში (საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები).

7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31-დეკ-19	31-დეკ-18
სავაჭრო მოთხოვნები	2,523,265	1,138,428
წინასწარ გაწეული ხარჯები	25,579	25,579
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,548,843	1,164,007

8. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები	31-დეკ-19	31-დეკ-18
დამფუძნებელზე გაცემული სესხი	874,323	218,044
სულ გაცემული სესხები	874,323	218,044

კომპანიას დამფუძნებელზე გაცემული აქვს უპროცენტო სესხი.

9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგები	31-დეკ-19	31-დეკ-18
ნედლეული და მასალა	27,338	151
დაუმთავრებელი მშენებლობა	15,467,699	9,002,594
მიწა	4,958,649	6,543,071
სულ მარაგები	20,453,686	15,545,816

10. კაპიტალი

კომპანიას საწესდებო კაპიტალი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენდა 200 ლარს. 2017 წელს კომპანიამ განახორციელა საწესდებო კაპიტალში შენატანი 1,372,907 ლარის ოდენობით. ხოლო 2018 წელს კომპანიამ კაპიტალი შეამცირა 1,363,404 ლარით. შედეგად, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 9,703 ლარს, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ განხორციელებულა ცვლილებები.

11. მიღებული სესხები

კომპანიამ 2018 წელს აიღო სესხი ორი რეზიდენტი ბანკისგან: სს „ჰალივ ბანკი“ და სს „ბაზის ბანკი“ და ერთი იურიდიული პირისგან. სს „ჰალივ ბანკი“-სგან მიღებული სესხი შეადგენს 980,890 ლარს, სს „ბაზის ბანკი“-სგან აღებული სესხი შეადგენს 7,910,000 ლარს, ხოლო იურიდიული პირისგან მიღებული სესხი შეადგენს 84,000 ლარს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას სასესხო ვალდებულება დარჩა მხოლოდ სს „ჰალივ ბანკი“-ს მიმართ.

2019 წელს კომპანიას სს „ბაზის ბანკი“-სგან დამატებით მიიღო სესხი 6,388,618 ლარი. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებული სესხი შეადგენს 7,997,126 ლარს, ხოლო 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 14,385,744.

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	31-დეკ-19	31-დეკ-18
სავაჭრო ვალდებულება	2,591,635	3,327,242
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	228,618	225,526
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	2,820,253	3,552,768

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა არა აღინიშნება.

13. მიღებული ავანსები

კომპანიას მიღებული აქვს ავანსები სხვადასხვა კლიენტებისგან საცხოვრებელი ბინების მშენებლობისათვის. მიღებული ავანსები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 13,729,614 ლარს, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 13,775,314 ლარს.

მიღებული ავანსების ძირითად ნაწილს შეადგენს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს დაკვეთით შესასრულებელი მშენებლობისთვის მიღებული ავანსი, რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 10,888 ათას ლარს, ხოლო 2018 წლის მდგომარეობით 8,154 ათას ლარს. ზემოთ ხსენებული მომსახურების ძირითადი ნაწილი დასრულებულია 2020 წლის სექტემბრის მდგომარეობით.

14. შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან

შემოსავალი	2019 წ.	2018 წ.
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	10,191,409	1,301,544
სულ შემოსავალი	10,191,409	1,301,544

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა-რეალიზაცია და ინდივიდუალური სარემონტო-სამშენებლო საქმიანობა. ზევით ხსენებული აღნიშნული საქმიანობა წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

2019 წელს კომპანიამ დაასრულა მსხვილი სამშენებლო პროექტის ძირითადი ნაწილი, რომელიც განხორციელდა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს დაკვეთით.

15. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

თვითღირებულება	2019 წ.	2018 წ.
მასალები და მომსახურება	3,495,992	371,130
რეალიზებული ბინების ღირებულება	1,075,800	1,921,067
პირდაპირი ხელფასი	458,803	122,206
სულ თვითღირებულება	5,030,595	2,414,403

16. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	2019 წ.	2018 წ.
სახელფასო ხარჯი	297,735	402,951
საიჯარო ხარჯი	28,769	3,178
ცვეთა და ამორტიზაცია	119,516	74,052
ტრანსპორტირების ხარჯი	2,025	10,537
სხვა ხარჯი	77,500	63,301
საბანკო ხარჯი	4,867	3,708
კომუნალური ხარჯი	35,565	36,075
ინტერნეტის და კომუნიკაციის ხარჯი	1,382	1,402
ჩამოწერის ხარჯი	30,056	358,586
შეკეთების ხარჯი	3,717	4,755
საჯარო რეესტრის ხარჯი	12,714	18,231
ექსპერტიზის ხარჯი	-	13,646
ჯარიმები და საურავები	3,000	1,000
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	616,845	991,422

17. მოგების გადასახადი

2017 ფინანსური წლის დასაწყისიდან მოხდა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომელიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადს და რომლის მიხედვითაც კომპანია ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას მხოლოდ დივიდენდის გაცემის მომენტში (რამდენიმე გამონაკლისით), ფასს და საგადასახადო მიზნებით მიღებული მოგება შესაბამისად ამ ცვლილებების შემდეგ ერთმანეთს გაუტოლდება და გადავადებული გადასახადის აქტივებს და ვალდებულებებს კომპანია მომავალში ვეღარ გამოიყენეს.

18. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

19. ფინანსური რისკის მართვა

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

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიკური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2019 -2018 წლებში მოცემულია ქვემოთ:

31.12.2019	1 თვემდე	1-დან 3 თვემდე	3 თვიდან 1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-	11,251,716	-	11,251,716
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	2,548,843	-	2,548,843
გაცემული სესხი	-	-	874,323	-	874,323
გადახდილი ავანსები	-	-	12,432	-	12,432
სულ ფინანსური აქტივები	-	-	14,687,314	-	14,687,314
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	-	-	2,820,253	-	2,820,253
ვალდებულებები	-	-	13,775,314	-	13,775,314
მიღებული ავანსები	-	-	-	14,385,744	14,385,744
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	16,595,567	14,385,744	30,981,311
წმინდა პოზიცია	-	-	(1,908,253)	(14,385,744)	(16,293,997)

31.12.2018	1 თვემდე	1-დან 3 თვემდე	3 თვიდან 1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-	8,412,958	-	8,412,958
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	1,164,007	-	1,164,007
გაცემული სესხი	-	-	218,044	-	218,044
გადახდილი ავანსები	-	-	97,600	-	97,600
სულ ფინანსური აქტივები	-	-	9,892,609	-	9,892,609
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	-	-	3,552,768	-	3,552,768
ვალდებულებები	-	-	13,729,614	-	13,729,614
მიღებული ავანსები	-	-	-	7,997,126	7,997,126
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	17,282,382	7,997,126	25,279,508
წმინდა პოზიცია	-	-	(7,389,773)	(7,997,126)	(15,386,899)

20. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

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

	31-დეკ-19		31-დეკ-18	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,548,843	2,548,843	1,164,007	1,164,007
ფული და ფულის ექვივალენტები	11,251,716	11,251,716	8,412,958	8,412,958
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,820,253	2,820,253	3,552,768	3,552,768
გაცემული სესხი	874,323	874,323	218,044	218,044
გრძელვადიანი სესხი	14,385,744	14,385,744	7,910,000	7,910,000
მიღებული ავანსები	13,775,314	13,775,314	13,729,614	13,729,614

21. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

შემდგომი ოპერაციები განხორციელდა დაკავშირებულ მხარეებთან:

მენეჯმენტის ანაზღაურება	2019	2018
ხელმძღვანელ პირებზე გაცემული ანაზღაურება	198,787	248,500
სულ	198,787	248,500
გაცემული სესხი	2019	2018
დამფუძნებელზე გაცემული სესხი	874,323	218,044
სულ	874,323	218,044

კომპანიას დამფუძნებელზე გაცემული აქვს უპროცენტო სესხი.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული სხვა ოპერაციები:

დასახელება (საერთო მმართველობის ქვეშ მყოფი)	ოპერაციის შინაარსი	31.12.2019	31.12.2018
შპს დიზაინკომპლექსი	საქონლისა და მომსახურების შეძენა	-	500
შპს დიზაინკომპლექსი	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,433	2,189
შპს კორდი	ავანსები	-	69,410
შპს კორდი	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	38,498	-

კომპანიას დირექტორისგან იჯარით აქვს აღებული საოფისე ფართი. საიჯარო ხარჯი 2019 წლის მდგომარეობით შეადგენს 939 ლარს ხოლო 2018 წლის მდგომარეობით 1,271 ლარს.

22. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები. კომპანია 2019 წელს არის მოგებაზე და მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კომპანია გააგრძელებს თავის საქმიანობას მომავალშიც.

23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 28 სექტემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ დასკვნის გაშვებამდე გარდა ქვემოთ მოცემული საკითხებისა, მნიშვნელოვანი მოვლენები არ დაფიქსირებულა.

კომპანიის საქმიანობა არ შეჩერებულა კორონა ვირუსის პანდემიის გამო დაწესებული შეზღუდვებით, მენეჯმენტმა მიმოიხილა ეკონომიკაზე გლობალური პანდემიის ნეგატიური გავლენის ეფექტი, განაახლა საპროგნოზო მონაცემები და საქმიანობის უწყვეტობაზე მსჯელობისას გაითვალისწინა მისი ეფექტი მოკლე და საშუალო ვადიან პერსპექტივაში.

2020 წელს კომპანიამ დაასრულა მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის ორი მსხვილი პროექტი, რომელიც მიმდინარეობდა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს დაკვეთით. მშენებლობები მიმდინარეობდა ქუთაისში ტაბიძის #38-სა და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გვიშტიბში.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს დაკვეთით შესასრულებელი მშენებლობისთვის მიღებული საბანკო გარანტია, რომლის უზრუნველყოფაც იყო ფულადი სახსრები, 2020 წელს უკვე გამოთავისუფლებულია.

შპს „ადმაშენებელი ქუთაისი“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

და

დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი**შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას**

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 29 სექტემბრის გამოცემულ დასკვნაში გამოვთქვით პირობითი აუდიტორული მოსაზრება, რომელიც არ ეხება მმართველობის ანგარიშგებას და არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო დაინტერესების პირები, ასევე პირველი და მეორე კატეგორიის საწარმოები ვალდებული არიან მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდონ აუდიტორს, რომელიც გამოთქვამს თავის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშგების აღნიშნული კანონის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობისა და იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობის თაობაზე. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია 2020 წლის 30 სექტემბერს გამოცემულ მმართველობის ანგარიშგებაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შესაბამეა თუ არა მმართველობის ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული. ჩვენ არ გამოვცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობის ანგარიშგების შესახებ.

ჩვენ წავიკითხეთ თანდართული დოკუმენტი და გაცნობებთ, რომ:

1. კომპანიამ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, გამოსცა მმართველობის ანგარიშგება.
2. მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური ინფორმაცია შესაბამისობაშია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.
3. ჩვენ მიერ ჩატარებული პროცედურების შედეგად, არ შეგვიჩნევია რაიმე არსებითი შეუსაბამობები, რაც მიგვანიშნებდა, რომ მმართველობის ანგარიშგება არ არის მომზადებული ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების მიხედვით.

ანა ოსიციშვილი

შპს „ქუდოს ჯორჯია“ სახელით

30 სექტემბერი, 2020

დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი**შპს „ადამაშენებელი ქუთაისი“-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას**

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 29 სექტემბრის გამოცემულ დასკვნაში გამოვთქვით პირობითი აუდიტორული მოსაზრება, რომელიც არ ეხება მმართველობის ანგარიშგებას და არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო დაინტერესების პირები, ასევე პირველი და მეორე კატეგორიის საწარმოები ვალდებული არიან მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდონ აუდიტორს, რომელიც გამოთქვამს თავის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშგების აღნიშნული კანონის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობისა და იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობის თაობაზე. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია 2020 წლის 30 სექტემბერს გამოცემულ მმართველობის ანგარიშგებაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შესაბამეობა თუ არა მმართველობის ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული. ჩვენ არ გამოცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობის ანგარიშგების შესახებ.

