

შპს დომუს კონსტრაქშენი
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული
საანგარიშგებო წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს დომუს კონსტრაქშენი

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩავატარეთ შპს „დომუს კონსტრაქშენში“ (შემდგომში „კომპანია“) ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის ინდივიდუალური სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ინდივიდუალური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას შპს „დომუს კონსტრაქშენის“ თანდართულ ინდივიდუალური ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობის გამო ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება. თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

- ✓ აუდიტის პროცესში ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება. აუდიტის პროცესში ვერ იქნა წარმოდგენილი პირველადი საბუღალტრო დოკუმენტაცია, კერძოდ: ნაღდი ფულის მოძრაობის ამსახველი დოკუმენტები (საღაროს შემოსავალ-გასავალი), მასალის ხარჯვის დოკუმენტები (ე.წ. ფორმა 2), ინვენტარიზაციის მასალები, მიღება-ჩაბარების აქტები. ვერ მოვიპოვეთ ნაშთებზე დასტური მესამე პირებიდან;
- ✓ წარმოდგენილი პირველადი დოკუმენტაცია არ არის სრულად ასახული პროგრამა საბუღალტრო კომპიუტერულ პროგრამა FMG-ბუღალტერიაში;
- ✓ ასევე არ იქნა მოწოდებული ინფორმაცია გააჩნია თუ არა კომპანიას სასამართლო დავები და არსებობის შემთხვევაში რამდენია ალბათობა მათი მოგების;

- ✓ შეინიშნება შიდა კონტროლის ხარვეზები;
- ✓ ყოველივე ზემოთ აღნიშნულმა შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების ((შემდომში, ტექსტში, ასს-ები) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - “აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე” - ნაწილში. 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 მოყვანილი არგუმენტები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენს მიერ მოსაზრების გამოუთქმავზე უარის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2020 წლის მმართველობის ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე (სხვა ინფორმაციაზე).

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, რომ „მმართველობის ანგარიშგება“ შეესაბამება თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ-ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის დადგენა „მმართველობითი ანგარიშგება“ შეიცავს თუ არა ინფორმაციას რომელიც მოითხოვება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონით.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოების შესაბამისად, ჩვენი აზრით, ყველა ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია იმ საანგარიშგებო წლის შესახებ, რომლის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების თანმიმდევრულად;

მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობის და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს თაღლითობით და შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელონ, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენონ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიას ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს შპს დომუს კონსტრაქშენი ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული

აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით, აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- გამოვავლენთ და ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

- ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმოებმა. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ

შპს დომუს კონსტრაქშენი
ფინანსური ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრისთვის

მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

- მთლიანობაში ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

- კომპანიის ფარგლებში არსებული სამეურნეო ერთეულების და საქმიანობების ინდივიდუალურ ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით საკმარისი შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოსაზრების გამოსახატავად. ჩვენ პასუხს ვაგებთ კომპანიის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად, ხელმძღვანელობას ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის აუდიტის პროცესში გამოვლენილ შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს.

გარიგების პარტნიორი

კონსტანტინე კიკნაძე

სარეგისტრაციო ნომერი: **SARAS-A-615427**

ქ. თბილისი, არჩილ ქურდიანის 11

30 დეკემბერი 2021

Digitally signed by
Konstantin
Kiknadze
e Kiknadze
Date: 2021.12.30
14:09:23 +04'00'

შპს დომუს კონსტრაქშენი

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	3	391	482
გრძელვადიანი ფინანსური აქტივები		316	316
სულ გრძელვადიანი აქტივები		707	798
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	4	6 952	8 248
მოკლევადიანი ფინანსური აქტივები	5	4 113	3 653
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	122	122
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	7	118	24
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8	14	2
სულ მოკლევადიანი აქტივები		11 318	12 049
სულ აქტივები		12 025	12 847
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2 522	2 522
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		4 948	4 581
სულ საკუთარი კაპიტალი		7 470	7 103
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	9	-	45
მიღებული ავანსები		3 602	4 640
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10	691	983
საგადასახადო ვალდებულებები		262	76
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4 556	5 744
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		12 026	12 847

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორმახია, დირექტორი

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს დომუს კონსტრაქშენი

სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	11	2 256	14 717
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი		24	20
სულ შემოსავალი		2 280	14 737
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		1 498	9 735
სულ თვითღირებულების ხარჯები		1 498	9 735
მთლიანი მოგება		782	5 002
საოპერაციო ხარჯები	12	35	305
ცვეთის ხარჯი		118	
სულ საოპერაციო ხარჯები		154	305
არასაოპერაციო მოგება	13	253	336
არასაოპერაციო ზარალი	14	9	-
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი		243	336
მოგება დაბერგვრამდე		872	5 033
მოგების გადასახადი			
დივიდენდის გაცემა		505	
დაგროვილი მოგება		367	5 033

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორძაბია, დირექტორი

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს დომუს კონსტრაქშენი

კაპიტალის ცვლილების ინდივიდუალური ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	საწედბო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2 522	- 452	2 070
ზრდა		5 033	5 033
შემცირება	-	-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2 522	4 581	7 103
ზრდა		872	872
შემცირება		- 505	-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2 522	4 948	7 470

