

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8-31

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ კომპანიის აუდიტორებად დაგვნიშნეს 2021 წლის 25 იანვარს და შესაბამისად, ვერ შევძელით დავსწრებოდით მარაგების ფიზიკური ინვენტარიზაციის პროცესს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღისთვის აღრიცხული და აღურიცხავი მარაგების ნაშთის სისწორეში, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 3,110,475 ლარის ოდენობით. ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში, ვერ დავადგინეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებშიც.

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა გარემოება

კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2019 წლის 27 სექტემბერს გასცა აუდიტორული დასკვნა პირობითი მოსაზრებით იმის გამო, რომ ვერ დაესწრნენ მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესს და ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დაადასტურეს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ნაშთის სისწორე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და შესაბამისობაში მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის განცხადება. ამასთან დაკავშირებით, არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის ვახტანგ ნამორაძე.

შპს „კონსულტისი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

31 მარტი, 2021

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

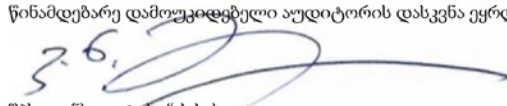
ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია,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

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

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

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.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის ვახტანგ ნამორაძე.


შპს „კონსულტისი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

31 მარტი, 2021

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2018* (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	139,199	167,671	173,217
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	7	3,882,227	3,882,227	5,706,333
არამატერიალური აქტივები		3,730	3,926	1,426
სულ გრძელვადიანი აქტივები		4,025,156	4,053,824	5,880,976
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7	8,893,398	11,150,823	11,441,243
მარაგები	8	3,110,475	1,900,258	1,051,152
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	285,073	543,098	1,931,243
გადახდილი ავანსები	9	2,420,049	297,540	852,522
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	10	355,000	258,592	1,778,192
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	10,966	187,309	265,968
სულ მოკლევადიანი აქტივები		15,074,961	14,337,620	17,320,320
სულ აქტივები		19,100,117	18,391,444	23,201,296
კაპიტალი და ვალდებულებები				
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	13	2,096,782	2,408,981	5,658,065
გადავადებული შემოსავალი	16	5,936,555	4,356,122	3,261,757
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	131,790	413,495	427,820
საგადასახადო ვალდებულება	12	231,724	105,367	333,881
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		8,396,851	7,283,965	9,681,523
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	13	6,070,931	5,392,370	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,070,931	5,392,370	-
სულ ვალდებულებები		14,467,782	12,676,335	9,681,523
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	14	-	3,023,906	16,737,502
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		4,632,335	2,691,203	(3,217,729)
სულ კაპიტალი		4,632,335	5,715,109	13,519,773
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		19,100,117	18,391,444	23,201,296

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარიში)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2018* (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	139,199	167,671	173,217
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	7	3,882,227	3,882,227	5,706,333
არამატერიალური აქტივები		3,730	3,926	1,426
სულ გრძელვადიანი აქტივები		4,025,156	4,053,824	5,880,976
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7	8,893,398	11,150,823	11,441,243
მარაგები	8	3,110,475	1,900,258	1,051,152
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	16	285,073	543,098	1,931,243
გადახდილი ავანსები	9	2,420,049	297,540	852,522
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	10	355,000	258,592	1,778,192
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	10,966	187,309	265,968
სულ მოკლევადიანი აქტივები		15,074,961	14,337,620	17,320,320
სულ აქტივები		19,100,117	18,391,444	23,201,296
კაპიტალი და ვალდებულებები				
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	13	2,096,782	2,408,981	5,658,065
გადავადებული შემოსავალი	16	5,936,555	4,356,122	3,261,757
საფაქრო და სხვა ვალდებულებები	11	131,790	413,495	427,820
საგადასახადო ვალდებულება	12	231,724	105,367	333,881
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		8,396,851	7,283,965	9,681,523
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	13	6,070,931	5,392,370	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,070,931	5,392,370	-
სულ ვალდებულებები		14,467,782	12,676,335	9,681,523
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	14	-	3,023,906	16,737,502
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		4,632,335	2,691,203	(3,217,729)
სულ კაპიტალი		4,632,335	5,715,109	13,519,773
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		19,100,117	18,391,444	23,201,296

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	15	14,394,646	16,958,481
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	16	(5,551,016)	(8,384,447)
საერთო მოგება		8,843,630	8,574,034
გაყიდვის ხარჯები	17	(718,723)	(664,789)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(5,379,373)	(725,740)
საერთო საოპერაციო მოგება		2,745,534	7,183,505
არასაოპერაციო შემოსავალი		79,047	3,442
ფინანსური ხარჯი	13	(476,025)	(871,197)
წმინდა ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან		(407,424)	(406,818)
მოგება დაბეგვრამდე		1,941,132	5,908,932
მოგების გადასახადის ხარჯი	19	-	-
წლის წმინდა მოგება		1,941,132	5,908,932
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		1,941,132	5,908,932

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	15	14,394,646	16,958,481
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	16	(5,551,016)	(8,384,447)
საერთო მოგება		8,843,630	8,574,034
გაყიდვის ხარჯები	17	(718,723)	(664,789)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(5,379,373)	(725,740)
საერთო საოპერაციო მოგება		2,745,534	7,183,505
არასაოპერაციო შემოსავალი		79,047	3,442
ფინანსური ხარჯი	13	(476,025)	(871,197)
წმინდა ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან		(407,424)	(406,818)
მოგება დაბეგვრამდე		1,941,132	5,908,932
მოგების გადასახადის ხარჯი	19	-	-
წლის წმინდა მოგება		1,941,132	5,908,932
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		1,941,132	5,908,932

