

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8-26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ კომპანიის აუდიტორებად დაგვნიშნეს 2021 წლის 14 ივნისს და შესაბამისად, ვერ შევძელით დავსწრებოდით მარაგების ფიზიკური ინვენტარიზაციის პროცესს 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღის თვი აღრიცხული და აღურიცხავი მარაგების ნაშთის სისწორეში, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 229,987 ლარის ოდენობით. ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში, ვერ დავადგინეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებშიც.

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

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

სხვა გარემოება

კომპანიის 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2021 წლის 31 მარტს გასცა აუდიტორული დასკვნა პირობითი მოსაზრებით იმის გამო, რომ ვერ დაესწრნენ მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესს და ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დაადასტურეს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ნაშთის სისწორე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

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

- ▶ თანხვედნილია 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხის მგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ დ ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს ,გვეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდაკონტროლის უგულებელყოფას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდაკონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდაკონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა დაშესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალებს აჩვენოთ 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 ა პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.
-

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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არი
პარტნიორია ოთარ ახოზაძე (აუდიტორთა სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-117835)
შპს აუდიტორული ფირმა „ალტერ ეგო“ (აუდიტორული ფირმების სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის
ნომერი SARAS-F-564427)

პატივისცემით,
ოთარ ახოზაძე
გარიგების პარტნიორი
ხელმოწერა
თარიღი 30.10.2021

შპს აუდიტორული კომპანია „ალტერ ეგო“

მის: თბილისი, 0159ჭიათურის ქ. 4/6, კორპ. 3, ბინა 53

ტელ: +995 32 210 30 32;

ელ-ფოსტა: contact@alterego.com.ge;

ვებ-საიტი: www.alterego.com.ge;

მობ: +995 599 97 80 80;

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ კომპანიის აუდიტორებად დავცნიშნეს 2021 წლის 14 ივნისს და შესაბამისად გერშევძელით დავსწრებოდით მარაგების ფიზიკური ინვენტარიზაციის პროცესს 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღის თვი აღრიცხული და აღურიცხავი მარაგების ნაშთის სისწორეში, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 229,987 ლარის ოდენობით. ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში, ვერ დავადგინეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებშიც.

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

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

სხვა გარემოება

კომპანიის 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2021 წლის 31 მარტს გასცა აუდიტორული დასკვნა პირობითი მოსაზრებით იმის გამო, რომ ვერ დაესწრნენ მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესს და ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დაადასტურეს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ნაშთის სისწორე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

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

- ▶ თანხვედნილია 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხის მგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ დ 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდაკონტროლის უგულვებელყოფას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდაკონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდაკონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალეზ აწვევს 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 ა პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.
-

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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არი
პარტნიორია ოთარ აბოზაძე (აუდიტორთა სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-117835)
შპს აუდიტორული ფირმა „ალტერ ეგო“ (აუდიტორული ფირმების სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის
ნომერი SARAS-F-564427)

პატივისცემით,
ოთარ აბოზაძე
გარიგების პარტნიორი
ხელმოწერა



თარიღი 30.10.2021

შპს აუდიტორული კომპანია „ალტერ ეგო“

მის: თბილისი, 0159ჭიათურის ქ. 4/6, კორპ. 3, ბინა 53

ტელ: +995 32 210 30 32;

ელ-ფოსტა: contact@alterego.com.ge;

ვებ-საიტი: www.alterego.com.ge;

მობ: +995 599 97 80 80;

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	122,099	139,199
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	8,739,265	3,882,227
არამატერიალური აქტივები		3,157	3,730
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,864,521	4,025,156
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	6	11,280,626	8,893,398
მარაგები	7	229,987	3,110,475
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	11	129,876	-
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	13	5,581,298	285,073
გადახდილი ავანსები	8	688,469	2,420,049
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	9	2,146	355,000
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	1,974,804	10,966
სულ მოკლევადიანი აქტივები		19,887,206	15,074,961
სულ აქტივები		28,751,727	19,100,117
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	12	6,258,355	2,096,782
გადავადებული შემოსავალი	14	870,282	5,936,555
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	208,206	131,790
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	11	0	231,724
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		7,336,843	8,396,851
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	12	18,120,168	6,070,931
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		18,120,168	6,070,931
სულ ვალდებულებები		25,457,011	14,467,782
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		-	-
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		3,294,716	4,632,335
სულ კაპიტალი		3,294,716	4,632,335
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		28,751,727	19,100,117