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორძაძია, დირექტორი

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს დომუს კონსტრაქშენი

ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	31.12.2020	31.12.2019
მოგება დაბეგრვამდე	872	
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	118	
მოგების გადასახადი		
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	990	-
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	0	1 633
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	1 296	
ცვლილებები წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	-	553
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	-	292 -
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	186	3 559
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა	-	1 083
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	545 -	1 796
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
დედა კომპანიაზე (დროებით გადაცემული)/მისგან დაბრუნებული ფულადი სახსრები (ნეტო)		2 372
დაბრუნებული სესხი		800
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	-	27 -
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	27
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
კაპიტალის ზრდა/ შემცირება	-	1 296
დივიდენდის გაცემა	-	505
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	-	505 -
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	12 -	23
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	2	20
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე		5
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	14	2

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორძაბია, დირექტორი

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს დომუს კონსტრაქშენი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

ა) ორგანიზაციის საქმიანობა

შპს „დომუს კონსტრაქშენი“ (შემდგომში კომპანია) დაარსდა 2011 წლის წლის 31 აგვისტოს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. საიდენტიფიკაციო ნომერი 404908864. კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, თამარაშვილის ქ. N13.

კომპანიის მთავარი საქმიანობაა საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა-რეალიზაცია და სამშენებლო მოსახურების გაწევა.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის და 1 იანვრისათვის კომპანიის წილის მფლობელს 100% ით და დედა კომპანიას წარმოადგენს შპს „დომუს დეველოპმენტ“, ხოლო შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის მფლობელები არიან შემდეგი ფიზიკური პირები:

- ალექსანდრე კორმახია (1009004543) 40%
- გიორგი გიორგაძე (1009009942) 20%
- ალექსანდრე შაიშმელაშვილი (1009009515) 20%
- ბადურ ურუშაძე (1009000049) 20 %

2020 წლის 13 ნოემბრამდე კომპანიას ერქვა შპს დომუსი. კომპანიას სახელი გადაერქვა და დაერქვა შპს „დომუს კონსტრაქშენი“ 2020 წლის 13 ნოემბრიდან.

ბ) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე, რომლებიც ხასიათდება განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებით. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარებიან სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც, სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ დაბრკოლებებთან ერთად, დამატებით გამოწვევებს უქმნიან საქართველოში მოქმედ იურიდიულ პირებს. წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის შეფასებას, საქართველოს ბიზნეს გარემოს ზეგავლენის შესახებ, კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

საქართველოს ეკონომიკა გარკვეული სტრუქტურული გამოწვევებით ხასიათდება, რამაც COVID-19 პანდემიით გამოწვეული რეცესიის პირობებში საგარეო ფაქტორების მიმართ მოწყვლადობის რეალიზება გამოიწვია. საქართველო მცირე ზომის ღია ეკონომიკაა დოლარიზაციის ჯერ კიდევ მაღალი მაჩვენებლით, მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტითა და საერთაშორისო ფინანსურ ნაკადებზე მზარდი დამოკიდებულებით, რაც გლობალური ეკონომიკური და ფინანსური ტენდენციების მიმართ მოწყვლადობას განაპირობებს. მსოფლიო მასშტაბით COVID-19 პანდემიით გამოწვეულმა ეკონომიკურმა კრიზისმა, კერძოდ კი ისეთმა გარემოებებმა, როგორებიცაა მნიშვნელოვნად შემცირებული ეკონომიკური აქტივობა, ფინანსური ნაკადების შემოდინების კლება, განვითარებად ქვეყნებში გაზრდილი რისკის პრემია და, ასევე, პანდემიის გავრცელებასა და მის ხანგრძლივობასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა, საქართველოს ეკონომიკის საგარეო ფაქტორების მიმართ მოწყვლადობის რეალიზება გამოიწვია. შესაბამისად, გაზრდილია ფინანსური სტაბილურობის რისკებიც.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები (მაგ: გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით). ისტორიული ღირებულება ზოგადად დაფუძნებულია აქტივების სანაცვლოდ გაცემული თანხის სამართლიან ღირებულებაზე.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არა საბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

სამართლიანი ღირებულება იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია შეფასებისთვის საჭირო მონაცემები და მონაცემთა მნიშვნელობა სამართლიანი ღირებულებით შეფასების პროცესში, მთლიანობაში:

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკორექტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1-ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს.

ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ შევიდა ძალაში რამდენიმე ახალი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, თუმცა არცერთი მათგანი არსებით გავლენას არ ახდენს ორგანიზაციის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);
 - საპროცენტო განაკვეთის ზღვრის რეფორმა - IBOR „ფაზა 2“ (შესწორება - ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7) და
 - კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო შეღავათები (ცვლილებები ფასს 16-ში);
 - ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება);
 - ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები
- კომპანიას არ დაუწერავს ახალი და შესწორებული სტანდარტები ან ინტერპრეტაციები, რომლებიც მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდისათვის არ იყო სავალდებულო.

ახალი და შესწორებული სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული

ორგანიზაციის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში,

რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში და რომლებზეც ორგანიზაციამ გადაწყვიტა არ მიეღო ნაადრევად.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის.

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შედის შემდგომი შესწორებები:

- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის ცვლილებები);
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის ცვლილებები);
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 სტანდარტებში); და
- კონცეპტუალური მიდგომა (ფასს 3-ის ცვლილებები).