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

*გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2018	15,192,939	(5,105,713)	10,087,226
კორექტირებები (შენიშვნა 5)	1,544,563	1,887,984	3,432,547
1 იანვარი 2018 (გადაანგარიშებული)	16,737,502	(3,217,729)	13,519,773
კაპიტალის ზრდა (შენიშვნა 14)	21,759	-	21,759
კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(13,735,355)	-	(13,735,355)
წლის სრული მოგება	-	5,908,932	5,908,932
31 დეკემბერი 2018 (გადაანგარიშებული)	3,023,906	2,691,203	5,715,109
კაპიტალის ზრდა (შენიშვნა 14)	44,684	-	44,684
კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(3,068,590)	-	(3,068,590)
წლის სრული მოგება	-	1,941,132	1,941,132
31 დეკემბერი 2019	-	4,632,335	4,632,335

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2018	15,192,939	(5,105,713)	10,087,226
კორექტირებები (შენიშვნა 5)	1,544,563	1,887,984	3,432,547
1 იანვარი 2018 (გადაანგარიშებული)	16,737,502	(3,217,729)	13,519,773
კაპიტალის ზრდა (შენიშვნა 14)	21,759	-	21,759
კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(13,735,355)	-	(13,735,355)
წლის სრული მოგება	-	5,908,932	5,908,932
31 დეკემბერი 2018 (გადაანგარიშებული)	3,023,906	2,691,203	5,715,109
კაპიტალის ზრდა (შენიშვნა 14)	44,684	-	44,684
კაპიტალის შემცირება (შენიშვნა 14)	(3,068,590)	-	(3,068,590)
წლის სრული მოგება	-	1,941,132	1,941,132
31 დეკემბერი 2019	-	4,632,335	4,632,335

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



*გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება დაბეგვრამდე		1,941,132	5,908,932
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	6	45,714	40,041
წინასწარ გადახდილი თანხების გაუფასურება	18	20,042	-
სხვა მოგება/ზარალი		(79,047)	(1,996)
საპროცენტო ხარჯი	13	476,025	871,197
ზარალი საკუროსო სხვაობიდან, წმინდა		407,424	406,818
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		2,811,290	7,224,992
შემცირება მარაგებამდე კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		2,257,425	2,114,526
ზრდა მარაგებში		(1,210,217)	(849,106)
შემცირება სახელშეკრულებო აქტივებში		258,025	1,388,145
ზრდა/(შემცირება) გადახდილ ავანსებში		(2,122,509)	554,982
ზრდა/(შემცირება) შეზღუდულ თანხებში		(96,408)	1,519,600
ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		1,580,433	1,094,365
შემცირება სავაჭრო ვალდებულებებში		(281,705)	(14,325)
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		126,357	(228,514)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება		3,322,691	12,804,665
გადახდილი სესხის პროცენტი		(443,447)	(893,053)
წმინდა ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		2,879,244	11,911,612
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(21,578)	(34,495)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(2,500)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(21,578)	(36,995)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		5,078,471	13,617,787
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(5,085,337)	(11,873,677)
მფლობელთა კაპიტალის ზრდა		44,684	21,759
მფლობელთა კაპიტალის შემცირება		(3,068,590)	(13,735,355)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება ფინანსური საქმიანობიდან		(3,030,772)	(11,969,486)
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების შემცირება		(173,106)	(94,869)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		(3,237)	16,210
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	187,309	265,968
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	10,966	187,309

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

** შეზღუდული ფულის ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 355,000 ლარს (2018: 258,592 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 10.

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2019	2018* (გადაანგარიშებული)
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება დაბეგრამდე		1,941,132	5,908,932
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	6	45,714	40,041
წინასწარ გადახდილი თანხების გაუფასურება	18	20,042	-
სხვა მოგება/ზარალი		(79,047)	(1,996)
საპროცენტო ხარჯი	13	476,025	871,197
ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		407,424	406,818
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		2,811,290	7,224,992
შემცირება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		2,257,425	2,114,526
ზრდა მარაგებში		(1,210,217)	(849,106)
შემცირება სახელშეკრულებო აქტივებში		258,025	1,388,145
ზრდა/(შემცირება) გადახდილ ავანსებში		(2,122,509)	554,982
ზრდა/(შემცირება) შეზღუდულ თანხებში		(96,408)	1,519,600
ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		1,580,433	1,094,365
შემცირება სავაჭრო ვალდებულებებში		(281,705)	(14,325)
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		126,357	(228,514)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოძინება		3,322,691	12,804,665
გადახდილი სესხის პროცენტი		(443,447)	(893,053)
წმინდა ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		2,879,244	11,911,612
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(21,578)	(34,495)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(2,500)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(21,578)	(36,995)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		5,078,471	13,617,787
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(5,085,337)	(11,873,677)
მფლობელთა კაპიტალის ზრდა		44,684	21,759
მფლობელთა კაპიტალის შემცირება		(3,068,590)	(13,735,355)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება ფინანსური საქმიანობიდან		(3,030,772)	(11,969,486)
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების შემცირება		(173,106)	(94,869)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		(3,237)	16,210
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	187,309	265,968
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	10,966	187,309

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 31 მარტს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

** შეზღუდული ფულის ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 355,000 ლარს (2018: 258,592 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 10.

* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი ცვლილებების მიხედვით შეტანილ შესწორებებს.

შენიშვნები 8-31 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „ჩემი სახლი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2014 წელს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. რეგისტრაციის მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N5.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰუსეინ ნადიროვი.