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

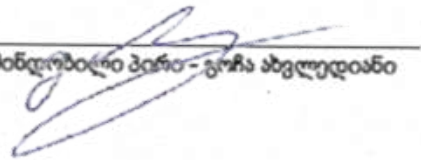
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)

	შენიშვნა	2020	2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	122,099	139,199
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	8,739,265	3,882,227
არამატერიალური აქტივები		3,157	3,730
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,864,521	4,025,156
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	6	11,280,626	8,893,398
მარაგები	7	229,987	3,110,475
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	11	129,876	-
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	13	5,581,298	285,073
გადახდილი ავანსები	8	688,469	2,420,049
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	9	2,146	355,000
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	1,974,804	10,966
სულ მოკლევადიანი აქტივები		19,887,206	15,074,961
სულ აქტივები		28,751,727	19,100,117
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	12	6,258,355	2,096,782
გადაედებული შემოსავალი	14	870,282	5,936,555
საეჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	208,206	131,790
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	11	0	231,724
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		7,336,843	8,396,851
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	12	18,120,168	6,070,931
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		18,120,168	6,070,931
სულ ვალდებულებები		25,457,011	14,467,782
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		-	-
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		3,294,716	4,632,335
სულ კაპიტალი		3,294,716	4,632,335
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		28,751,727	19,100,117

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა აბულედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	13	25,388,478	14,394,646
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15	(9,876,202)	(5,551,016)
საერთო მოგება		15,512,276	8,843,630
გაყიდვის ხარჯები	16	(888,336)	(718,723)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	17	(13,091,774)	(5,379,373)
საერთო საოპერაციო მოგება		1,532,166	2,745,534
არასაოპერაციო შემოსავალი		9,970	79,047
ფინანსური ხარჯი	12	(1,224,267)	(476,025)
წმინდა ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან		(1,655,488)	(407,424)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(1,337,619)	1,941,132
მოგების გადასახადის ხარჯი	18	-	-
წლის წმინდა მოგება / (ზარალი)		(1,337,619)	1,941,132
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		(1,337,619)	1,941,132

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

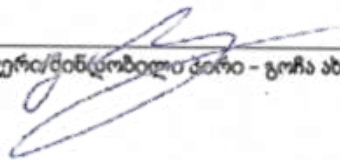
სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2020	2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაციდვით მიღებული შემოსავალი	13	25,388,478	14,394,646
გაციდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15	(9,876,202)	(5,551,016)
საერთო მოგება		15,512,276	8,843,630
გაყიდვის ხარჯები	16	(888,336)	(718,723)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	17	(13,091,774)	(5,379,373)
საერთო საოპერაციო მოგება		1,532,166	2,745,534
არასაოპერაციო შემოსავალი		9,970	79,047
ფინანსური ხარჯი	12	(1,224,267)	(476,025)
წმინდა ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან		(1,655,488)	(407,424)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(1,337,619)	1,941,132
მოგების გადასახადის ხარჯი	18	-	-
წლის წმინდა მოგება / (ზარალი)		(1,337,619)	1,941,132
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		(1,337,619)	1,941,132

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
 (ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2018	3,023,906	2,691,203	5,715,109
კაპიტალის ზრდა	44,684	-	44,684
კაპიტალის შემცირება	(3,068,590)	-	(3,068,590)
წლის სრული მოგება	-	1,941,132	1,941,132
31 დეკემბერი 2019	-	4,632,335	4,632,335
წლის სრული ზარალი	-	(1,337,619)	(1,337,619)
31 დეკემბერი 2020	-	3,294,716	3,294,716