სხვა

ორგანიზაციას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2.1. სააღრიცხვო პოლიტიკა

(ა) ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, ასევე აქტივის დემონტაჟის და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას. შეფასებითი დანახარჯები აისახება რეზერვის სახით. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალების ჯგუფი მოიცავს კომპონენტებს, რომელთა გამოყენების ვადა და ექსპლუატაციის პერიოდი განსხვავდება, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე როგორც ძირითადი საშუალების ცალკეული კომპონენტები. შემდგომი შეფასება ხდება გადაფასებული ღირებულებით (გარდა დაუმთავრებელი მშენებლობებისა), რომელიც

გადაფასების მომენტისათვის არსებული აქტივის რეალური ღირებულების ტოლია, შემდგომში დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხების გამოკლებით. გადაფასება რეგულარულად ტარდება იმისათვის, რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს მისი რეალური ღირებულებისაგან, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

გადაფასების სიხშირე დამოკიდებულია ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულების ცვლილებებზე. როდესაც გადაფასებული აქტივის რეალური ღირებულება არსებითად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისაგან, აუცილებელია მისი შემდგომი გადაფასება. ზოგიერთი აქტივისათვის, რომელთა რეალური ღირებულება სწრაფ და მნიშვნელოვან ცვლილებებს განიცდის, აუცილებელია ყოველწლიური გადაფასება. შედარებით სტაბილური საბაზრო ფასების მქონე აქტივებისათვის, ისეთებისათვის, როგორსაც კომპანია ფლობს, საკმარისია გადაფასების ჩატარება სამ-ხუთ წელიწადში ერთხელ.

როდესაც გადაფასების შედეგად აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება, ნამეტი აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში „გადაფასების ნამეტი“ სახელწოდებით. ამასთან, გადაფასების ნამეტი მოგებაში ან ზარალში აღიარდება იმ ოდენობით, რამდენიც საჭიროა იმავე აქტივის ჩამოფასების თანხის საკომპენსაციოდ, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში აღიარდა.

თუ აქტივის გადაფასების შედეგად მისი საბალანსო ღირებულების შემცირება ხდება, ეს შემცირება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ამასთან, შემცირების თანხა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში იმ ოდენობით, რა სიდიდის საკრედიტო ნაშთიც არსებობს გადაფასების ნამეტში ამ აქტივთან დაკავშირებით. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემცირების თანხა ამცირებს საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში „გადაფასების ნამეტი“ სათაურის ქვეშ დაგროვილ თანხას.

ძირითადი საშუალების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში, ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივის გამოყენებით. ძირითადი საშუალების გაყიდვის ან ხმარებიდან ამოღების შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებასა ან ზარალში.

ii. შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებით, თუ იგი უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალებების მოვლა-შენახვის ყოველდღიური ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგება ან ზარალში.

iii. ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთის დარიცხვის დაანგარიშება ხდება მათი დამონტაჟებისა და გამოყენების მზადყოფნაში მოსვლის დღიდან. რაც შეეხება კომპანიის მიერ აშენებულ

აქტივებს, მათი ცვეთის დაანგარიშება ხდება აქტივების საბოლოო მდგომარეობამდე მიყვანის და მათი გამოყენებისთვის მზაობის დღიდან.

ცვეთა აისახება მოგება ან ზარალში, წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებებისათვის განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. იჯარით აღებულ აქტივებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან იჯარის ხანგრძლივობის მიხედვით უმცირესით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც გონივრულ ფარგლებში სარწმუნოა, რომ საკუთრების

უფლების მოპოვება კომპანიის მიერ მოხდება იჯარით აღებულ აქტივზე. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხორციელდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადის და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა და საჭიროების შემთხვევაში, მათი კორექტირება.

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის მიმდინარე სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები შემდეგია:

- შენობები - 5%
- მანქანა-დანადგარები - 20%
- ოფისის აღჭურვილობა - 20%
- სატრანსპორტო საშუალებები - 20%
- ავეჯი და სხვა ინვენტარი -8-20%

(ბ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

აქტივების საბალანსო ღირებულება თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს შემოწმდება გაუფასურებაზე და აქტივის გაუფასურების შემთხვევაში, ჩამოიწერება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ანაზღაურებადი ღირებულება არის უდიდესი აქტივის გამოყენების ღირებულებასა და რეალიზაციის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალურად აქტივისთვის, იმ შემთხვევაში თუ აქტივი წარმოქმნის ფულად სახსრებს სხვა აქტივებისგან ან აქტივთა ჯგუფისგან დამოუკიდებლად. ხოლო თუ აქტივი წარმოქმნის ფულად სახსრებს სხვა აქტივებთან ან აქტივთა ჯგუფთან ერთად, მაშინ ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისთვის, რომელზეც მიბმულია აქტივთა ჯგუფი.

გამოყენების ღირებულება არის აქტივის/ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მომავალში გამოყენების შედეგად მისაღები ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება. მიმდინარე ღირებულება გამოითვლება დაბეგვრამდე დისკონტირებული განაკვეთებით, რომლებიც ასახავენ დროში ფულის ღირებულების ცვლილებას და გარკვეულ

აქტივთან/ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულთან დაკავშირებულ რისკებს, რომლის გაუფასურების შეფასებას აქვს ადგილი.

