



2020

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს თბილისი სახლი

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

3

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

6

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

7

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

8

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

9

1. კომპანია და მისი საქმიანობა.....	10
2. მომზადების საფუძვლები.....	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.....	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები.....	19
5. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება	20
6. ძირითადი საშუალებები	22
7. საინვესტიციო ქონება.....	23
8. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	23
9. აქტივის გამოყენების უფლება	25
10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	25
11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	25
12. გადახდილი ავანსები	26
13. სახელმძღვრელობა აქტივი.....	26
14. გაცემული სესხები.....	26
15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	26
16. ფული და ფულის ეკვივალენტები	27
17. კაპიტალი	27
18. საიჯარო ვალდებულებები	27
19. მიღებული სესხები.....	28
20. მიღებული ავანსები	28
21. საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი.....	29
22. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	29
23. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან.....	29
24. რეალიზაციის თვითღირებულება	29
25. სხვა საოპერაციო ხარჯი.....	30
26. გაუფასურების რეზერვი/აღდგენა	30
27. წმინდა ფინანსური ხარჯი.....	31
28. მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	31
29. მოგების გადასახადი	32
30. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები.....	32
31. ფინანსური რისკის მართვა.....	32
32. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება	35
33. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	36
34. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	38

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილისი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილისი სახლის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომელიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორულ დასკვნას.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ გავცნოთ ზემოთ მითითებულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად მცდარია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-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 პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. 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 იგნორირებას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე კომპანიის 2020 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- შეესაბამება 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მოიცავს ბუღალტრული ადრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მდებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია თი ეი“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

4 მაისი 2021

- დასკვნა გამოგვქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, სოლო 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 აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე კომპანიის 2020 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- შეესაბამება 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მდებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია თი ეი“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

4 მაისი 2021



შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2020	31 დეკემბერი, 2019 გადაანგარიშებული*	1 იანვარი, 2019 გადაანგარიშებული*
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	3,115	3,361	3,077
საინვესტიციო ქონება	7	2,041	2,144	2,172
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	8	17	674	1,051
არამატერიალური აქტივები		16	16	16
აქტივის გამოყენების უფლება	9	45	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		5,234	6,195	6,316
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10	4,261	311	85
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	12,214	12,308	10,163
გადახდილი ავანსები	12	4,381	2,791	3,457
სახელმწიფო აქტივი	13	329	884	-
გაცემული სესხები	14	1,827	6,535	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	21,342	15,670	18,080
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	35	38	284
სულ მოკლევადიანი აქტივები		44,389	38,537	32,069
სულ აქტივები		49,623	44,732	38,385
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	17	2	2	2
გაუნაწილებელი მოგება		13,854	15,967	14,408
სულ კაპიტალი		13,856	15,969	14,410
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულება	18	25	-	-
მიღებული სესხები	19	3,208	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,233	-	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	20	6,743	7,637	3,910
სახელმწიფო ვალდებულება		-	249	-
საიჯარო ვალდებულება	18	23	-	-
მიღებული სესხები	19	13,834	14,007	13,203
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	21	2,131	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22	9,803	6,870	6,862
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		32,534	28,763	23,975
სულ ვალდებულებები		35,767	28,763	23,975
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		49,623	44,732	38,385

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

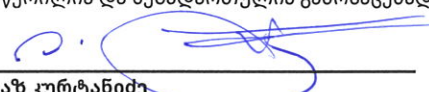
შპს „თბილისი სახლი“

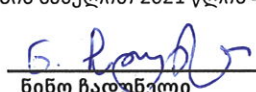
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2020	31 დეკემბერი, 2019 გადაანგარიშებული*	1 იანვარი, 2019 გადაანგარიშებული*
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	3,115	3,361
საინვესტიციო ქონება	7	2,041	2,144
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	8	17	674
არამატერიალური აქტივები		16	16
აქტივის გამოყენების უფლება	9	45	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		5,234	6,195
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად			
კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10	4,261	311
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	12,213	12,308
გადახდილი ავანსები	12	4,381	2,791
სახელმეკრულებო აქტივი	13	329	884
გაცემული სესხები	14	1,827	6,535
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	21,342	15,670
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	35	38
სულ მოკლევადიანი აქტივები		44,388	38,537
სულ აქტივები		49,622	44,732
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	2	2
გაუნაწილებელი მოგება		13,854	15,967
სულ კაპიტალი		13,856	15,969
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	18	25	-
მიღებული სესხები	19	3,208	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,233	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	20	6,743	7,637
სახელმეკრულებო ვალდებულება		-	249
საიჯარო ვალდებულება	18	23	-
მიღებული სესხები	19	13,834	14,007
საგარანტიო		2,131	-
ვალდებულებების ანარიცხი	21	-	-
სავაჭრო და სხვა	22	9,803	6,870
ვალდებულებები		32,534	28,763
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		32,534	28,763
სულ ვალდებულებები		35,767	23,975
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		49,623	38,385

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:


მალსაზ კურტიანიძე
გენერალური დირექტორი


ნინო ჩაღაშვილი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019 გადაანგარიშებული*
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	23	34,786	35,876
რეალიზაციის თვითღირებულება	24	(27,187)	(27,180)
საერთო მოგება		7,599	8,696
სხვა საოპერაციო ხარჯი	25	(4,881)	(4,685)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	26	932	(62)
საოპერაციო მოგება		3,650	3,949
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი	21	(2,472)	-
წილი მეკავშირე საწარმოს მოგება/ზარალიდან	8	(1,193)	(588)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	27	(1,006)	(625)
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		62	569
მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	28	55	(560)
სხვა არასაოპერაციო (ზარალი)/შემოსავალი		(6)	313
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(910)	3,058
მოგების გადასახადი	29	-	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		(910)	3,058
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(910)	3,058

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019 გადაანგარიშებული*
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	23	34,786	35,876
რეალიზაციის თვითღირებულება	24	(27,187)	(27,180)
საერთო მოგება		7,599	8,696
სხვა საოპერაციო ხარჯი	25	(4,881)	(4,685)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	26	932	(62)
საოპერაციო მოგება		3,650	3,949
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი	21	(2,472)	-
წილი მეკავშირე საწარმოს მოგება/ზარალიდან	8	(1,193)	(588)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	27	(1,006)	(625)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		62	569
მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	28	55	(560)
სხვა არასაოპერაციო (ზარალი)/შემოსავალი		(6)	313
მოგება/(ზარალი) დაბეგრამდე		(910)	3,058
მოგების გადასახადი	29	-	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		(910)	3,058
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(910)	3,058

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2019		2	14,408	14,410
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	3,058	3,058
გადაანგარიშებული*		-	(1,499)	(1,499)
გამოცხადებული დივიდენდი	17	-	(1,499)	(1,499)
31 დეკემბერი 2019 გადაანგარიშებული*		2	15,967	15,969
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	(910)	(910)
გამოცხადებული დივიდენდი	17	-	(1,203)	(1,203)
31 დეკემბერი 2020		2	13,854	13,856

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

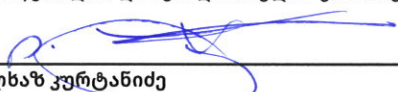
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

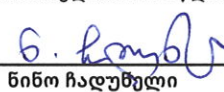
	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2019		2	14,408	14,410
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	3,058	3,058
გადაანგარიშებული*		-		
გამოცხადებული დივიდენდი	17	-	(1,499)	(1,499)
31 დეკემბერი 2019 გადაანგარიშებული*		2	15,967	15,969
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	(910)	(910)
გამოცხადებული დივიდენდი	17	-	(1,203)	(1,203)
31 დეკემბერი 2020		2	13,854	13,856

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:


მალხაზ კურტიანიძე

გენერალური დირექტორი


ნინო ჩელაძე

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
		გადაანგარიშებული*	
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		38,366	50,340
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(36,069)	(35,086)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		2,297	15,254
გადახდილი გადასახადები		(4,641)	(5,939)
გადახდილი პროცენტები		(1,112)	(902)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(231)	(278)
გადახდილი ბანკის საკომისიო	25	(108)	(66)
წმინდა ფულადი ნაკადები (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) / მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,795)	8,069
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		365	-
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		73	139
გაცემული სესხის დაბრუნება		4,973	-
ინვესტიციები შეკავშირე საწარმოებში	8	(535)	(211)
გაცემული სესხი		(281)	(6,242)
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება		(170)	(745)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		4,425	(7,059)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები		31,747	36,677
გადახდილი საბანკო სესხები		(31,245)	(36,446)
გადახდილი დივიდენდი	17	(1,143)	(1,433)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში		(641)	(1,202)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(11)	(192)
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	16	38	284
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე	28	8	(54)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16	35	38

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

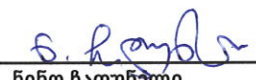
	შენიშვნა	2020	2019 გადაანგარიშებული*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		38,366	50,340
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(36,069)	(35,086)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		2,297	15,254
გადახდილი გადასახადები		(4,641)	(5,939)
გადახდილი პროცენტები		(1,112)	(902)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(231)	(278)
გადახდილი ბანკის საკომისიო	25	(108)	(66)
წმინდა ფულადი ნაკადები (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) / მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,795)	8,069
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		365	-
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		73	139
გაცემული სესხის დაბრუნება		4,973	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	8	(535)	(211)
გაცემული სესხი		(281)	(6,242)
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება		(170)	(745)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		4,425	(7,059)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები		31,747	36,677
გადახდილი საბანკო სესხები		(31,245)	(36,446)
გადახდილი დივიდენდი	17	(1,143)	(1,433)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში		(641)	(1,202)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(11)	(192)
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	16	38	284
კურსთამორის სხვაობის გავლენა ფულზე	28	8	(54)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16	35	38

* ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისს:


მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი


ნინო ჩაღუნული

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „თბილისი სახლი“ დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2001 წლის 28 დეკემბერს.

კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204976179, ხოლო იურიდიული მისამართია ლუბლიანას ქ. #56, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის 55% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე, 40% ეკუთვნის როდოლფ ნაზაროვს, ხოლო 5% - ლევან კურტანიძეს. 2020 და 2019 წლის განმავლობაში კომპანიის მესაკუთრეთა წილი არ შეცვლილა. 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია - მალხაზ კურტანიძე.