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	მფლობელთა კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2018	3,023,906	2,691,203	5,715,109
კაპიტალის ზრდა	44,684	-	44,684
კაპიტალის შემცირება	(3,068,590)	-	(3,068,590)
წლის სრული მოგება	-	1,941,132	1,941,132
31 დეკემბერი 2019	-	4,632,335	4,632,335
წლის სრული ზარალი	-	(1,337,619)	(1,337,619)
31 დეკემბერი 2020	-	3,294,716	3,294,716

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მეწარმის პირი - გოჩა აბულედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(1,337,619)	1,941,132
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5	45,021	45,714
წინასწარ გადახდილი თანხების გაუფასურება	17	-	20,042
სხვა მოგება/ზარალი		-	(79,047)
საპროცენტო ხარჯი	12	1,224,268	476,025
ზარალი საკუროსო სხვაობიდან, წმინდა		1,933,251	407,424
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		1,864,921	2,811,290
შემცირება/(ზრდა) მარაგებამ კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		(7,244,266)	2,257,425
(ზრდა)/შემცირება მარაგებში		2,880,488	(1,210,217)
(ზრდა)/შემცირება სახელშეკრულებო აქტივებში		(5,296,225)	258,025
ზრდა/(შემცირება) გადახდილ ავანსებში		1,731,580	(2,122,509)
ზრდა/(შემცირება) შეზღუდულ თანხებში		352,854	(96,408)
ზრდა/(შემცირება) გადავადებულ შემოსავალში		(5,066,273)	1,580,433
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში		76,416	(281,705)
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		(361,600)	126,357
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება		(11,062,105)	3,322,691
გადახდილი სესხის პროცენტი		(1,224,267)	(443,447)
წმინდა ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(12,286,372)	2,879,244
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(27,736)	(21,578)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(27,736)	(21,578)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		25,650,542	5,078,471
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(11,427,648)	(5,085,337)
მფლობელთა კაპიტალის ზრდა		-	44,684
მფლობელთა კაპიტალის შემცირება		-	(3,068,579)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება ფინანსური საქმიანობიდან		14,222,894	(3,030,761)
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების შემცირება		1,908,786	(173,095)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		55,052	(3,248)
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	9	10,966	187,309
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	9	1,974,804	10,966

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

** შეზღუდული ფულის ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 2,146 ლარს (2019: 355,000 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 9.

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2020	2019
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(1,337,619)	1,941,132
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5	45,021	45,714
წინასწარ გადახდილი თანხების გაუფასურება	17	-	20,042
სხვა მოგება/ზარალი		-	(79,047)
საპროცენტო ხარჯი	12	1,224,268	476,025
ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		1,933,251	407,424
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		1,864,921	2,811,290
შემცირება/(ზრდა) მარაგებზე კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		(7,244,266)	2,257,425
(ზრდა)/შემცირება მარაგებში		2,880,488	(1,210,217)
(ზრდა)/შემცირება სახელშეკრულებო აქტივებში		(5,296,225)	258,025
ზრდა/(შემცირება) გადახდილი ავანსებში		1,731,580	(2,122,509)
ზრდა/(შემცირება) შეზღუდულ თანხებში		352,854	(96,408)
ზრდა/(შემცირება) გადავადებულ შემოსავალში		(5,066,273)	1,580,433
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში		76,416	(281,705)
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		(361,600)	126,357
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება		(11,062,105)	3,322,691
გადახდილი სესხის პროცენტი		(1,224,267)	(443,447)
წმინდა ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(12,286,372)	2,879,244
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეტენა		(27,736)	(21,578)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(27,736)	(21,578)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		25,650,542	5,078,471
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(11,427,648)	(5,085,337)
მფლობელთა კაპიტალის ზრდა		-	44,684
მფლობელთა კაპიტალის შემცირება		-	(3,068,579)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება ფინანსური საქმიანობიდან		14,222,894	(3,030,761)
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების შემცირება		1,908,786	(173,095)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		55,052	(3,248)
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	9	10,966	187,309
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	9	1,974,804	10,966

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2021 წლის 30 ოქტომბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/შენიშნული პირი - გოჩა აბგლედიანი

** შეზღუდული ფულის ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 2,146 ლარს (2019: 355,000 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 9.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

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

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰუსეინ ნადიროვი.