განსაზღვრელი სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

მიუხედავად იმისა, არის თუ არა გაუფასურების ნიშნები, ყოველწლიურად, ან უფრო ხშირად ხდება ასეთი აქტივების გაუფასურებაზე შემოწმება, თუ მოვლენები ან ცვლილებები გარემოებებში მიუთითებს, რომ შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს გაუფასურებას.

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(გ-ა) ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები ბასს 39-ის მიხედვით კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოგება-ზარალში, როდესაც იგი წარმოიქმნება ერთი ან მეტი შემთხვევის დადგომის შედეგად (“ზარალის შემთხვევები”), რომლებიც მოხდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარუდო მომავალი ფულადი ნაკადების ოდენობაზე და დაფარვის დროზე, და რომლის საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია. თუ კომპანია განსაზღვრავს, რომ არ არსებობს არანაირი ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება (მნიშვნელოვანი ან უმნიშვნელო) ინდივიდუალურად შეფასებულ ფინანსურ აქტივზე, ის აქტივს მიაკუთვნებს მსგავსი საკრედიტო რისკ-მახასიათებლების მქონე ფინანსური აქტივების ჯგუფს და გაუფასურების თვალსაზრისით ერთობლივად აფასებს მათ. ძირითადი ფაქტორები, რომელთა მიხედვითაც კომპანია განსაზღვრავს, არის თუ არა ფინანსური აქტივი გაუფასურებული, არის მისი ვადაგადაცილების სტატუსი და შესაბამისი უზრუნველყოფის რეალიზებადობა, თუ ასეთი არსებობს.

ქვემოთ მითითებული სხვა ძირითადი კრიტერიუმები ასევე გამოიყენება იმის განსაზღვრისთვის, არსებობს თუ არა ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება:

- კონტრაგენტი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეებს;
- კონტრაგენტი განიხილავს გაკოტრებას ან ფინანსურ რეორგანიზაციას;
- არსებობს უარყოფითი ცვლილება კონტრაგენტის გადახდის სტატუსში ადგილობრივი ეკონომიკური პირობების შედეგად, რომლებიც გავლენას ახდენს მასზე;

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (i) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (ii) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

(გ-ბ) ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც კომპანიის მიმართ არსებული ვალდებულებები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით, შემცირებული ტრანზაქციების ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

(გ-გ) გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და კომპანიას აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაიფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

(გ-დ) საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო ამონაგები საწარმომ უნდა გამოითვალოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, კერძოდ, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებასთან მიმართებაში, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა:

ა) შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. საწარმომ ამგვარი ფინანსური აქტივებისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განსაზღვროს საკრედიტო

რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი და გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.

ბ) ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს შეძენილ ან შექმნილ გაუფასურებულ ფინანსურ აქტივებს, არამედ შემდგომში გახდა საკრედიტო რისკის გავლენით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. ამგვარი ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, საწარმომ, მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.

(დ) ავანსები

ავანსები წარმოდგენილია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. ავანსი კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი, როცა ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურებები სავარაუდოდ მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როცა ავანსი უკავშირდება აქტივს, რომელიც თვითონ კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივად აღიარდება მას შემდეგ, რაც კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და აშკარა გახდება რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. სხვა ავანსები ჩამოიწერება მოგებასა ან ზარალში, როცა ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურებები იქნება მიღებული. თუ არის მინიშნება, რომ ავანსთან დაკავშირებული აქტივები, საქონელი ან მომსახურებები არ იქნება მიღებული, ავანსის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება და შესაბამისად აღიარდება გაუფასურების შედეგად წარმოქმნილი ზარალი წლის მოგებასა ან ზარალში.

(ე) ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს სალარო -საბანკო ნაშთებს და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(ვ) კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია როგორც კაპიტალი. როდესაც საწესდებო კაპიტალი არაფულადი შენატანით იზრდება, ხდება შენატანის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა შეტანის მომენტისათვის.

ანალოგიურად, როდესაც ხდება კაპიტალის გატანა არაფულადი გზით, ხდება აქტივის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა გატანის მომენტისათვის.

(ზ) დივიდენდის განაწილება

დივიდენდების კაპიტალში აღიარება ხორციელდება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

(თ) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარებისას მიღებული სესხები აღიარდება მიღებული საზღაურის სამართლიან ღირებულებას დაკლებული ტრანზაქციის დანახარჯები. შემდგომი შეფასებისას მიღებული სესხები აღირიცხება ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

(ი) უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, ანგარიშგების თარიღის მომენტისთვის. ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ მომხდარი კურსთაშორის სხვაობის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

საქართველოს ეროვნული ბანკის
ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.28	4.02
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.87	3.21
საშუალო გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის	3.11	3.55
საშუალო გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის	2.82	3.16

კ) მოგების გადასახდი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საგადასახადო დაბეგვრის სისტემის სპეციფიურობიდან გამომდინარე საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

თავდაპირველი აღიარებისას გამონაკლისის შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები არ აღირიცხება ტრანზაქციაში (რომელიც არ არის შერწყმა) აქტივებისა და პასივების

თავდაპირველ აღიარებიდან გამომდინარე დროებით სხვაობებთან დაკავშირებით, თუ ტრანზაქცია თავდაპირველად აღიარებისას, გავლენას არ მოახდენს სააღრიცხვო მოგებასა თუ დასაბეგრ მოგებაზე.