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

2. მომზადების საფუძვლები

ზოგადი ინფორმაცია

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

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

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

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

COVID 19-ის ვირუსის გავრცელებასთან დაკავშირებით მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში შექმნილი ვითარების გამო სამშენებლო ინდუსტრია გამოწვევების წინაშე დადგა. COVID 19 ვირუსის გასაკონტროლებლად გადამდგმული ნაბიჯების გამო კომპანიის საქმიანობა 2020 წელს ორი კვირით შეჩერდა, რასაც უმნიშვნელო გავლენა ჰქონდა კომპანიის ეკონომიკურ საქმიანობაზე.

2020 წლისთვის კომპანიის მთლიანმა სრულმა ზარალმა შეადგინა (910) ათასი ლარი, ხოლო 2019 წლის კომპანიის მთლიანი სრული შემოსავალი იყო 3,058 ათასი ლარი. 2020 წლის ფინანსური შედეგი გამოწვეულია ერთი კონკრეტული პროექტის საგარანტიო ანარიცხით. აღნიშნული შემთხვევა კომპანიისთვის პირველია და წარსულში არ ჰქონია მსგავსი გამოცდილება. ამასთანავე, კომპანიის გაუნაწილებელი მოგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 13,854 ათას ლარს და დივიდენდი შეუფერხებლად გაიცემოდა 2020 და 2019 წლების განმავლობაში (შენიშვნა 17), დივიდენდი გაიცა, ასევე, 2021 წლის განმავლობაშიც (შენიშვნა 34). ამავდროულად, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის მოკლევადიანი აქტივები აჭარბებს მოკლევადიან ვალდებულებებს შესაბამისად 11,855 ათასი, 9,774 ათასი და 8,094 ათასი ლარით.

2020 წელს ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან არის უარყოფითი (3,795) ათასი ლარი, ხოლო 2019 წელს შეადგენდა 8,069 ათას ლარს. 2020 წლის აღნიშნული მაჩვენებლის გამომწვევ ერთ-ერთ მიზეზს წარმოადგენს კომპანიის მიერ მომხმარებელთან დადებული კონტრაქტი, რომელიც ითვალისწინებს 5,285 ათასი ლარის ოდენობის მისაღები დავალიანების გადახდის გადავადებას 2021 წლის მაისამდე.

ხელმძღვანელობამ მოახდინა არსებული სიტუაციის პირობებში სამომავლო პერსპექტივის შეფასება და კომპანიის მაჩვენებლების გათვალისწინებით დარწმუნებულია კომპანიის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების თარიღის შემდგომ.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
1 USD/GEL	3.2766	2.8677
1 EUR/GEL	4.0233	3.2095

საშუალო კურსი წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2020	2019
1 USD/GEL	3.1097	2.8192
1 EUR/GEL	3.5519	2.1553

შეფასების საფუძვლები

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

საანგარიშგებო პერიოდი

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საწყისი ანგარიშებიდან 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.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

ვადაგადაცილების დღეები	მიმდინარე	31-60 დღე	61-90 დღე	91-180 დღე	181-360 დღე
დარეზერვების პროცენტულობა	2%	10%	25%	50%	100%

3. საადრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსურ ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

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

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

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

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

აღიარების შეწყვეტა

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

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

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა

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

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)	
შენობება-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები	5
ოფისის ინვენტარი	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

მარაგები

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

მოგების გადასახადი

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

წინასწარ გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა 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. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

ღივიდენდები

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

ნებისმიერი ღივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში (შენიშვნა 34).

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

3. საადრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე

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

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

კომპანია როგორც მოიჯარე

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

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

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

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

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

იჯარის შეფასება და აღიარება

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

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვი: კომპანია რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით. თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით. იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის გაუფასურების რეზერვებზე მოცემულია შენიშვნა 27-ში.

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

საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი: ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. კომპანიაში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივებული რესურსების გასვლა; და შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის განიხილავს მოსალოდნელ საგარანტიო ვალდებულებების წარმოქმნას, რათა შეაფასოს ანარიცხის საჭიროება და განმარტოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარიცხების შეფასებისას კომპანია ითვალისწინებს მიმდინარე პროექტების ზარალის მოსალოდნელი ოდენობის შესახებ შესაბამისი სფეროს სპეციალისტების მოსაზრებას. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის საგარანტიო ვალდებულებებზე მოცემულია შენიშვნა 21-ში.

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

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

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

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია შენიშვნა 7 - ში, თუმცა ხელმძღვანელობამ შემოსავლების მიდგომის გამოყენებით განსაზღვრა კომპანიის საინვესტიციო ქონების მიახლოებით რეალური ღირებულება. აღნიშნული შეფასებისას ხელმძღვანელობამ მიმართა მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდს.

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

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

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

5. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება

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

რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა იქონია კომპანიის 2019 წლის 31 დეკემბრისა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

31 დეკემბერი 2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხები
ძირითადი საშუალებები	3,672	(311)	3,361
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	311	311
სახელმწიფო აქტივი	368	516	884
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	12,575	(267)	12,308
გადახდილი ავანსები	2,896	(105)	2,791
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,080	578	6,658
მიღებული ავანსები	8,320	(683)	7,637
სახელმწიფო ვალდებულება	-	249	249

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

5. წინა პერიოდის პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

1 იანვარი 2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	კორექტირება	კორექტირებული თანხები
ძირითადი საშუალებები	3,162	(85)	3,077
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	85	85

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიის მიერ მომზადებული სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ შეიცავდა „საოჯარო შემოსავალს“. 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიამ, უკეთ წარდგენის მიზნით, სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება მოამზადა იმგვარად, რომ „საოჯარო შემოსავლები“ ასახულია როგორც „სხვა არასაოპერაციო (ზარალი)/შემოსავალი“. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეცდომის გასწორებას.