ჩვენ წავიკითხეთ თანდართული დოკუმენტი და გაცნობებთ, რომ:

1. კომპანიამ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, გამოსცა მმართველობის ანგარიშგება.
2. მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური ინფორმაცია შესაბამისობაშია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.
3. ჩვენ მიერ ჩატარებული პროცედურების შედეგად, არ შეგვიჩნევია რაიმე არსებითი შეუსაბამობები, რაც მიგვანიშნებდა, რომ მმართველობის ანგარიშგება არ არის მომზადებული ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების მიხედვით.

ანა ოსიყმიშვილი

შპს „ქუდოს ჯორჯია“ სახელით

30 სექტემბერი, 2020



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისის“
2019 წლის მმართველობის ანგარიშგება

შესავალი

მოხარული ვარ წარმოგიდგინოთ შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მმართველობის ანგარიშგება. ანგარიშგების მიზანია თვალსაჩინო გავხადოთ კომპანიის საქმიანობის სპექტრი და ჩვენი მოწოდება გავზარდოთ არსებული ბიზნესი, ხარისხისა და ეფექტურობის პარალელურად.

ჩვენი რესურსები ორიენტირებულია ინოვაციების დამკვიდრებაზე, ხარჯების ეფექტურობასა და უსაფრთხოებაზე. ვამაყობ, რომ კომპანიაში გვაქვს კარგად ჩამოყალიბებული მისია, მაღალ ღირებულებებზე დამყარებული ხედვა და სოციალური პასუხისმგებლობის გრძნობა.

საქმიანობის მიმოხილვა კომპანიის შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმაშენებელი ქუთაისი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი 212904614, დარეგისტრირებულია საქართველოში, კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ.ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი N1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის: საქართველო, ქ.ქუთაისი დ.აღმაშენებლის გამზ. N112.

შპს დაფუძნდა 2007 წლის 21 ნოემბერს ზურაბ გუბელაძის მიერ პ/ნ 60003001495, რომელიც არის წილის 100%-იანი მფლობელი. შპს -ს უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი ზურაბ გუბელაძე. კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. აღნიშნული საქმიანობის



ფარგლებში კომპანიას აქვს როგორც დღგ-თი დასაბეგრი, ასევე დღგ-საგან განთავისუფლებული ოპერაციები. 2007 წლის დეკემბრიდან შპს-მ დაიწყო ხელშეკრულებების გაფორმება აღმაშენებლის 112-ში მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ კომპლექსის ასაშენებლად საჭირო მიწის ყოფილ მესაკუთრეებთან უძრავი ქონების სანაცვლოდ ბინით უზრუნველსაყოფად და ბინის მსურველ მოსახლეობასთან. შპს ნებაყოფლობით დადგა აღრიცხვაზე დღგ-ს გადამხდელად, მაგრამ რადგან ქუთაისში აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობა არის 2008 წლის ომამდე დაწყებული მშენებლობა, განთავისუფლებულია დღგ-საგან ჩათვლის უფლებით.

ამ პერიოდში დაიწყო მოსახლეობის საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟი და მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა და ინფორმაციისათვის მოგახსენებთ, რომ ამ მშენებლობის 1 კორპუსი ექსპლუატაციაში შევიდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2015 წლის ივნისში.

2015 წლის ივნისიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე.

2017 წლის თებერვალში დასრულდა 112-ში მეორე და მესამე კორპუსის მშენებლობა და 2017 წლის მარტის თვიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე, მიმდინარეობს მეოთხე კორპუსის სამშენებლო სამუშაოები. 2015 წლის იანვრიდან აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობის პარალელურად დაიწყო მშენებლობა ერისთავის 7-ში, რომლის მშენებლობა დასრულდა 2016 წელს. ბინათმშენებლობის პარალელურად შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ ასრულებდა სხვადასხვა დაკვეთების მიხედვით სამშენებლო - სარემონტო სამუშაოებს და შესრულებები ხდებოდა შესრულებული სამუშაოების ფორმა N2-ის შესაბამისად და ასევე ხდებოდა მასალების ჩამოწერაც.