(ლ) შემოსავლები

i. ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან

შემოსავლების გაანგარიშება ხორციელდება საქონლის მიწოდებით ან მომსახურების გაწევით მიღებული ან ნორმალური ოპერირების პროცესში მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. შემოსავალი იზომება მიღებული ანაზღაურების ან მოთხოვნის რეალური ღირებულებით და მცირდება საქონლის მოსალოდნელი დაბრუნების, ფასდათმობისა და სხვა მსგავსი შეღავათების საფუძველზე. შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

საქონლის მიწოდებასთან დაკავშირებული ამონაგები აღიარდება იმ საანგარიშე პერიოდში როდესაც მყიდველს გადაეცემა საქონლის მფლობელობასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი.

გაყიდული მომსახურების აღიარება ხდება იმ სააღრიცხვო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება დაუყოვნებელი აღიარების მეთოდის გამოყენებით. თუ შესაძლებელია სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება, კომპანია ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ამონაგებსა და დანახარჯებს აღიარებს, სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასებულად განიხილება, როდესაც შესაძლებელია სამუშაოების შესრულების სტადიის, მომავალი დანახარჯებისა და თანხების ამოღების შესაძლებლობის საიმედოდ შეფასება. ამონაგების აღიარებისათვის გამოიყენება მსს ფასს 23 თავით განსაზღვრული პროპორციული აღიარების მეთოდი. საანგარიშე პერიოდების მანძილზე პროპორციული აღიარების მეთოდის მიხედვით, რომელიც გულისხმობს მოცემული თარიღისათვის შესრულებულ სამუშაოებზე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობის დადგენას მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯების შეფასებულ თანხასთან მიმართებით და ამ თანაფარდობის გამოყენებას ხელშეკრულების მიხედვით შემოსავლების აღიარებისათვის. გაყიდვები ნაჩვენებია დღგ-ს და ფასდათმობის გარეშე.

ბინების რეალიზაცია - ბინების რეალიზაციასთან დაკავშირებული შემოსავალი აღიარებულია საქონლის მიწოდებასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარების პრინციპის ანალოგიურად. ჩათვლილია, რომ ბინების მფლობელობასთან დაკავშირებული რისკების და სარგებელის გადაცემა ხდება მყიდველზე იმ მომენტში, როდესაც ბინების და შესაბამისად კორპუსის მშენებლობის უმნიშვნელოვანესი ნაწილი დასრულებულია და გამყიდველმა ანუ კომპანიამ შეასრულა მყიდველთან დადებული კონტრაქტის ყველა პირობა.

ii. შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან

კომპანია ახორციელებს სამშენებლო და მასთან დაკავშირებულ მომსახურებებს.

(მ) ხარჯები

ხარჯები აღიარდება დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე, როდესაც შესაძლებელია დანახარჯის თანხის საიმედოდ შეფასება და მოსალოდნელია კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გადინება.

2.2. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე მოქმედი შეფასებებისა და დაშვებების მომზადებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ. მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ გამოცდილებას და სხვა სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ გონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. შედეგად მიღებული სააღრიცხვო გადაწყვეტილებები და შეფასებები შეესაბამება რეალურ შედეგებს.

ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა
კომპანია განსაზღვრავს სასარგებლო მომსახურების ვადას და მასთან დაკავშირებული ამორტიზაციისა და ამორტიზაციის საფასურებს მისი ქონების, მცენარეთა და აღჭურვილობისა და საბოლოო სიცოცხლის არამატერიალური აქტივებისათვის. სასარგებლო სიცოცხლე შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს ტექნიკური სიახლეების ან სხვა ღონისძიებების შედეგად. ამორტიზაციისა და ამორტიზაციის საფასური გაიზრდება იმ შემთხვევაში, როდესაც სასარგებლო სიცოცხლე ნაკლებია ვიდრე ადრე შეფასებული სიცოცხლე, ან ტექნიკურად მოძველებული ან არა სტრატეგიული აქტივები, რომლებიც მიტოვებულია ან გაიყიდა, ჩამოიწერება ან ჩამოიწერება.

კორონა ვირუსის (კოვიდ-19) პანდემია

გამოყენებულია მსჯელობა იმ გავლენის შესაფასებლად, რაც კორონავირუსის პანდემიას ჰქონდა ან შეიძლება ჰქონდეს კომპანიაზე, არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით. აღნიშნული ამ ეტაპზე არ ახდენს მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე და არ წარმოქმნის მნიშვნელოვან გაურკვევლობებს იმ მოვლენებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე საანგარიშგებო თარიღში ან შემდგომ პერიოდში.