2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასი- ფიკაცია	კორექტირებული თანხები
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	36,360	(272)	36,088
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	41	272	313

კომპანიამ გამოავლინა საადრიცხვო შეცდომები წინა პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში და მოახდინა მათი გასწორება მიმდინარე პერიოდში. აღნიშნულ შესწორებებს მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა „ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში“, „სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები“, „წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან“ და „შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“-ის ნაშთებზე.

შეცდომების გასწორებამ შემდეგი გავლენა იქონია კომპანიის 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და 2019 წლის მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების ანგარიშებზე:

31 დეკემბერი 2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	კორექტირება	კორექტირებული თანხები
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	-	674	674
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,658	212	6,870

2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	კორექტირება	კორექტირებული თანხები
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	36,088	(212)	35,876
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან	(1,262)	674	(588)

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიის მიერ მომზადებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში „ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან“ და „ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან“ არ ასახავდა „გაცემულ სესხს“ და „მიღებულ სესხს“ შესაბამისად. 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიამ, უკეთ წარდგენის მიზნით, ფულადი ნაკადების ანგარიშგება მოამზადა იმგვარად, რომ „მიღებული სესხი“ და „გაცემული სესხი“ ასახულია როგორც „ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან“ და „ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან“ შესაბამისად. ანალოგიური მიდგომით მოამზადა და წარადგინა შესაღარიპი ინფორმაციაც, 2019 წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეცდომის გასწორებას.

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

5. წინა პერიოდის პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკა ცია	კორექტირებული თანხები
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	2,717	4,342	7,059
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	5,544	(4,342)	1,202

6. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მიწა	შენობა- ნაგებობი	მანქანა- დანადგ.	ოფისის ინვენ.	სატრან. საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება						
1 იანვარი 2019	732	1,942	335	363	1,118	4,490
ზრდა	155	-	29	58	525	767
შემცირება	-	-	-	-	(353)	(353)
31 დეკემბერი, 2019	887	1,942	364	421	1,290	4,904
ზრდა	-	-	30	51	18	99
შემცირება	-	-	-	-	(316)	(316)
31 დეკემბერი, 2020	887	1,942	394	472	992	4,687
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი 2019	-	(220)	(267)	(155)	(771)	(1,413)
წლის ცვეთა	-	(86)	(16)	(48)	(109)	(259)
გასვლა	-	-	-	-	129	129
31 დეკემბერი, 2019	-	(306)	(283)	(203)	(751)	(1,543)
წლის ცვეთა	-	(98)	(29)	(59)	(159)	(345)
გასვლა	-	-	-	-	316	316
31 დეკემბერი, 2020	-	(404)	(312)	(262)	(594)	(1,572)
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი 2019	732	1,722	68	208	347	3,077
31 დეკემბერი, 2019	887	1,636	81	218	539	3,361
31 დეკემბერი, 2020	887	1,538	82	210	398	3,115

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 3 ათას ლარს, 3 ათას ლარსა და ნულ ლარს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

7. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა და შენობები
1 იანვარი 2019	2,411
ზრდა	-
31 დეკემბერი 2019	2,411
ზრდა	-
31 დეკემბერი 2020	2,411
დატოვილი ცვეთა	
1 იანვარი 2019	(239)
წლის ცვეთა	(28)
31 დეკემბერი 2019	(267)
წლის ცვეთა	(103)
31 დეკემბერი 2020	(370)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
1 იანვარი 2019	2,172
31 დეკემბერი 2019	2,144
31 დეკემბერი 2020	2,041

კომპანია ფლობს მიწას მომავალში კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით და ასევე ფლობს შენობებს, რომელსაც კომპანია იყენებს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით. აღნიშნული ქონებები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად.

საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია ისტორიული ღირებულებით. კომპანია განსაზღვრავს და არიცხავს ცვეთას საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ შენობებს. კომპანიის შეფასებით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენს 2,448 და 2,525 ათას ლარს, შესაბამისად არ არსებობს აღნიშნული ქონებების გაუფასურების საჭიროება. კომპანიას არ დაუქირავებია ექსპერტები საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დასადგენად. რეალური ღირებულების შეფასება განხორციელდა ხელმძღვანელობის სახელით კომპანიის შიდა თანამშრომლების მიერ, რომლებსაც გააჩნიათ შესაფერისი ცოდნა და გამოცდილება. რეალური ღირებულების დადგენისას გამოყენებული იქნა შემოსავლების მიდგომა, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდით.

8. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

2018 წლის 30 აგვისტოს კომპანიამ დააფუძნა შპს „სამშენებლო ინვესტიციები ღიღომში“ 25%-იანი წილის მონაწილეობით. დანარჩენი მონაწილე დამფუძნებლები იყვნენ - შპს „სამშენებლო ინვესტიციები“ 63%-იანი წილით და ფ.პ. ნინო შევარდნაძე 12%-იანი წილით.

2018 წლის 11 დეკემბერს კომპანიამ უსასყიდლოდ მიიღო ფ.პ. ნინო შევარდნაძის წილი და გაზდა 37%-იანი წილის მფლობელი.