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ -ს მიერ შესრულებული სამუშაოების ხარისხი მოწმდებოდა მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში შესაბამისი ლაბორატორიების, არქიტექტორების, კონსტრუქტორების და სხვა სპეციალისტების მიერ, ექსპლუატაციაში შესვლისას შემოწმდა ზედამხედველობის სამსახურის მიერ და მერიის შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, რომ მშენებლობა შესრულებულია სტანდარტების სრული დაცვით.

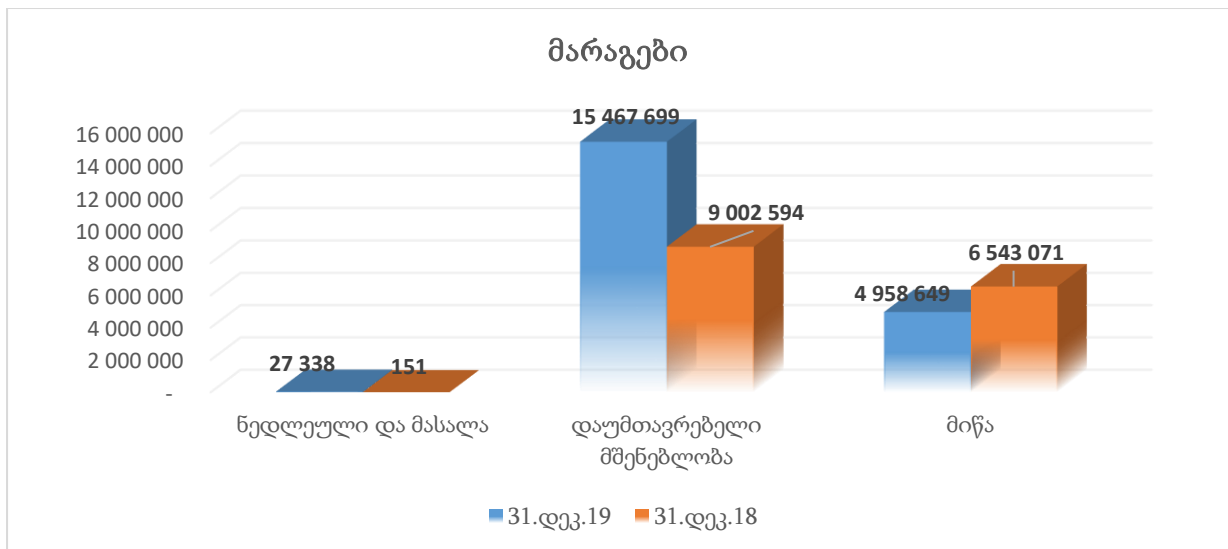
შიდა სტრუქტურა

ჩვენს კომპანიაში მკაცრადაა განსაზღვრული თანამდებობრივი იერარქია და უფლება-მოვალეობები. კომპანიას უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი **ზურაბ გუბელაძე**.