3.ძირითადი საშუალებები

	მანქანა- დანადგარები და მოწყობილობები	სამშენებლო წყობები	კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა მოწყობილობები	არმატურული აქტები	სულ
საწყისი ღირებულება					
ბალანსი 31/12/2019	359	466	101		926
დანამატები	-	20	-	10	30
აქტივების ჩამოწერა		4			4
ბალანსი 31/12/2020	359	483	101	10	953
აკუმულირებული ცვეთა					
ბალანსი 31/12/2019	210	203	31		444
ცვეთა პერიოდისათვის	46	47	26		119
ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა	-	2			2
ბალანსი 31/12/2020	256	249	57		562
წმინდა ღირებულება					
ბალანსი 31/12/2019	149	263	70		482
ბალანსი 31/12/2020	103	234	44		391

შენიშვნა 4 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31.12.2020	31.12.2019
სამშენებლო და სახარჯი მასალები	303	249
ბინები და სხვა გასაყიდი ფართები	6 650	7 999
სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგი		
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	6 953	8 248

შენიშვნა 5 - მოკლევადიანი ფინანსური აქტივები

	31.12.2020	31.12.2019
შიდა ჯგუფური სესხის ძირი	1 989	1 782
შიდა ჯგუფურ სესხებზე მისაღები პროცენტი	2 123	1 871
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	4 113	3 653

შენიშვნა 6- სავაჭრო მოთხოვნები

	31.12.2020	31.12.2019
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	131	131
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები		-
მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნები	131	131
	-	-
<i>საექვო ვალების რეზერვი</i>	9	9
წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	122	122

შენიშვნა 7 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

	31.12.2020	31.12.2019
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	144	50
მომწოდებლებზე გადახდილ ავანსებზე შექმნილი რეზერვი	-	-
	26	26
სულ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	118	24

შენიშვნა 8- ფული და ფულადი ექვივალენტები

	31.12.2020	31.12.2019
ლარები საბანკო ანგარიშებზე	14	2
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	-	-
ჯამურად ფულადი ნაშთები საბანკო ანგარიშებზე	14	2
ნაღდი ფული საღაროში ლარებში	0	-
სულ ფული და ფულადი ექვივალენტები	14	2

შენიშვნა 9 - მოკლევადიანი სესხები

	31.12.2020	31.12.2019
გადასახდელი პროცენტები	0	45
სულ მიღებული სესხები	-	45

შენიშვნა 10 - კრედიტორული დავალიანება

	31.12.2020	31.12.2019
სავაჭროკრედიტორული დავალიანება	689	981
გადასახდელ ხელფსი	2	2
სხვა ვალდებულებები	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	691	983

შენიშვნა 11- შემოსავალი

	31.12.2020	31.12.2019
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	2 256	14 717
სხვა შემოსავლები		
	2 256	14 717

შენიშვნა 12- საოპერაციო ხარჯი

	31.12.2020	31.12.2019
ხელფასი	1	2
საგადასახადო და საპენსიო ხარჯები	5	172
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯი		49
რეკლამის ხარჯი		5
ცვეთა და ამორტიზაცია		7
უიმედო ვალების ხარჯი		4
საბანკო ხარჯები	1	3
გაცემული სესხების რეზერვის ხარჯი		31
სხვა საერთო ხარჯი	29	30
იჯარის ხარჯი	1	2
სულზირდპირი ხარჯები	35	305

შენიშვნა 13- არასაოპერაციო შემოსავლები

	31.12.2020	31.12.2019
საპროცენტო შემოსავლები	252	371
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		
სულ შემოსავალი	252	371

შენიშვნა 14- არასაოპერაციო ხარჯი

	31.12.2020	31.12.2019
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	9	35
პირგასამტეხლოები და ჯარიმები		
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		
სულ შემოსავალი	9	35

15. მოგების გადასახადი

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რომლებიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადით დაბეგვრას, სხვა დაბეგვრის რეჟიმებთან ერთად, ცვლილებებში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პუნქტი არის ის, რომ დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით, ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან, კომპანია საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებს პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულებას, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას მომავალ პერიოდებში მოგების განაწილების დროს.

დივიდენდები. კომპანიას მიღებული აქვს დივიდენდი 2020 წლის განმავლობაში თავისი შვილობილი კომპანიიდან 505 ოდენობით.

16. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია მაქსიმალურად ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის გაყიდვისგან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისას, თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას, კომპანიამ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრა შეფასების მეთოდის გამოყენებით, შეფასების მეთოდის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის რეალიზაციიდან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში შეფასების თარიღით, შეფასების გამოყენებული მეთოდია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ყველა ფინანსური აქტივისა და

ვალდებულების რეალური ღირებულების გამოთვლა ხდება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული ანგარიშების თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით,

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან,

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- **საკრედიტო რისკი:** ალბათობა, რომ მსესხებელი ვერ შეძლებს გადაიხადოს მთლიანი სესხი ან მისი ნაწილი, ან ვერ შეძლებს სესხის დროულად დაფარვას, რაც გამოიწვევს ზარალს კომპანიისთვის;
- **ლიკვიდურობის რისკი:** რისკი, რომ კომპანიას არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით,;
- **საბაზრო რისკი:** რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით, ძირითადად, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:

- საპროცენტო რისკი;

- სავალუტო რისკი,

i. რისკების მართვის სტრუქტურა

კომპანიის მენეჯმენტს სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება კომპანიის რისკების მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე,

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება კომპანიაზე რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით, რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე რისკისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის, რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად, რისკების მართვა ხორციელდება მენეჯმენტის მიერ კომპანიის საოპერაციო ერთეულებთან ერთად, კომპანიის საოპერაციო სიმარტივიდან გამომდინარე, არ არსებობს წერილობითი პოლიტიკა ბიზნეს რისკების იდენტიფიცირებისა და მათი მართვის შესახებ.