2020 და 2019 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა შესაბამისად 41 ათასი და 202 ათასი ლარის ინვესტიცია შპს-ში „სამშენებლო ინვესტიციები ღიღომში“.

დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული მიწის განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი და საოფისე ფართების მშენებლობა და შემდგომი რეალიზაცია ან იჯარით გაცემა.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

8. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში (გაგრძელება)

2018 წლის 24 სექტემბერს კომპანიამ დააფუძნა შპს „1920“ 50%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი პარტნიორები არიან - გიორგი როინიშვილი 25%-იანი წილით და ლევან გეგეშიძე ასევე 25%-იანი წილით. 2020 და 2019 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა 495 ათასი და 10 ათასი ლარის ინვესტიცია. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს მშენებლობა და მისის ფუნქციონირება.

	შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დილომში"			შპს "1920"		
	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მიმდინარე აქტივები	2,304	1,319	8,046	1,222	1,383	417
გრძელვადიანი აქტივები	39,263	23,309	23,744	6,676	5,442	2,710
მიმდინარე ვალდებულებები	(32,473)	(23,273)	(29,705)	(663)	(21)	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	-	-	(7,852)	(7,159)	(3,087)
წმინდა აქტივები	9,094	1,355	2,085	(617)	(355)	40
სულ შემოსავლები	3,048	2,757	428	-	5	9
სულ ხარჯები	(5,600)	(4,319)	(477)	(376)	(493)	(139)
წლის მოგება / (ზარალი)	(2,552)	(1,562)	(49)	(376)	(488)	(130)
კომპანიის წილი წლის მოგებიდან/(ზარალიდან)	(944)	(578)	(18)	(188)	(244)	(65)

კომპანიის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

კომპანია	ქვეყანა	31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019		1 იანვარი 2019	
		წილი	თანხა	წილი	თანხა	წილი	თანხა
შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დილომში"	საქართველო	37%	-	37%	674	37%	1,051
შპს "1920"	საქართველო	50%	17	50%	-	50%	-
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში			17		674		1,051

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

9. აქტივის გამოყენების უფლება

აქტივის გამოყენების უფლება 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	არასაცხოვრებელი ფართი
საბალანსო ღირებულება	
1 იანვარი 2019	-
ზრდა	-
31 დეკემბერი 2019	-
ზრდა	68
31 დეკემბერი 2020	68
დაგროვილი ცვეთა	
1 იანვარი 2019	-
წლის ცვეთა	-
31 დეკემბერი 2019	-
წლის ცვეთა	(23)
31 დეკემბერი 2020	(23)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
1 იანვარი 2019	-
31 დეკემბერი 2019	-
31 დეკემბერი 2020	45

10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მშენებარე უძრავი ქონება	3,514	311	85
გასაყიდად შეძენილი უძრავი ქონება	747	-	-
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	4,261	311	85

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
ნედლეული საწყობში	7,093	6,415	6,309
ნედლეული პროექტზე	4,566	5,340	3,364
სხვა მარაგები	555	553	490
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	12,214	12,308	10,163

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

12. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ მიღებული მომსახურებებისთვის და მშენებარე საცხოვრებელი ბინების შესაძენად მომწოდებლისთვის წინასწარ გაცემული თანხებისგან. კომპანიის გადახდილი ავანსები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენს 4,381 და 2,791 ათას ლარს (2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 3,457 ათასი ლარი).

13. სახელშეკრულებო აქტივი

კომპანიის სახელშეკრულებო აქტივი წარმოადგენს მომხმარებლებთან გაფორმებული გრძელვადიანი კონტრაქტებისგან წარმოქმნილი სახელშეკრულებო მოთხოვნებს. 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით სახელშეკრულებო აქტივი შეადგენს 329 ათას ლარსა და 884 ათას ლარს (2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ნული ლარი).

14. გაცემული სესხები

კომპანიის გაცემული სესხები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
იურიდიული პირი 1	7%	დოლარი	05-ნოვ-21	1,835	1,350	-
იურიდიული პირი 2	12%	ლარი	29-იან-21	30	44	-
იურიდიული პირი 3	8%	დოლარი	24-მარ-20	-	5,169	-
გაუფასურების რეზერვი (შენიშვნა 26)				(38)	(28)	-
სულ გაცემული სესხები				1,827	6,535	-

15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
სავაჭრო მოთხოვნები	24,565	19,776	22,466
სხვა მოთხოვნები	434	493	179
საექვო და უიმედო სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი (შენიშვნა 26)	(3,657)	(4,599)	(4,565)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21,342	15,670	18,080

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

16. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
ფული ბანკში	29	23	280
ფული სალაროში	6	15	4
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	35	38	284

17. კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 2 ათას ლარს. (2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 2 ათასი ლარი).

2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა 1,203 ათასი ლარის დივიდენდი (2019 წელი 1,499 ათასი ლარი). ნაღდი ფულით გადახდილმა დივიდენდმა 2020 წელს შეადგინა 519 ათასი ლარი (2019 წელი 698 ათასი ლარი).

ფულადი და არაფულადი დივიდენდები წარმოდგენილია გადასახადების ჩათვლით.