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

2. მომზადების საფუძვლები

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
1 აშშ დოლარი / ლარი	3.2766	2.8677
1 ევრო / ლარი	4.0233	3.2095

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

ამ ცვლილებების შინაარსი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

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

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

კომპანიამ ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის. ფასს 16-ის გამოყენებას არ ქონია ეფექტი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდისთვის.

სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება

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

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შეფასება

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

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

დეტალები კომპანიის ძირითადი ფინანსური აქტივების და საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით მოცემულია 20-ე შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

- *მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება*

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

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

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

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

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

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

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

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა

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

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)

ნაგებობები	20
მანქანა დანადგარები	2-15
აღჭურვილობა	2-10

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

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-18 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

მარაგები

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

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

დივიდენდები

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

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები (გაგრძელება)

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

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

მარაგების მნიშვნელოვანი დაშვებები

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

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

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალის მოცულობა და მისი ცვლილებები განისაზღვრება კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

	შენობა-ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალება	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2018	70,203	71,559	64,676	54,408	260,846
შეძენა	8,453	-	11,201	2,109	21,763
გასვლა	(4,521)	-	-	-	(4,521)
31 დეკემბერი, 2019	74,135	71,559	75,877	56,517	278,088
შეძენა	-	-	25,172	2,564	27,736
31 დეკემბერი, 2020	74,135	71,559	101,049	59,081	305,824
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>					
31 დეკემბერი, 2018	34,081	20,007	21,870	17,217	93,175
ცვეთის ხარჯი	14,361	7,156	13,521	10,676	45,714
31 დეკემბერი, 2019	48,442	27,163	35,391	27,893	138,889
ცვეთის ხარჯი	14,361	7,156	12,643	10,676	44,836
31 დეკემბერი, 2020	62,803	34,319	48,034	38,569	183,725
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2018	36,122	51,552	42,806	37,191	167,671
31 დეკემბერი, 2019	25,693	44,396	40,486	28,624	139,199
31 დეკემბერი, 2020	11,332	37,240	53,015	20,512	122,099

6. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
პირამიდა 1	4,593,181	3,621,163
სვეტი	2,240,907	1,766,682
პირამიდა 2	4,446,538	3,505,553
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11,280,626	8,893,398
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
სხვა მშენებლობა (სამომავლო)	8,739,265	3,882,227
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8,739,265	3,882,227

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

7. მარაგები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სამშენებლო მასალა	207,914	2,949,720
სხვა	22,073	160,755
სულ მარაგები	229,987	3,110,475

8. გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	712,411	2,443,991
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	(23,942)	(23,942)
სულ გადახდილი ავანსები	688,469	2,420,049

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

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფული სალაროში	284,949	-
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	1,061,271	5,980
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	628,584	4,986
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,974,804	10,966

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მყიდველი პირების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხების უზრუნველყოფას, რომელსაც ბანკი ბლოკავს მყიდველის სასარგებლოდ, მანამ სანამ მშენებლობის სტადია არ მიაღწევს წინასწარ შეთანხმებულ სტადიას. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობამ შეადგინა 2,146 ლარი (2019: 355,000 ლარი).

10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სავაჭრო ვალდებულება	203,024	131,790
სხვა ვალდებულება	5,182	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	208,206	131,790

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

11. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება, წმინდა

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
საშემოსავლო გადასახადი	339,309	131,693
დამატებული ღირებულების გადასახადი	(199,511)	86,057
ქონების გადასახადი	(9,922)	13,974
სულ საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება	129,876	231,724

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

12. სესხები

31 დეკემბერი 2020	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუ ტა	თანხა (ლარში)
სს პროგრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	28-ივნ-20	28-ივნ-21	7%	USD	1,310,640
სს იმზანკი-საქართველო	13-თებ-20	13-თებ-24	6.5%	USD	14,367,688
სს თიბისი ბანკი	01-სექ-20	01-აგვ-24	7.5%	USD	8,700,195
სულ სესხები:					24,378,523

12. სესხები (გაგრძელება)

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

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 6,192,503 ლარის საბალანსო ღირებულების ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად.