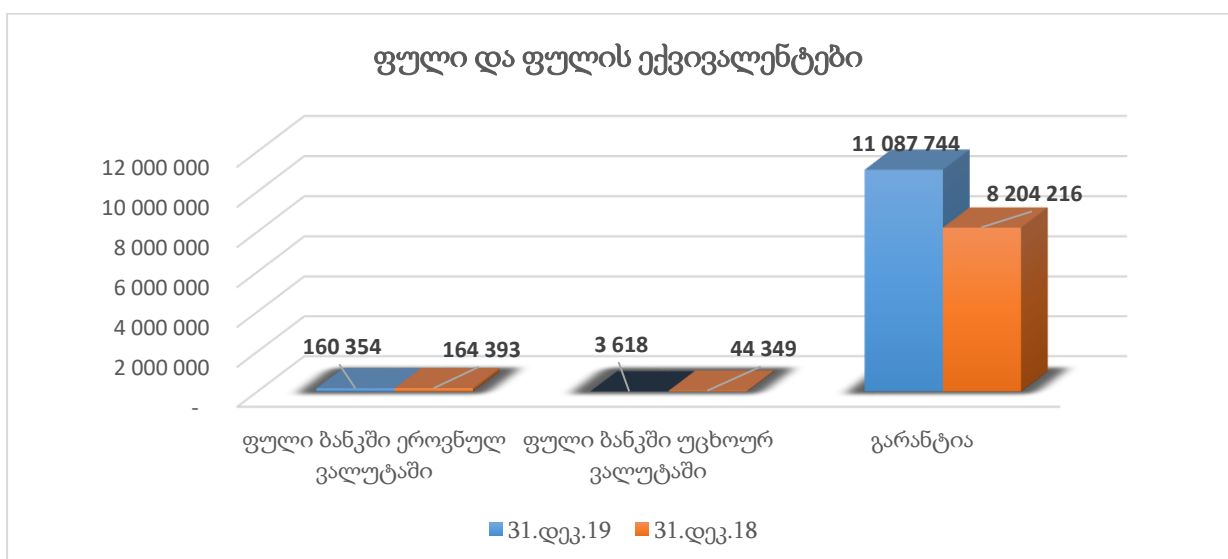
ჩვენი გუნდი იღებს ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას და ახორციელებს მას შპს-ს საქმიანობის წარმართვის პროცესში თავის დაქვემდებარებაში მყოფი თანამშრომლების ჩართულობით საკუთარი კომპეტენციისა და უფლება მოვალეობების ფარგლებში.

ფინანსური მაჩვენებლები

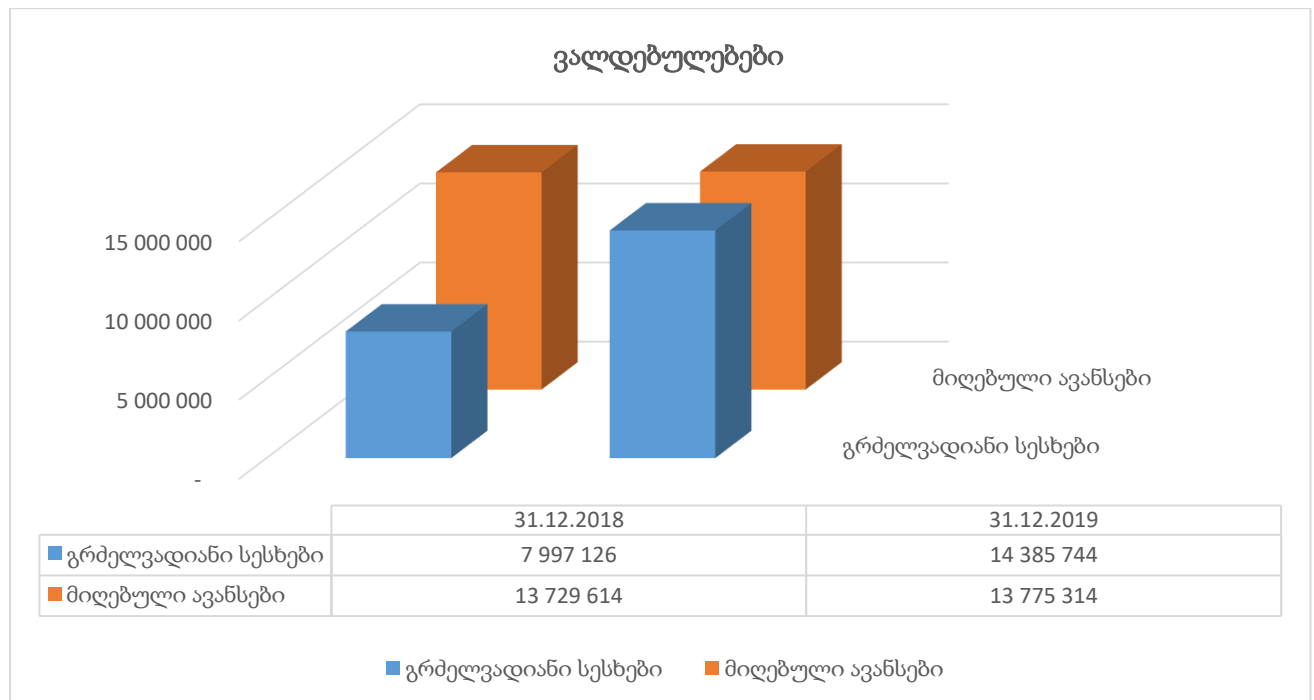
ბალანსის მნიშვნელოვანი წილი აქვს მარაგებს, საიდანაც ყველაზე მეტი არის მზა პროდუქცია და მიწა. მომავალში გვაქვს დაგეგმილი მარაგებში არსებულ მიწებზე მშენებლობის დაწყება.