ii. საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში,

კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება საკრედიტო რისკზე, ძირითადად, აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

iii.ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის იმის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება, ლიკვიდობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად სავაჭრო სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, ლიკვიდობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა.

iv.საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთების და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე, საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე,

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით), ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა განსაზღვროს კომპანიის რა ოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

(გ) კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუზრუნველყოფს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს აქციონერებისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას,

კაპიტალი შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განმარტებული მთლიანი კაპიტალისა და წმინდა ვალდებულებებისგან, რომელიც ამ მიზნებისათვის განიმარტება, როგორც სხვაობა მიღებულ სესხებსა და ფულისა და ფულის ექვივალენტებს შორის,

კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის აქციონერებისადმი გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, უშვებს ახალ აქციონერებს ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

17. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს სასამართლო გადაწყვეტილებებისა და დებულებების ხშირი ცვლილება, საგადასახადო ნორმები ხშირად ბუნდოვანი და წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ სხვადასხვაგვარად განიმარტება, საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია კომპანიას დააკისროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან სამი წელია გასული, ზემოთხსენებული ვითარებები წარმოქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც საქართველოში უფრო არსებითია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ იგი ადეკვატურად ასრულებს საგადასახადო ვალდებულებებს, ხელმძღვანელობს რა საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციების, ოფიციალური აქტებისა და სასამართლოს გადაწყვეტილებების შესაბამისად, მიუხედავად ამისა, შესაბამისი საგადასახადო ორგანოების კომპანიისგან განსხვავებულმა პოზიციამ შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

18. დაკავშირებული მხარეები

მხარეები ითვლება დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი, გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. თითოეული შესაძლო ურთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორითაც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები

გვინდა ყურადღება გავამახვილოთ, კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიის შედეგად მიღებულ ეკონომიკური საქმიანობის ამჟამინდელ შენელებაზე და მის ფინანსურ ზემოქმედებაზე სუბიექტის სამომავლო პერსპექტივების მიმართ,

კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიამ მთელ მსოფლიოში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა ადამიანის ცხოვრებაზე, რაც ხელს უშლის ლოგისტიკური ჯაჭვების წარმოქმნასა და ამცირებს საგარეო და საშინაო მოთხოვნილებას, ამასთანავე იზრდება რისკის შეუფასებლობა და

გაურკვევლობა მომავლის შესახებ, იმის გათვალისწინებით, რომ ბოლოდროინდელი საშინაო და გლობალური მოვლენები ვირუსის შედეგად არის გამოწვეული, ჩვენ დროულად განვიხილეთ და გადავხედეთ კომპანიის სამომავლო რისკებს, დღეისათვის, ამ კრიზისის გავლენა ადგილობრივ ინდუსტრიასა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაზე, რჩება ბუნდოვანი, შესაბამისად, ფინანსური და საოპერაციო მოქმედებები ერთეულის სამომავლო პერსპექტივაზე ამჟამად ვერ განისაზღვრება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ქონია მნიშვნელოვან მოვლენებს.

შპს დომუს კონსტრაქშენი

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

აქტივები	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	3	391	482
გრძელვადიანი ფინანსური აქტივები		316	316
სულ გრძელვადიანი აქტივები		707	798
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	4	6 952	8 248
მოკლევადიანი ფინანსური აქტივები	5	4 113	3 653
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	122	122
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	7	118	24
ფული და ფულის ეკვივალენტები	8	14	2
სულ მოკლევადიანი აქტივები		11 318	12 049
სულ აქტივები		12 025	12 847
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2 522	2 522
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		4 948	4 581
სულ საკუთარი კაპიტალი		7 470	7 103
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	9	-	45
მიღებული ავანსები		3 602	4 640
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10	691	983
საგადასახადო ვალდებულებები		262	76
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4 556	5 744
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		12 026	12 847

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორმახია, დირექტორი

ბნ ალექსანდრე კირკულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს დომუს კონსტრაქშენი

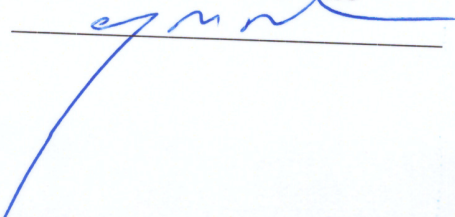
სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

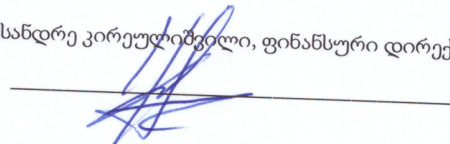
	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	11	2 256	14 717
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი		24	20
სულ შემოსავალი		2 280	14 737
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		1 498	9 735
სულ თვითღირებულების ხარჯები		1 498	9 735
მთლიანი მოგება		782	5 002
საოპერაციო ხარჯები	12	35	305
ცვეთის ხარჯი		118	
სულ საოპერაციო ხარჯები		154	305
არასაოპერაციო მოგება	13	253	336
არასაოპერაციო ზარალი	14	9	-
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი		243	336
მოგება დაბერგვამდე		872	5 033
მოგების გადასახადი		505	
დივიდენდის გაცემა			
დაგროვილი მოგება		367	5 033