2020 წლის განმავლობაში სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 1,224,268 ლარი (2019: 476,025 ლარი).

13. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

	2020	2019
საცხოვრებელი ფართები	11,833,692	6,709,414
კომერციული ფართები	13,231,451	7,501,909
ავტოსადგომი	323,335	183,323
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	25,388,478	14,394,646

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

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

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სახელშეკრულებო აქტივები	5,581,298	285,073
გადავადებული შემოსავალი	870,282	5,936,555
სულ:	6,451,580	6,221,628

14. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (გაგრძელება)

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

14. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (გაგრძელება)

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

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

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

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
პირამიდა 1	109,296	745,559
სვეტი	553,089	3,772,847
პირამიდა 2	207,897	1,418,149
მოკლევადიან გადავადებული შემოსავალი	870,282	5,936,555

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

15. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2020	2019
მასალები	1,918,226	1,071,795
შრომის ანაზღაურება	909,475	508,163
ქვეკონტრაქტორის ხარჯი	4,749,062	2,653,505
სხვა ხარჯები	2,299,439	1,317,553
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	9,876,202	5,551,016

16. გაყიდვის ხარჯები

	2020	2019
ხელფასის ხარჯი	469,152	354,197
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	91,975	243,073
რეკლამის ხარჯი	311,009	121,453
სხვა დანახარჯები	16,200	-
სულ გაყიდვის ხარჯები	888,336	718,723

17. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2020	2019
ადმინისტრაციული პერსონალის ხელფასის ხარჯი	11,765,366	4,968,713
საკონსულტაციო ხარჯი	504,011	69,477
ბანკის მომსახურების საკომისიო ხარჯი	200,705	71,744
წარმომადგენლობითი ხარჯი	106,886	6,328
დაცვის მომსახურების ხარჯი	60,593	67,458
ცვთის ხარჯი	45,899	45,714
დაზღვევის ხარჯი	29,893	8,115
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	16,562	10,936
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგებისა	8,848	12,765
საკანცელარიო ხარჯი	3,063	10,385
მოვლა-შენახვის ხარჯი	-	20,042
ავანსების რეზერვი	-	20,526
სხვა ხარჯები	349,948	67,170
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	13,091,774	5,379,373

18. მოგების გადასახადი

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

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

მოგების გადასახადი 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2019: ნული).

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

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომლის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის 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 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

20. ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

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

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის ის ფინანსური აქტივები, რომელიც დაკავშირებული საკრედიტო რისკთან 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
შეზღუდული ფულადი სახსრები	9	2,146	355,000
კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	14	5,581,298	285,073
ფული და ფული ეკვივალენტები	9	1,689,855	10,966
სულ მაქსიმალური საკრედიტო რისკი		7,273,299	651,039

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

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

2020 წლის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და სახელმწიფოებო აქტივების არსებითი ოდენობა არ არის ვადაგადაცილებული.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და 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 მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

31 დეკემბერი 2020

	ფულადი სახსრები	მიღებული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD	1,061,271	24,378,523	23,317,252
სულ	1,061,271	24,378,523	23,317,252

31 დეკემბერი 2019

	ფულადი სახსრები	მიღებული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD	5,979	8,167,712	8,161,733
სულ	5,979	8,167,712	8,161,733

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

31 დეკემბერი	2020	2019
	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	2,331,725	816,173
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	(2,331,725)	(816,173)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

	1	1-დან 5	სულ
31 დეკემბერი 2020	წლამდე	წლამდე	
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,689,855		1,689,855
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	2,146		2,146
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11,280,626	8,739,265	20,019,890
მარაგები	229,987		229,987
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5,581,298		5,581,298
გადახდილი ავანსები	688,469		688,469
ძირითადი საშუალებები	-	122,099	122,099
არამატერიალური აქტივები	-	3,545	3,545
სულ აქტივები	19,472,381	8,864,909	28,337,290
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	208,206		208,206
გადავადებული შემოსავალი	870,282		870,282
საგადასახადო აქტივი	129,876		129,876
მიღებული სესხები	6,258,355	18,120,168	24,378,523
სულ ვალდებულებები	7,466,719	18,120,168	25,586,887
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	12,005,662	(9,255,259)	2,750,403

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

21. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ დამფუძნებლები და უმაღლესი ხელმძღვანელობა.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურებამ, ხელფასისა და სხვა სარგებლის სახით 2020 წლის შეადგინა 11,356,281 ლარი (2019: 4,553,571 ლარი).