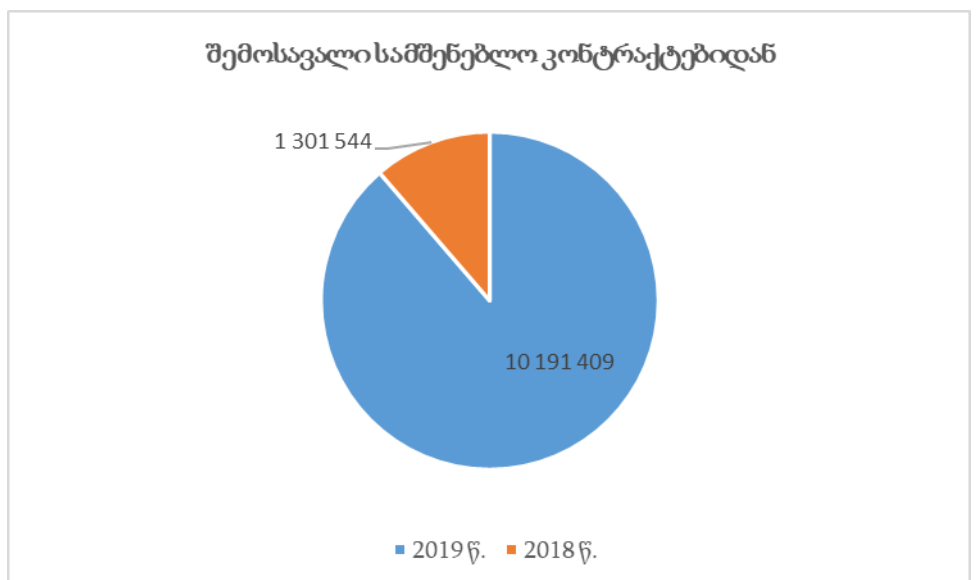
ფული და ფულის ექვივალენტი სამი წლის განმავლობაში არის შემდეგი:



ვალდებულებების უმეტესი ნაწილი შედგება კლიენტებისგან მიღებული ავანსებისა გრძელვადიანი სესხებისგან. გრაფიკზე ასახულია აღნიშნული მუხლების მონაცემები ბოლო ორი წლის განმავლობაში:



2019 წელს 2018 წელთან შემოსავალი რეალიზაციიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ვინაიდან ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ჩვენი შიდა პოლიტიკიდან გამომდინარე შემოსავალს ვაღიარებთ პროექტის დასრულების შემდეგ. 2019 წელს დასრულდა რამდენიმე კორპუსი და მოხდა ბინების რეალიზაცია,



ფინანსური კოეფიციენტები

ლიკვიდურობის კოეფიციენტი

$$\text{ლიკვიდურობის კოეფიციენტი (2019 წ)} = \frac{\text{მთლიანი აქტივები}}{\text{მთლიანი ვალდებულებები}} = \frac{36\,938\,519}{31\,234\,270} = 1.18$$

$$\text{ლიკვიდურობის კოეფიციენტი (2018 წ)} = \frac{\text{მთლიანი აქტივები}}{\text{მთლიანი ვალდებულებები}} = \frac{26\,613\,052}{25\,279\,508} = 1.05$$

Debt Ratio

$$\text{Debt Ratio(2019)} = \frac{\text{მთლიანი სესხი}}{\text{მთლიანი აქტივები}} = \frac{14\,385\,744}{36\,938\,519} = 0.39$$

$$\text{Debt Ratio(2018)} = \frac{\text{მთლიანი სესხი}}{\text{მთლიანი აქტივები}} = \frac{7\,997\,126}{26\,613\,052} = 0.30$$

რისკ-ფაქტორები

ჩვენი კომპანია საქმიანობს მაღალკონკურენტულ გარემოში, მის წინაშე არსებულ მნიშვნელოვან რისკებს მიეკუთვნება სავალუტო და საკრედიტო რისკები.