კომპანიის საქმიანობას ძირითადი მიმართულებაა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომელიც დაყოფილია სამ ეტაპად. პირველი ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 1-ის“ და „სვეტის“ მშენებლობას, მეორე ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 2-ის“ მშენებლობას, ხოლო მესამე ეტაპი წარმოადგენს სამომავლო მშენებლობას, რომლის დაწყებაც დაგეგმილია 2022 წელს. პირამიდა 1, სვეტი და პირამიდა 2 წარმოადგენს საცხოვრებელი და კომერციული შენობების პირობით სახელწოდებებს.

2. მომზადების საფუძვლები

კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია უახლოეს ერთეულამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდს წარმოადგენს კალენდარული წელი 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
1 აშშ დოლარი / ლარი	2.8677	2.6766	2.5922
1 ევრო / ლარი	3.2095	3.0701	3.1044

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიისთვის აქტუალური სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის, მოცემულია ქვემოთ. კომპანიას ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

ამ ცვლილებების შინაარსი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და იგი მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე ერთიანი მოდელით.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორითაც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც ჯგუფი მეიჯარედ გამოდის.

კომპანიამ ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის. ფასს 16-ის გამოყენებას არ ქონია ეფექტი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდისთვის.

სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვარს, გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასიკ (IFRIC) 23-ის ინტერპრეტაცია „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“
- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 9-ში: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 19-ში: „გეგმის შეცვლა, შეკვეცა ან საბოლოო ანგარიშსწორება“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 28-ში: „გრძელვადიანი ინტერესები მეკავშირე საწარმოებში და ერთობლივ საწარმოებში“;
- ▶ წლიური გაუმჯობესება 2015-2017 წლების ციკლი:
 - ▶ ფასს (IFRS) 3 „საწარმოთა გაერთიანება“;
 - ▶ ფასს (IFRS) 11 „ერთობლივი საქმიანობა“;
 - ▶ ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“;

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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.

ჯგუფმა 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.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, გამოყენებული რესურსების 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 მოიცავს, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შეფასება

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

ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელსაც გამოიყენებს მათ სამართავად. გამონაკლისია სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა. თავდაპირველად, კომპანია სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით, აქტივი აღირიცხება გარიგების თვითღირებულებით. სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა, აღირიცხება გარიგების ღირებულებით, ფასს 15-ის შესაბამისად.

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

- ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახურვით, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით. (სასესხო ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახურვის გარეშე, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით (კაპიტალის ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით.

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები აღიარდება ორ ეტაპად. საკრედიტო რისკებისთვის, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა საკრედიტო რისკი, მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი აღიარდება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მოსალოდნელი მოვლენებისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საკრედიტო ხელშეკრულების შეწყვეტა.

იმ საკრედიტო რისკზე, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად გაიზარდა, სავალდებულოა დანაკარგის რეზერვის აღიარება, მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგზე, რომელიც მოსალოდნელია რისკის დარჩენილ სასიცოცხლო ვადაზე, გაუქმების ვადის მიუხედავად (მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მთლიანი სასიცოცხლო ვადა) სავაჭრო მოთხოვნებისთვის, გაცემული სესხებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების ("ECL") გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს. სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორიული საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

დეტალები კომპანიის ძირითადი ფინანსური აქტივების და საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით მოცემულია 21-ე შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.
- **მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება**

3. საღარიბო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

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.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული ავანსი უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარგადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა/ამორტიზაცია ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ძირითადი 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 დამხმარებების ცვლილება.

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა

მიწა არ იცვითება. ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება ნარჩენი ღირებულების მეთოდით, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში, რომელიც განისაზღვრება აქტივის მიხედვით.

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)

ნაგებობები	20
მანქანა დანადგარები	2-15
აღჭურვილობა	2-10

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების მოსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-19 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება განისაზღვრება გასაყიდ ფასსა და დამთავრებისა და გაყიდვის მოსალოდნელი ხარჯების სხვაობით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი, სანამ აქტივი მზადაა გასაყიდად. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

დივიდენდები

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

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და მიმდინარე ანგარიშებისგან, რომლებსაც აქვს განთავსებიდან სამი თვის ვადა, რომელთა კონვერტირებაც დაუყოვნებლივ შეიძლება წინასწარ ცნობილ თანხად, აქვს ღირებულების შეცვლის უმნიშვნელო რისკი და თავისუფალია სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობის 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 ვალდებულებაზე მომავალ პერიოდში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით. თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით.

იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას.

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

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

კომპანია აკეთებს ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობის შეფასებას, სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა: ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, მოსალოდნელი წარმადობა, სიმძლავრე და ფიზიკური მდგომარეობა, რაც დამოკიდებულია ოპერაციულ ფაქტორებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ხელმძღვანელობა ცდილობს მაქსიმალურად ზუსტად შეაფასოს ძირითადი საშუალებით გამოსახული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოდელი, ის შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან, რამაც შესაძლოა მატერიალური გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებებში წარმოდგენილ მონაცემებზე. სასარგებლო გამოყენების ვადა გადაიხედება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს და დაშვებაში ცვლილების საჭიროების შემთხვევაში მოხდება მისი განახლება.

მარაგების მნიშვნელოვანი დაშვებები

მარაგები მოცემულია ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით და კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს იყენებს მსჯელობას და დაშვებებს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ფასის განსასაზღვრად.

მარაგების ხანდაზმულობის ვადის გამო, კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განსაზღვრავს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას დაზიანებულ მარაგებზე და შემდეგ ჩამოწერს მარაგების ღირებულებას წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების განსაზღვრა ძირითადად დამოკიდებულია კონკრეტული დროის პერიოდში მოსალოდნელ მომავალ მოთხოვნაზე.