18. საიჯარო ვალდებულებები

კომპანიის საიჯარო ვალდებულებები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	January 1, 2019
მიმდინარე საიჯარო ვალდებულება	23	-	-
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულება	25	-	-
სულ საიჯარო ვალდებულება	48	-	-

საიჯარო ვალდებულების ცვლილება 2020 და 2019 წლების განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2020	2019
თავდაპირველი აღიარებისას	68	-
საპროცენტო ხარჯი	6	-
გადახდები წლის განმავლობაში	(26)	-
ნაშთი წლის ბოლოს	48	-

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

19. მიღებული სესხები

კომპანიის მიღებული სესხები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დასრ. თარიღი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
სს საქართველოს ბანკი	6.00%	აშშ. დოლარი	23-აგვ-21	4,921	1,811	-
სს საქართველოს ბანკი	6.00%	აშშ. დოლარი	30-სექ-21	3,090	2,431	1,319
სს საქართველოს ბანკი	8.30%	აშშ. დოლარი	30-ივნ-23	2,644	-	-
სს საქართველოს ბანკი	6.00%	აშშ. დოლარი	01-მაი-21	2,059	2,858	8,049
სს საქართველოს ბანკი	10.00%	ლარი	07-აპრ-21	1,758	1,696	1,566
სს საქართველოს ბანკი	8.00%	აშშ. დოლარი	03-ნოვ-25	1,076	-	-
სს საქართველოს ბანკი	5.50%	ევრო	01-აპრ-21	632	796	-
სს საქართველოს ბანკი	6.50%	აშშ. დოლარი	17-მაი-21	508	-	-
სს საქართველოს ბანკი	10.00%	ლარი	01-ივლ-21	354	58	-
სს საქართველოს ბანკი	7.08%	აშშ. დოლარი	28-იან-20	-	4,357	-
სს საქართველოს ბანკი	6.50%	აშშ. დოლარი	22 მაი. 19	-	-	2,269
სულ მიღებული სესხები				17,042	14,007	13,203

20. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ გასაწევი მომსახურებებისთვის მომხმარებლებისგან წინასწარ მიღებული თანხებისგან. კომპანიის მიღებული ავანსები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 6,743 ათას და 7,637 ათას ლარს. (2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 3,910 ათასი ლარი).

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

21. საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი

კომპანიის საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	
2020 წლის 1 იანვარი	-
ზრდა წლის განმავლობაში	2,472
ათვისებული	(341)
2020 წლის 31 დეკემბერი	2,131

საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი აღიარებულია მოსალოდნელი საგარანტიო ვალდებულებებისთვის, რომელიც უკავშირდება წინა წლებში გაწეულ მომსახურებას. მოსალოდნელია, რომ ამ ხარჯების უმეტესი ნაწილი გაწეული იქნება მომდევნო ფინანსურ წელს. კომპანიას წასრულში არ ჰქონია საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხების შექმნის საჭიროება, ზემოთ მოცემული გამოთვლები ეყრდნობა კონკრეტულ პროექტზე გასაწევ სარეაბილიტაციო ხარჯების წინასწარ გაანგარიშებას.

22. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად შედგება კომპანიის მომწოდებლებისთვის გადასახდელი თანხებისგან. კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
სავაჭრო ვალდებულებები	8,640	6,080	6,852
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	1,163	790	10
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9,803	6,870	6,862

23. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანიის შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2020	2019
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	31,277	31,475
საცალო რეალიზაცია	2,178	3,469
შემდგომი მომსახურება	1,025	319
საპროექტო სამუშაოები	306	613
სულ შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	34,786	35,876

24. რეალიზაციის თვითღირებულება

კომპანიის რეალიზაციის თვითღირებულება 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2020	2019
ნედლეული და მასალები	15,801	17,396
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	6,655	4,863
შრომის ანაზღაურება	4,449	4,675
საწვავი	189	156
ტრანსპორტირება	93	90
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	27,187	27,180

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

25. სხვა საოპერაციო ხარჯი

კომპანიის სხვა საოპერაციო ხარჯები 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2020	2019
შრომის ანაზღაურება	2,889	3,147
ცვეთა და ამორტიზაცია	471	287
მივლინება	343	392
კომუნალური	162	125
ჯარიმები	133	-
საკონსულტაციო	119	133
იჯარა	117	59
ბანკის საკომისიო	108	67
საოფისე	88	72
დაზღვევა	69	91
წარმომადგენლობითი	9	41
სხვა ხარჯი	373	271
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯი	4,881	4,685

სხვა საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ფინანსური აუდიტის მომსახურებას 28 ათასი ლარის ოდენობით.

26. გაუფასურების რეზერვი/აღდგენა

კომპანიის გაუფასურების რეზერვი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	გაცემული სესხები	საექვო დებიტორული დავალიანების რეზერვი	სულ
2019 წლის 1 იანვარი	-	4,565	4,565
ზრდა წლის განმავლობაში	28	3,702	3,730
აღდგენა წლის განმავლობაში	-	(3,668)	(3,668)
2019 წლის 31 დეკემბერი	28	4,599	4,627
ზრდა წლის განმავლობაში	11	754	765
ჩამოწერა	-	(550)	(550)
აღდგენა წლის განმავლობაში	(1)	(1,146)	(1,147)
2020 წლის 31 დეკემბერი	38	3,657	3,695

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

27. წმინდა ფინანსური ხარჯი

კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯი, რომელიც წარმოადგენს წმინდა სხვაობას ფინანსურ შემოსავალსა და ფინანსურ ხარჯს შორის, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