სავალუტო რისკი განვითარებადი ქვეყნების უმრავლესობისათვის, მათ შორის საქართველოსათვის დამახასიათებელი რისკია, რომლის წინაშეც დგას ყველა კომპანია. შპს „აღმშენებელი ქუთაისი“-ს მენეჯმენტი რეგულარულად ვაფასებთ აღნიშნული საბანკო პროდუქტის დანახარჯსა და სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილების სავარაუდო პროცენტული მაჩვენებლის გავლენას კომპანიის მოგება-ზარალზე.

შპს „აღმშენებელი ქუთაისი“ თავის საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობას აფინანსებს როგორც საკუთარი, ასევე საბანკო სესხით და შესაბამისად აქვს საკრედიტო რისკიც. სესხის აღებამდე შპს-ს ხელმძღვანელი განიხილავს ქვეყნის წამყვანი ბანკების მიერ შემოთავაზებულ რამდენიმე წინადადებას და იღებს მათგან საუკეთესოს. მუდმივად თვალყურს ადევნებს ქვეყნის საბანკო სისტემაში მომხდარ ცვლილებებს, პერიოდულად გადასინჯავს საკუთარ არსებულ საკრედიტო პირობებს და ცვლის მათ უფრო მომგებიანით.

უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციასთან ბრძოლა

კომპანია ცდილობს დაამკვიდროს უმაღლესი სტანდარტები და გამორიცხოს ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების შემთხვევა. პრიორიტეტულია, რომ არ მოხდეს უკანონო საქმიანობით მიღებული შემოსავლების ბრუნვა და ამ მხრივ ნებისმიერი ექვის შემთხვევაში კომპანია მიმართავს კომპეტენტურ ორგანოებს მითითებების მიღებისა და ადეკვატური რეაგირებისათვის. კომპანია ითვალისწინებს საქართველოს ეროვნული ბანკისა და ფინანსური მონიტორინგის სამსახურის ყველა მოთხოვნასა და რეკომენდაციას, აქტიურად თანამშრომლობს მათთან და ცდილობს წვლილი შეიტანოს უკანონო შემოსავლის აღკვეთასა და ტერორიზმთან ბრძოლაში.

სამომავლო გეგმები

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ დროულად, ხარისხიანად და მშენებლობაში თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად აგრძელებს თავის სამშენებლო საქმიანობას, რათა კვლავ დროულად და წარმატებით დაასრულოს აღებული ვალდებულებები. უახლოეს მომავალში კომპანიამ უნდა დაასრულოს დაწყებული პროექტები და პირნათლად შეასრულოს კონტრაქტორებთან აღებული ვალდებულებები. მიუხედავად Covid-19 პანდემიისა ჩვენი საქმიანობა არ შეჩერებულა. თუმცა რთულია პროგნოზის გაკეთება როგორ შეიცვლება ჩვენი საპროგნოზო მაჩვენებელი მომავალში.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე

30 სექტემბერი 2020 წელი

სამომავლო გეგმები

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ დროულად, ხარისხიანად და მშენებლობაში თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად აგრძელებს თავის სამშენებლო საქმიანობას, რათა კვლავ დროულად და წარმატებით დაასრულოს აღებული ვალდებულებები. უახლოეს მომავალში კომპანიამ უნდა დაასრულოს დაწყებული პროექტები და პირნათლად შეასრულოს კონტრაქტორებთან აღებული ვალდებულებები. მიუხედავად Covid-19 პანდემიისა ჩვენი საქმიანობა არ შეჩერებულა. თუმცა რთულია პროგნოზის გაკეთება როგორ შეიცვლება ჩვენი საპროგნოზო მაჩვენებელი მომავალში.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე

30 სექტემბერი 2020 წელი