5. წინა პერიოდის კორექტირებები

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდამდე კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა გულისხმობდა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულებაზე. 2019 წლის მარტში ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტმა“ მიიღო დღის წესრიგის საბოლოო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების გაყიდვის გარიგებებში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარებასთან დაკავშირებით, როდესაც ქონება დროთა განმავლობაში კლიენტს გადაეცემა ფასს 15-ის მიხედვით. დღის წესრიგის ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებაზე ბასს 23-ის მიხედვით არ იქნებოდა მართებული. ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტის“ გადაწყვეტილებით გამოწვეული ინტერპრეტაციის შედეგად, კომპანიამ შეცვალა არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და შეწყვიტა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია საცხოვრებელი ბინებით წარმოდგენილი 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 გადანგარიშებით, რომელზეც სტანდარტი გავლენას ახდენს.

შპს „ჩემი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)**

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. წინა პერიოდის კორექტირებები (გაგრძელება)**წინა პერიოდის შეცდომების კორექტირება****შემოსავლის აღიარება**

კომპანიამ მოახდინა წინა პერიოდის ბუღალტრული ჩანაწერების და პირვანდელი დოკუმენტაციის დეტალური შესწავლა და აღმოაჩინა რომ კომპანია აკმაყოფილებდა შემოსავლების დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს ფასს 15-ის მიხედვით, შესაბამისად კომპანიამ რეტროსპექტიულად შეცვალა ფინანსური ანგარიშგების ყველა შესაბამისი მუხლი, რომელზეც აღნიშნული შეცდომა გავლენს ახდენს.

კაპიტალის აღრიცხვა

ბუღალტრული ჩანაწერების და პირვანდელი დოკუმენტაციის დეტალური შესწავლის შედეგად, კომპანიამ აღმოაჩინა რომ მფლობელის მიერ 2014 წელს განხორციელებული გარკვეული ფულადი შენატანები უნდა აღიარებულიყო როგორც სესხი, ნაცვლად საწესდებო კაპიტალისა. სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, მფლობელს ქონდა უფლება აღნიშნული სესხი, დარიცხულ პროცენტთან ერთად შეეტანა საწესდებო კაპიტალში, რაც მან 2015 წელს გამოიყენა. აღნიშნული ცვლილებები კომპანიამ შესაბამის პერიოდში განახორციელა და შეცვალა ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი მუხლები.

სააღრიცხვო პოლიტიკაში განხორციელებული ცვლილებების და წინა პერიოდის შეცდომების კორექტირების ეფექტი მოცემულია ქვემოთ.

ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე:

1 იანვარი, 2018	წინა ანგარიშგების მიხედვით	კორექტირება	მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	22,102,863	(4,955,287)	17,147,576
საინვესტიციო ქონება	7,228,343	(7,228,343)	-
კლიენტებთან გაფორმებული გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	1,931,243	1,931,243
გადავადებული შემოსავალი	(16,946,691)	13,684,934	(3,261,757)
საწესდებო კაპიტალი	(15,192,939)	(1,544,563)	(16,737,502)
დაგროვილი ზარალი	5,105,713	(1,887,984)	3,217,729

31 დეკემბერი, 2018	წინა ანგარიშგების მიხედვით	კორექტირება	მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	36,242,771	(21,209,721)	15,033,050
კლიენტებთან გაფორმებული გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	543,098	543,098
გადავადებული შემოსავალი	(36,397,498)	32,041,376	(4,356,122)
საწესდებო კაპიტალი	(1,479,342)	(1,544,564)	(3,023,906)
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)	7,138,986	(9,830,189)	(2,691,203)

ეფექტი მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

შპს „ჩემი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)**

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. წინა პერიოდის კორექტირებები (გაგრძელება)

2018	წინა ანგარიშგების მიხედვით	კორექტირება	მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით
მარაგებად კლასიფიცირებული უმრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	-	16,958,481	16,958,481
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	-	(8,384,447)	(8,384,447)
წმინდა ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(343,596)	(63,222)	(406,818)
ფინანსური ხარჯი	(302,590)	(568,607)	(871,197)

5.1 წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია

კომპანიამ წარდგენის მიზნებისთვის მოახდინა წინა ფინანსური ანგარიშგების, სესხებთან დაკავშირებული მუხლის რეკლასიფიკაცია და მიიჩნევს რომ აღნიშნული ცვლილება უკეთ ასახავს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შინაარსს. რეკლასიფიკაციის ცვლილების ეფექტი მოცემულია ქვემოთ:

31 დეკემბერი, 2018	წინა ანგარიშგების მიხედვით	კორექტირება	მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით
გრძელვადიანი სესხები	2,971,087	2,421,283	5,392,370
მოკლევადიანი სესხები	4,830,264	(2,421,283)	2,408,981

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

6. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნა-ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალება	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>					
1 იანვარი, 2018	67,148	71,559	40,879	46,765	226,351
შეძენა	3,055	-	23,797	7,643	34,495
31 დეკემბერი 2018	70,203	71,559	64,676	54,408	260,846
შეძენა	8,453	-	11,201	2,109	21,763
გასვლა	(4,521)	-	-	-	(4,521)
31 დეკემბერი 2019	74,135	71,559	75,877	56,517	278,088
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>					
1 იანვარი 2018	20,875	13,851	10,833	7,575	53,134
ცვეთის ხარჯი	13,206	6,156	11,037	9,642	40,041
გასვლა	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2018	34,081	20,007	21,870	17,217	93,175
ცვეთის ხარჯი	14,361	7,156	13,521	10,676	45,714
გასვლა	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	48,442	27,163	35,391	27,893	138,889
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>					
1 იანვარი 2018	46,273	57,708	30,046	39,190	173,217
31 დეკემბერი 2018	36,122	51,552	42,806	37,191	167,671
31 დეკემბერი 2019	25,693	44,396	40,486	28,624	139,199

7. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის მიმდინარე პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		(გადაანგარიშებული)
პირამიდა 1	3,621,163	5,163,753
სვეტი	1,766,682	3,406,717
პირამიდა 2	3,505,553	2,580,353
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8,893,398	11,150,823
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
სხვა მშენებლობა (სამომავლო)	3,882,227	3,882,227
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	3,882,227	3,882,227

მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, თუ კომპანია მათ რეალიზაციას შემდგომი 12 თვის განმავლობაში ელოდება.