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დაამტკიცა 2021 წლის 30 ოქტომბერს.

2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ სს თიბისი ბანკში არსებული სესხი ძირითადი დაფარა 3,247,399 ლარის ოდენობით და აითვისა 13,344,669 ლარის ტრანშის ლიმიტი, ხოლო სს იმ ბანკ-ში არსებული სესხის ძირითადი დაფარა 3,190,839 ლარის ოდენობით.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ პერიოდში მნიშვნელოვანი მოვლენები არ გამოვლენილა, რომელიც უნდა აისახოს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წელი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

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

კომპანია დაფუძნდა 2014 წლის 3 ივნისს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

ორგანიზაციის დამფუძნებელია:

ჰუსეინ ნადიროვი	100%
-----------------	------

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის ჰუსეინ ნადიროვი ფუნქციონირება დაიწყო 1 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2020 წელს დასაქმებული ყავდა 41 ადამიანი.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს კადრების განათლების ხარისხს, გამოცდილებას და კომპეტენტურობას. კომპანიაში მუშაობს გამოცდილი და მაღალი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლების გუნდი, რაც ორგანიზაციის წარმატებული საქმიანობის საფუძველია.

2. განვითარების გეგმები

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

3. მისამართი , შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული მისამართია - ქ.თბილისი უნივერსიტეტის ქ. 24.

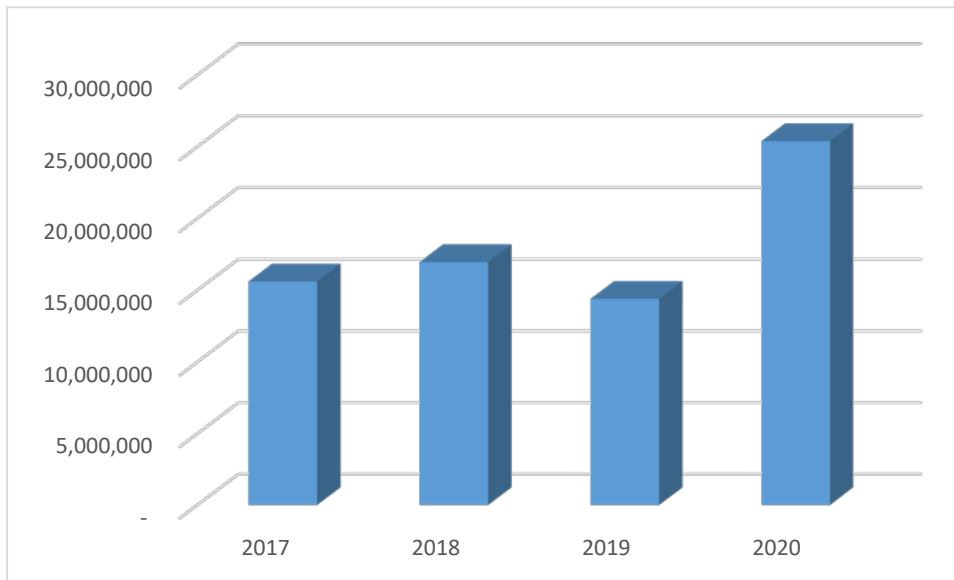
კომპანია დაარსების დღიდან ეწევა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას, მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოფიციენტები:

ფინანსური კოფიციენტები	2017	2018	2019	2020
მიმდინარე აქტივები	28,252,025	33,280,606	16,650,428	20,276,729
მიმდინარე ვალდებულებები	24,419,890	42,331,015	19,176,505	7,336,843
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	3,832,135	-9,050,409	-2,526,077	-12,939,886

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გამოწვევები

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

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავის საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, ხოლო ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ დოლარში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაუძვირდეს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