საპროცენტო განაკვეთი			ვალუტა	2020	2019
ფინანსური შემოსავალი				151	283
იურიდიული პირი 1	7.00%		დოლარი	118	18
იურიდიული პირი 3	7.50%		დოლარი	28	261
იურიდიული პირი 2	12.00%		ლარი	4	4
სხვა				1	-
ფინანსური ხარჯი				1,151	908
სს "საქართველოს ბანკი"	6.00%		დოლარი	238	12
სს "საქართველოს ბანკი"	6.00%		დოლარი	234	371
სს "საქართველოს ბანკი"	6.00%		დოლარი	205	102
სს "საქართველოს ბანკი"	5.50%		ევრო	191	21
სს "საქართველოს ბანკი"	10.00%		ლარი	149	98
სს "საქართველოს ბანკი"	8.30%		დოლარი	64	-
სს "საქართველოს ბანკი"	7.08%		დოლარი	31	5
სს "საქართველოს ბანკი"	10.00%		ლარი	27	213
სს "საქართველოს ბანკი"	8.00%		დოლარი	10	-
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%		დოლარი	2	-
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%		დოლარი	-	30
სს "საქართველოს ბანკი"	6.50%		დოლარი	-	49
სხვა				-	7
იჯარასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი				6	-
მეიჯარე	10.00%		ლარი	6	-
სულ წმინდა ფინანსური ხარჯი				1,006	625

28. მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან

კომპანიის ზარალი საკურსო სხვაობიდან 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2020	2019
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება	12,232	9,305
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7,742	7,966
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,363	58
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,860	1,026
გაცემული სესხი	239	-
მიღებული სესხი	28	255
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი	(12,177)	(9,865)
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(7,733)	(8,020)
მიღებული სესხი	(2,482)	(831)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1,947)	(1,011)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(15)	(3)
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი	55	(560)

29. მოგების გადასახადი

კომპანიის მოგების გადასახადი 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის შეადგენს ნულ ლარის შესაბამისად. 2020 და 2019 წლებში გაცემული დივიდენდი განაწილებულია 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშო პერიოდებში მიღებული წმინდა მოგებიდან, რომლის მოგების გადასახადი დარიცხული და დაბეგრულია ამავე პერიოდში.

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

30. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა: საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანსაქციები 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, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

31. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

31. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**საკრედიტო რისკი**

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
სავაჭრო მოთხოვნები	15	20,908	15,177	17,901
გაცემული სესხები	14	1,827	6,535	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	29	23	280
სულ საკრედიტო რისკის საფრთხე		22,764	21,735	18,181

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 სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება. მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

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

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

	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
31 დეკემბერი 2020			
აშშ დოლარი	1,835	(13,043)	(11,208)
ევრო	1	(651)	(650)
სულ	1,836	(13,694)	(11,858)
31 დეკემბერი 2019			
აშშ დოლარი	-	(8,387)	(8,387)
ევრო	1	(1,618)	(1,617)
სულ	1	(10,005)	(10,004)
1 იანვარი 2019			
აშშ დოლარი	190	(10,088)	(9,898)
ევრო	1	(346)	(345)
სულ	191	(10,434)	(10,243)

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

31. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

გავლენა მოგება-ზარალზე		
	2020	2019
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(3,362)	(2,516)
ევროს 30%-ით გამყარება	(195)	(485)
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	3,362	2,516
ევროს 30%-ით გაუფასურება	195	485

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერისა და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2020	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო მოთხოვნები	20,908	-	20,908
გაცემული სესხები	1,827	-	1,827
ფული და ფულის ეკვივალენტები	35	-	35
სულ ფინანსური აქტივები	22,770	-	22,770
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	8,640	-	8,640
საიჯარო ვალდებულება	23	25	48
მიღებული სესხები	13,834	3,208	17,042
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,497	3,233	25,730
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	273	(3,233)	(2,960)

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

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

31. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

1 იანვარი 2019	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო მოთხოვნები	17,901	-	17,901
ფული და ფულის ეკვივალენტები	284	-	284
სულ ფინანსური აქტივები	18,185	-	18,185
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	6,852	-	6,852
მიღებული სესხები	13,203	-	13,203
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,055	-	20,055
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(1,870)	-	(1,870)

კაპიტალის მართვა

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

32. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

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

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

შპს „თბილი სახლი“**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

32. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება (გაგრძელება)

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

	31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019		1 იანვარი 2019	
	საბალანსო ღირებულება	რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	რეალური ღირებულება
ფული და ფულის ეკვივალენტები	35	35	38	38	284	284
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21,342	21,342	15,670	15,670	18,080	18,080
გაცემული სესხები	1,827	1,827	6,535	6,535	-	-
საიჯარო ვალდებულება	48	48	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9,803	9,803	6,870	6,870	6,862	6,862
მიღებული სესხები	17,042	17,042	14,007	14,007	13,203	13,203

33. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან:

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

33. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ოპერაციები:

	2020		2019	
	სხვა საოპერაციო ხარჯები	შემოსავალი მომხ. გაფორმ. ხელშ.	სხვა საოპერაციო ხარჯები	შემოსავალი მომხ. გაფორმ. ხელშ.
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	241	-	-	216
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	1	-	-	9
სულ ფინანსურ ანგარიშგებაში	5,013	34,786	4,685	35,876