ქვემოთ წარმოდგენილია მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	15,033,050	17,147,576
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	2,133,150	5,132,372
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	851,767	1,020,202
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(5,551,016)	(8,384,447)
სხვა ცვლილებები	308,674	117,347
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	12,775,625	15,033,050

8. მარაგები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სამშენებლო მასალები	2,949,720	1,899,836
სხვა	160,755	422
სულ მარაგები	3,110,475	1,900,258

9. გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	2,443,991	301,440
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	(23,942)	(3,900)
სულ გადახდილი ავანსები	2,420,049	297,540

გადახდილი ავანსები ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებულ წინასწარ გადახდებთან.

შპს „ჩემი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)**

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	5,980	3,078
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	4,986	184,231
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	10,966	187,309

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 8,516 ლარი (2018 წ.: 187,309 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-ისგან და „BB+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 2,450 ლარი (2018 წ.: 0 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი.

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მყიდველი პირების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხების უზრუნველყოფას, რომელსაც ბანკი ბლოკავს მყიდველის სასარგებლოდ, მანამ სანამ მშენებლობის სტადია არ მიაღწევს წინასწარ შეთანხმებულ სტადიას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობამ შეადგინა 355,000 ლარი (2018: 258,592 ლარი).

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო ვალდებულება	131,790	412,058
სხვა ვალდებულება	-	1,437
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	131,790	413,495

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულება ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

12. საგადასახადო ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საშემოსავლო გადასახადი	131,693	980
დამატებული ღირებულების გადასახადი	86,057	90,236
ქონების გადასახადი	13,974	14,151
სულ საგადასახადო ვალდებულება	231,724	105,367

საგადასახადო ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-6 თვეში

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

13. სესხები

31 დეკემბერი 2019	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	თანხა (ლარში)
სს პროკრედიტ ბანკი/ ბიზნეს სესხი	30-ივნ-18	30-ივნ-23	7%	USD	3,183,213
სს პროკრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	30-ივნ-19	1-ივლ-20	7%	USD	1,147,081
სს იშბანკი-საქართველო	21-ნოვ-19	24-დეკ-22	6.5%	USD	3,837,418
სულ სესხები					8,167,712

31 დეკემბერი 2018	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	თანხა (ლარში)
სს პროკრედიტ ბანკი/ ბიზნეს სესხი	30-ივნ-18	30-ივნ-23	7%	USD	6,691,500
სს პროკრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	30-ივნ-18	1-ივლ-19	7%	USD	1,070,640
დარიცხული პროცენტი					39,211
სულ სესხები					7,801,351

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 6,192,503 ლარის საბალანსო ღირებულების ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად.

2019 წლის განმავლობაში სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 476,025 ლარი (2018: 871,197 ლარი).

14. კაპიტალი

კაპიტალი შედგება მხოლოდ ფულადი შენატანებისგან. 2019 და 2018 წლების განმავლობაში კაპიტალის ზრდა/(კლება) განხორციელდება მხოლოდ ფულადი ფორმით.

15. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

	2019	2018
		(გადაანგარიშებული)
საცხოვრებელი ფართები	6,709,414	15,317,238
კომერციული ფართები	7,501,909	1,156,998
ავტოსადგომი	183,323	484,245
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	14,394,646	16,958,481

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

15. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2019	2020	2021	სულ
ფინანსური აქტივები			
შემოსავალი რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე	6,637,736	12,132,614	18,770,350

31 დეკემბერი 2018	2019	2020	სულ
ფინანსური აქტივები			
შემოსავალი რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე	1,993,957	2,887,562	4,881,519

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018 (გადაანგარიშებული)
სახელშეკრულებო აქტივები	285,073	543,098
გადავადებული შემოსავალი	5,936,555	4,356,122
სულ:	6,221,628	4,899,220

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.

პერიოდის განმავლობაში მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში მნიშვნელოვან ცვლილებებს, ძირითადად, განაპირობებს ამავე პერიოდში გაფორმებული სამშენებლო მომსახურების ახალი ხელშეკრულებები, ასევე მომხმარებლებისგან მისაღებ უპირობო გადახდებთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანების აღიარება, იმ ხელშეკრულებების მიხედვით, რომლებიც ითვალისწინებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას მის მთლიანად ან ნაწილობრივ დასრულებისთანავე.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი თვიდან 2 წლამდე ვადაში.

სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, განპირობებულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვადებით გაყიდვის ახალი ხელშეკრულებებით.

15. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (გაგრძელება)

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		(გადაანგარიშებული)
პირამიდა 1	745,559	1,291,718
სვეტი	3,772,847	3,064,404
პირამიდა 2	1,418,149	-
მოკლევადიან გადავადებული შემოსავალი	5,936,555	4,356,122

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. 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 მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

16. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2019	2018
		(გადაანგარიშებული)
მასალები	1,071,795	1,617,457
შრომის ანაზღაურება	508,163	704,531
ქვეკონტრაქტორის ხარჯი	2,653,505	4,481,485
სხვა ხარჯები	1,317,553	1,580,974
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	5,551,016	8,384,447

17. გაყიდვის ხარჯები

	2019	2018
ხელფასის ხარჯი	354,197	342,053
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	243,073	203,014
რეკლამის ხარჯი	121,453	119,722
სულ გაყიდვის ხარჯები	718,723	664,789

18. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2019	2018
ხელფასის ხარჯი	4,968,713	306,146
ბანკის მომსახურების საკომისიო ხარჯი	71,744	53,662
საკონსულტაციო ხარჯი	69,477	60,465
დაცვის მომსახურების ხარჯი	67,458	54,915
ცვეთის ხარჯი	45,714	40,041
მოვლა-შენახვის ხარჯი	20,526	2,098
ავანსების რეზერვი	20,042	-
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგებისა	12,765	2,217
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	10,936	30,470
საკანცელარიო ხარჯი	10,385	1,094
დაზღვევის ხარჯი	8,115	1,331
წარმომადგენლობითი ხარჯი	6,328	16,785
იჯარის ხარჯი	-	7,368
სხვა ხარჯები	67,170	149,148
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	5,379,373	725,740

19. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორიცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2018 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

მოგების გადასახადი 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2018: ნული).

20. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები**საგადასახადო კანონმდებლობა**

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომლის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანზაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები.

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

21. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის მართვის 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 რისკის მართვის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი

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

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის ის ფინანსური აქტივები, რომელიც დაკავშირებული საკრედიტო რისკთან 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
შეზღუდული ფულადი სახსრები	10	355,000	258,592
კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	15	285,073	543,098
ფული და ფული ეკვივალენტები	10	10,966	187,309
სულ მაქსიმალური საკრედიტო რისკი		651,039	988,999

კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას.

21. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და სახელმწიფო აქტივების არსებითი ოდენობა არ არის ვადაგადაცილებული.

საბაზრო რისკი

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

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

სავალუტო რისკი

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

31 დეკემბერი 2019

ფულადი სახსრები	გაცემული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD 5,979	8,167,712	8,161,734
სულ 5,979	8,167,712	8,161,734

31 დეკემბერი 2018

ფულადი სახსრები	გაცემული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD 177,476	7,801,351	7,623,875
სულ 177,476	7,801,351	7,623,875

შპს „ჩემი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)**

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

21. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

შემდეგი ცხრილი გვიჩვენებს მოგების ან ზარალის მგრძნობელობას სავალუტო გაცვლითი კურსის ცვლილების მიმართ ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს, ყველა სხვა ცვლადების მუდმივობის პირობებში:

31 დეკემბერი	2019	2018
	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	816,173	762,387
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	(816,173)	(762,387)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ვალდებულებების გასტუმრებას. კომპანია მართავს თავისი აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობას მათი უკეთესად დაბალანსებისთვის, რაც მას ეხმარება ლიკვიდურობის რისკის კიდევ უფრო შემცირებაში. კომპანიის წინაშე მდგარი ყველაზე დიდი ლიკვიდურობის რისკები არის მისი ხელმისაწვდომი ფულადი რესურსების ყოველდღიური საჭიროება მომწოდებლებთან გაფორმებული კონტრაქტების და ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადის მოსვლის გამო.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი. აქტივები და ვალდებულებები დაჯგუფებულია ვადიანობის მიხედვით, ანგარიშგების დღისთვის ხელშეკრულების ამოწურვის ან დაფარვის მოსალოდნელ თარიღამდე დარჩენილი ვადის შესაბამისად.

31 დეკემბერი 2019	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10,966	-	10,966
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	355,000	-	355,000
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8,893,398	3,882,227	12,775,625
მარაგები	3,110,475	-	3,110,475
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	285,073	-	285,073
გადახდილი ავანსები	2,420,049	-	2,420,049
ძირითადი საშუალებები	-	139,199	139,199
არამატერიალური აქტივები	-	3,741	3,741
სულ აქტივები	15,074,961	4,025,167	19,100,128
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	131,790	-	131,790
გადავადებული შემოსავალი	5,936,555	-	5,936,555
საგადასახადო ვალდებულებები	231,724	-	231,724
მიღებული სესხები	2,096,782	6,070,931	8,167,713
სულ ვალდებულებები	8,396,851	6,070,931	14,467,782
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	6,678,110	(2,045,764)	4,632,346

21. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2018	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	187,309	-	187,309
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	258,592	-	258,592
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11,150,823	3,882,227	15,033,050
მარაგები	1,900,258	-	1,900,258
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	543,098	-	543,098
გადახდილი ავანსები	297,539	-	297,539
ძირითადი საშუალებები	-	167,671	167,671
არამატერიალური აქტივები	-	3,926	3,926
სულ აქტივები	14,337,620	4,053,824	18,391,443
ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	413,495	-	413,495
გადავადებული შემოსავალი	4,356,122	-	4,356,122
საგადასახადო ვალდებულებები	105,367	-	105,367
მიღებული სესხები	2,408,981	5,392,370	7,801,351
სულ ვალდებულებები	7,283,965	5,392,370	12,676,335
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	7,053,654	(1,338,546)	5,715,108

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიის ლიკვიდურობის არსებული დონე საკმარისია ყველა მისი მიმდინარე ვალდებულების შესასრულებლად და დავალიანების დროულად დასაფარად. კომპანია ასევე აბალანსებს ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ვადებს და უარყოფით პოზიციაზე მაქსიმალურ ლიმიტს აწესებს.