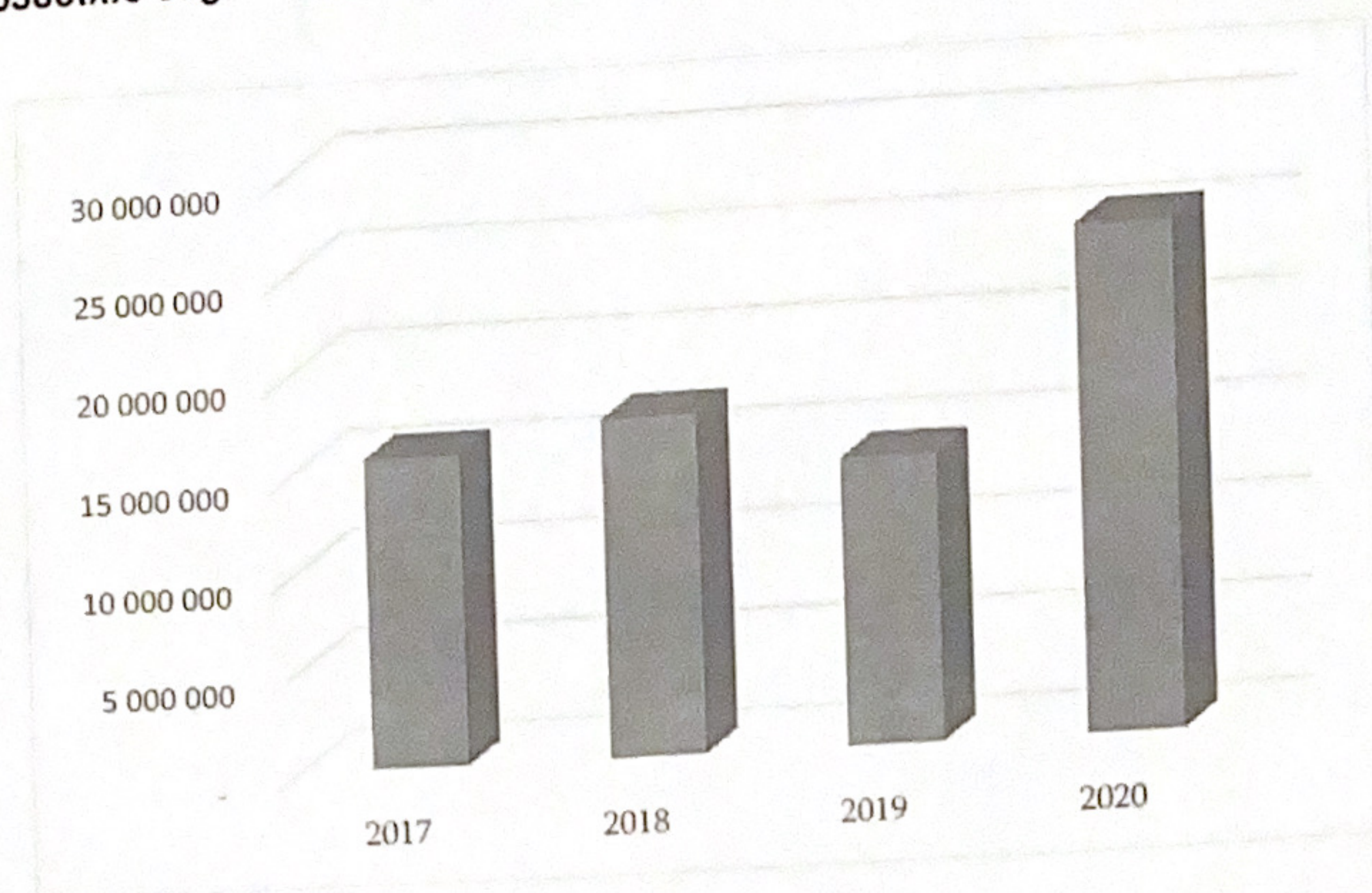
ამავე დროს, 2020 წლის მარტიდან „კოვიდ 19“-ის ინფექციის პრევენციასთან ბრძოლის შედეგად სახელმწიფოს მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა და ეროვნული ვალუტის მკვეთრმა გაუფასურებამ უარყოფითი გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე.