ნაშთები:

		31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019		1 იანვარი 2019	
ფინანსური ანგარიშგების მუხლი	ურთიერთობა	ნაშთი დაკავშ. მხარეებთან	შესაბ. მუხლის მთლ. თანხა ფმა-ში	ნაშთი დაკავშ. მხარეებთან	შესაბ. მუხლის მთლ. თანხა ფმა-ში	ნაშთი დაკავშ. მხარეებთან	შესაბ. მუხლის მთლ. თანხა ფმა-ში
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვ.	852	9,803	7	6,870	9	6,862
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვ.	387	21,342	292	15,670	123	18,080
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტრ. დაქვემდებ.	5	9,803	5	6,870	5	6,862

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ხელმძღვანელთა მთავარი რგოლის ანაზღაურება

	2020	2019
უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და სხვა განაცემები	459	346

34. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 4 მაისს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ გასცა დივიდენდი 206 ათასი ლარის ოდენობით.

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



2020

შპს „თბილისი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს თბილი სახლი

2020 წლის მმართველობის ანგარიშგება

სარჩევი

მმართველობის ანგარიშგება:

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

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

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

კომპანია დაფუძნდა 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

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

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2020 და 2019 წლების განმავლობაში დასაქმებული ჰყავდა 261 და 246 თანამშრომელი შესაბამისად.

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

2. განვითარების გეგმები

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების სამონტაჟო სამუშაოები, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული.

უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწიფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხვილი პროექტების შესრულებისა, კომპანია ვარაუდობს, რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის. გარდა ამისა, 2020 წელს კომპანიამ გაზარდა შემდგომი მომსახურების სერვისი თავის გაწეულ მომსახურებებს შორის.

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

3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

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

კომპანია თავისი ფუნქციონირების დასაწყისში ეწეოდა გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სისტემების, მოწყობილობების და დანადგარების იმპორტს და შემდგომ რეალიზაციას.

2005 წლიდან კომპანიამ დაიწყო იმპორტირებული საქონლის მონტაჟი. დღესდღეობით კომპანია ეწევა დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების, გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სამონტაჟო სამუშაოებს, კერძოდ:

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

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

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

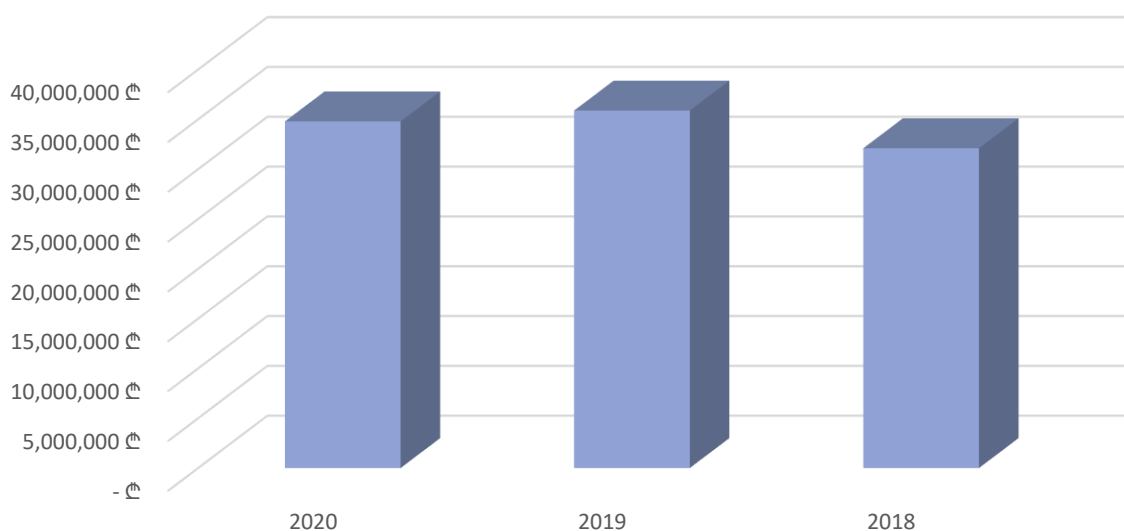
(ქართულ ლარში)

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები (ათას ლარებში). 2020 წელს კომპანიამ შეწყვიტა სამშენებლო მასალების საცალო რეალიზაცია და მასალებს აწვდიდა მხოლოდ იმ კონტრაქტორებს, რომლებსაც სამშენებლო ან სხვა სახის სერვისს უწევდა. 2020 წელს მნიშვნელოვნად გაიზარდა შემდგომი მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი და წინა წელთან შედარებით თითქმის 3-ჯერ მეტი შემოსავალი მიიღო აღნიშნული სფეროდან. 2020 წლის განმავლობაში კომპანია ინტენსიურად წარმატებით მონაწილეობს დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოების ტენდერებში, რაც განაპირობებს კომპანიის შემოსავლების სტაბილურობას.

ფინანსური კოეფიციენტები	2020	2019	2018
მიმდინარე აქტივები	44,388	38,537	32,069
მიმდინარე ვალდებულებები	32,534	28,763	23,975
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	11,854	9,774	8,094

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

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

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისი:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

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

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2021 წლის 4 მაისი:



მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი



ნინო ჩალუნელი

ფინანსური დირექტორი