ფინანსური საქმიანობასთან დაკავშირებული ვალდებულებების ცვლილება

მოძრაობა კომპანიის ფინანსურ დაკავშირებულ საქმიანობასთან დაკავშირებულ ანგარიშებზე მოცემულია ქვემოთ:

სესხები	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	7,801,351	5,658,065
ფულადი მოძრაობა	(450,313)	851,057
პროცენტის დარიცხვა	476,025	871,197
საკურსო სხვაობა	340,650	421,032
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,167,713	7,801,351

22. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების იერარქია

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით. კომპანია შემდეგ იერარქიას იყენებს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისა და აღრიცხვისთვის:

23. სამართლიანი ღირებულების შეფასება(გაგრძელება)

- დონე 1: ანალოგიური აქტივებისა და ვალდებულებების კოტირებული (არაკოტირებული) ფასები მოქმედ ბაზარზე;
- დონე 2: მეთოდი, რომლისთვისაც გამოყენებული ყველა ამოსავალი მონაცემი, რომელიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს აღრიცხულ სამართლიან ღირებულებაზე, არის პირდაპირ ან არაპირდაპირ განსაზღვრადი; და
- დონე 3: მეთოდი, რომლის დროსაც გამოიყენება ამოსავალი მონაცემები, რომლებსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ აღრიცხულ სამართლიან ღირებულებაზე და არ ეყრდნობიან საბაზრო მონაცემებს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილი არ მოიცავს არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებებს:

31 დეკემბერი 2019 წ.	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	10,966	–	10,966	10,966	–
შეზღუდული თანხები	–	–	–	–	–	–
საბანკო ანგარიშებზე	–	355,000	–	355,000	355,000	–
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	–	–	285,073	285,073	285,073	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ნასესხები სახსრები	–	–	7,986,799	7,986,799	8,167,713	180,914
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	–	131,790	131,790	131,790	–
31 დეკემბერი 2018 წ.	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	187,309	–	187,309	187,309	–
შეზღუდული თანხები	–	–	–	–	–	–
საბანკო ანგარიშებზე	–	258,592	–	258,592	258,592	–
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	–	–	543,098	543,098	543,098	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
ნასესხები სახსრები	–	–	7,639,415	7,639,415	7,801,351	161,936
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	–	413,495	413,495	413,495	–

24. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ დამფუძნებლები და უმაღლესი ხელმძღვანელობა.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურებამ, ხელფასისა და სხვა სარგებლის სახით 2019 წლის შეადგინა 4,553,571 ლარი (2018: 58,100 ლარი).

25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დაამტკიცა 2021 წლის 31 მარტს.

2020 წლის მარტის თვეში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ახალი კორონავირუსი (კოვიდ-19) გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. არსებობს პანდემიით გამოწვეული გლობალური შენელების მასშტაბების და ქართულ ეკონომიკაზე მისი გავლენის განსაზღვრასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა. კოვიდ-19-ის ინფიცირების პირველი შემთხვევა საქართველოს დაავადებათა კონტროლის ცენტრმა 2020 წლის თებერვალში დაადასტურა. საქართველოს მთავრობამ გაატარა კოვიდ-19-ის გავრცელების შემაკავებელი რამდენიმე ღონისძიება, რომლებსაც მნიშვნელოვანი სოციალური და ეკონომიკური გავლენა ჰქონდა. კომპანია აკონტროლებს კოვიდ-19 გავრცელების გავლენას მის საქმიანობაზე, კლიენტებსა და თანამშრომლებზე და იცავს საქართველოს მთავრობის მიერ გაცემულ ყველა ოფიციალურ სახელმძღვანელო მითითებას, რათა დაიცვას თავისი ხალხი და უზრუნველყოს საქმიანობის უწყვეტობა. მოსალოდნელია, რომ კოვიდ-19-ის გავრცელებას საქართველოსა და გლობალურად უარყოფითი გავლენა ექნება ეკონომიკაზე, თუმცა ძალიან ადრეა იმისათვის, რომ სრულად გავიაზროთ ის გავლენა, რომელიც შესაძლოა ჰქონდეს ვირუსს სამშენებლო სექტორის საქმიანობაზე. კომპანია კოვიდ-19-ის ვირუსის გავრცელებას მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

2020 წლის 1 სექტემბერს, კომპანიამ გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება თიბისი ბანკთან. კრედიტის ლიმიტი განისაზღვრა 7,000,000 აშშ დოლარით.

2020 წლის 13 თებერვალს, კომპანიამ დამატებითი საკრედიტო ლიმიტი აიღო იმ ბანკიდან, ჯამური თანხით 6,000,000 აშშ დოლარი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საანგარიშო პერიოდის შემდგომ პერიოდში მნიშვნელოვანი მოვლენები არ გამოვლენილა, რომელიც უნდა აისახოს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წელი

შინაარსი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

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

კომპანია დაფუძნდა 2014 წლის 3 ივნისს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

ორგანიზაციის დამფუძნებელია:

ჰუსეინ ნადიროვი

100% წილი

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის ჰუსეინ ნადიროვი ფუნქციონირება დაიწყო 1 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2019 წელს დასაქმებული ყავდა 29 ადამიანი.

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

2. განვითარების გეგმები

2014 წლიდან კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული. უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს სპორტულ–გამაჯანსაღებელი სპა ცენტრისა და ახალი კორპუსების მშენებლობას იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხვილი პროექტების შესრულებისა, ორგანიზაცია ვარაუდობს რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის.