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა მთ. ბუღალტერი(დირექტორის მინდობილი პირი)

თარიღი 30.10.2021 წელი

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გამოწვევები

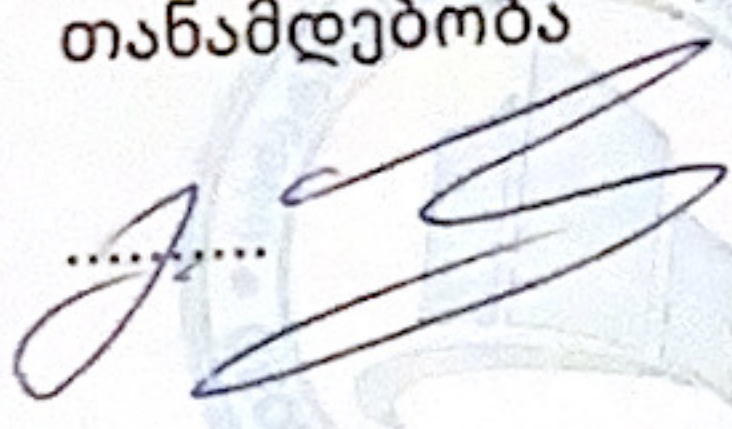
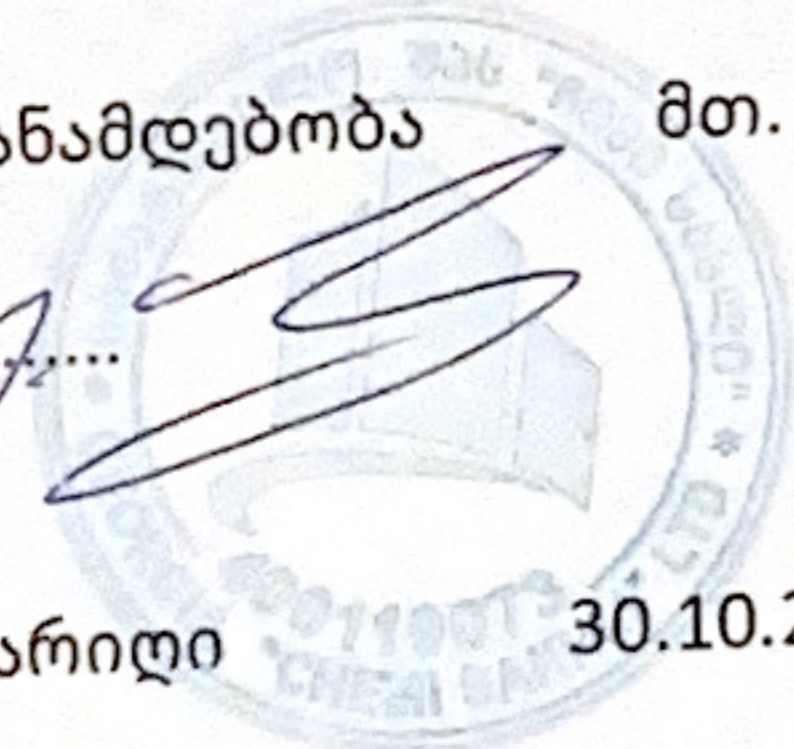
კომპანიის საქმიანობისთან დაკავშირებული რისკები მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამშენებლო სექტორთან და შესაბამისად სამშენებლო რისკებთან. თუმცა კომპანია რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და ყოველდღიურ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები. კომპანიის ძირითად ფინანსურ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

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავის საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, ხოლო ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ დოლარში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაუძვირდეს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

ამავე დროს, 2020 წლის მარტიდან „კოვიდ 19“-ის ინფექციის პრევენციასთან ბრძოლის შედეგად სახელმწიფოს მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა და ეროვნული ვალუტის მკვეთრმა გაუფასურებამ უარყოფითი გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე.

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა მთ. ბუღალტერი(დირექტორის მინდობილი პირი)

.....



თარიღი 30.10.2021 წელი