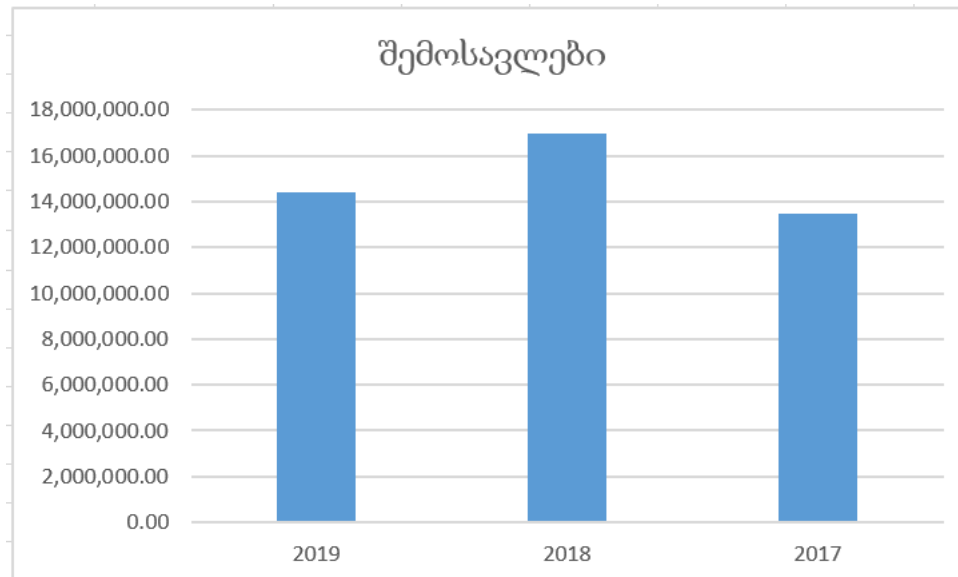
3. მისამართი , შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული მისამართია - ქ.თბილისი უნივერსიტეტის ქ. 5

კომპანია დაარსების დღიდან ეწევა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას, მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. მიმდინარე მშენებლობა დაყოფილია სამ ეტაპად. პირველი ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 1-ის“ და „სვეტის“ მშენებლობას, მეორე ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 2-ის“ მშენებლობას, ხოლო მესამე ეტაპი წარმოადგენს სამომავლო მშენებლობას, რომლის დაწყებაც დაგეგმილია 2022 წელს. პირამიდა 1, სვეტი და პირამიდა 2 წარმოადგენს საცხოვრებელი და კომერციული შენობების პირობით სახელწოდებებს.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთმოცემულ კომპანიის შემოსავლები ბოლო წლის განმავლობაში



ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ძირითადი მაჩვენებლები (ლარებში).

ფინანსური კოეფიციენტები	2017	2018	2019
მიმდინარე აქტივები	17,320,320	14,337,620	15,074,961
მიმდინარე ვალდებულებები	8,396,851	7,283,965	9,681,523
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	8,923,469	7,053,655	5,393,438

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

2020 წლის მარტის თვეში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ახალი კორონავირუსი (კოვიდ-19) გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. არსებობს პანდემიით გამოწვეული გლობალური შენელების მასშტაბების და ქართულ ეკონომიკაზე მისი გავლენის განსაზღვრასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა. კოვიდ-19-ის ინფიცირების პირველი შემთხვევა საქართველოს დაავადებათა კონტროლის ცენტრმა 2020 წლის თებერვალში დაადასტურა. საქართველოს მთავრობამ გაატარა კოვიდ-19-ის გავრცელების შემაკავებელი რამდენიმე ღონისძიება, რომლებსაც მნიშვნელოვანი სოციალური და ეკონომიკური გავლენა ჰქონდა. კომპანია აკონტროლებს კოვიდ-19 გავრცელების გავლენას მის საქმიანობაზე, კლიენტებსა და თანამშრომლებზე და იცავს საქართველოს მთავრობის მიერ გაცემულ ყველა ოფიციალურ სახელმძღვანელო მითითებას, რათა დაიცვას თავისი ხალხი და უზრუნველყოს საქმიანობის უწყვეტობა. მოსალოდნელია, რომ კოვიდ-19-ის გავრცელებას საქართველოსა და გლობალურად უარყოფითი გავლენა ექნება ეკონომიკაზე, თუმცა ძალიან ადრეა იმისათვის, რომ სრულად გავიაზროთ ის გავლენა, რომელიც შესაძლოა ჰქონდეს ვირუსს სამშენებლო სექტორის საქმიანობაზე.

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა (დირექტორის მინდობილი პირი)

.....

თარიღი 31.03.2021 წელი

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

2020 წლის მარტის თვეში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ახალი კორონავირუსი (კოვიდ-19) გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. არსებობს პანდემიით გამოწვეული გლობალური შენელების მასშტაბების და ქართულ ეკონომიკაზე მისი გავლენის განსაზღვრასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა. კოვიდ-19-ის ინფიცირების პირველი შემთხვევა საქართველოს დაავადებათა კონტროლის ცენტრმა 2020 წლის თებერვალში დაადასტურა. საქართველოს მთავრობამ გაატარა კოვიდ-19-ის გავრცელების შემაკავებელი რამდენიმე ღონისძიება, რომლებსაც მნიშვნელოვანი სოციალური და ეკონომიკური გავლენა ჰქონდა. კომპანია აკონტროლებს კოვიდ-19 გავრცელების გავლენას მის საქმიანობაზე, კლიენტებსა და თანამშრომლებზე და იცავს საქართველოს მთავრობის მიერ გაცემულ ყველა ოფიციალურ სახელმძღვანელო მითითებას, რათა დაიცვას თავისი ხალხი და უზრუნველყოს საქმიანობის უწყვეტობა. მოსალოდნელია, რომ კოვიდ-19-ის გავრცელებას საქართველოსა და გლობალურად უარყოფითი გავლენა ექნება ეკონომიკაზე, თუმცა ძალიან ადრეა იმისათვის, რომ სრულად გავიაზროთ ის გავლენა, რომელიც შესაძლოა ჰქონდეს ვირუსს სამშენებლო სექტორის საქმიანობაზე.

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა (დირექტორის მინდობილი პირი)



თარიღი 31.03.2021 წელი