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორმახია, დირექტორი



ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი



შპს დომუს კონსტრაქშენი

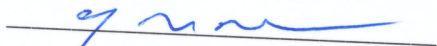
კაპიტალის ცვლილების ინდივიდუალური ანგარიში
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

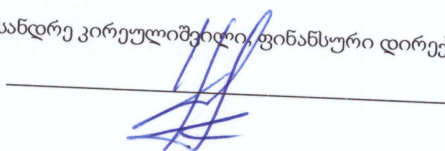
	საწედბო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2 522	- 452	2 070
ზრდა შემცირება	-	5 033 -	5 033 -
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2 522	4 581	7 103
ზრდა შემცირება		872 - 505	872 -
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2 522	4 948	7 470

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და
ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორძაია, დირექტორი



ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი



შპს დომუს კონსტრაქშენი

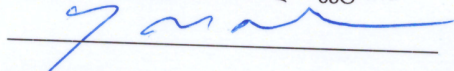
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიში
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

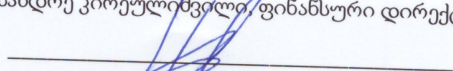
	31.12.2020	31.12.2019
მოგება დაბეგრვამდე		
კორექტირებები:	872	
ცვეთა და ამორტიზაცია		
მოგების გადასახადი	118	
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	990	-
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	0	1 633
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	1 296	
ცვლილებები წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	-	553
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	-	292
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	186	3 559
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა	-	1 083
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	545	1 796
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
დედა კომპანიაზე (დროებით გადაცემული)/მისგან დაბრუნებული		2 372
ფულადი სახსრები (ნეტო)		800
დაბრუნებული სესხი		103
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	-	27
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	3 069
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
კაპიტალის ზრდა/ შემცირება		-
დივიდენდის გაცემა	-	505
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	-	505
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	12	23
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	2	20
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე		5
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	14	2

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარსადგენად დამტკიცებულ და ხელმოწერილ იქნა 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ბნ ალექსანდრე კორძაძე, დირექტორი



ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი



საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია „დომუს კონსტრაქშენ“ ბინათმშენებლობის ბაზარზე საქმიანობს 2007 წლიდან. ჩვენი მისიაა შევქმნათ გარემო, სადაც თითოეული ადამიანი თავს ჰარმონიაში იგრძნობს. კომპანია დომუსი გახსნის დღიდან ქმნის ინოვაციურ სამშენებლო პროექტებს, სადაც მომხმარებლის ყველა სურვილი და საჭიროებაა გათვალისწინებული.

გამორჩეული არქიტექტურული იერსახე და ინტერიერი, ფუნქციონალურობა, უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მასალები და უსაფრთხოების მაღალი სტანდარტები ჩვენი სამშენებლო პროექტების და ახლა უკვე დომუსის მობინდრეთა ყოველდღიური ცხოვრების განუყოფელი ნაწილია.

ჩვენ ვზრუნავთ იმაზე, რომ შევქმნათ მშვიდი, მყუდრო და ლამაზი გარემო თქვენი ოჯახის სრული კომფორტისა და უზრუნველი ცხოვრებისათვის.

ჩვენი გუნდის მიზანს სამშენებლო პროექტების იერსახის გაუმჯობესება, მაქსიმალური ენერგოეფექტურობა და BMS (Building Management System) ჰქვიათ სახლის სისტემის დანერგვა წარმოადგენს. ამისთვის ჩვენ ინდივიდუალური სისტემიდან სრულიად ახალ, გათბობისა და კონდიციონერების თანამედროვე ცენტრალიზებულ სისტემაზე გადავდივართ და სრულად ვათავისუფლებთ შენობის ფასადს კარადებისა და მილებისაგან.

ჩვენი დასრულებული პროექტებია:

- დომუსი იპოდრომი 1 (თამარაშვილის ქ. №13)

ჩვენი მიმდინარე პროექტებია,:

- დომუსი ფალიაშვილის ქ. № 114-116
- კრწანისი ვილა რეზიდენსის 3,4,5-6,7-8,9 ბლოკების მშენებლობა
- რეალ ესთეით ჯორჯიან გრუპ კრწანისის 13/13
- ჭავჭავაძის 31-33 (Domus Trees)
- შპს სფერას დეველოპერული პროექტი - ქ. თბილისი, ნუცუბიძის II ფერდ, I კვ. 8ა კორპ. მიმდ

ეკონომიკური დასტაბილურების შემდეგ, ვაგეგმავთ ქვემოთ მოყვანილი პროექტის განხორციელებას:

- დომუსი კვარიათი

ჩვენი წილი ბინათმშენებლობის ბაზარზე არცთუ მაღალია და შეადგენს 5%, თუმცა მას მყარად ვინარჩუნებთ.

კომპანია საქმიანობს სპეციფიკური მოთხოვნების რეგულაციის სფეროში. კერძოდ, სახელმწიფოს მიერ მშენებლობის რეგულაციის კანონის მოქმედების ფარგლებში ხვდება და სრულად ასრულებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845?publication=0>

შპს „დომუს კონსტრაქშენ“, დაარსდა 2011 წლის 31 აგვისტოს. კომპანიის 100% იანი დამფუძნებელი და მფლობელი არის

შპს დომუს დეველოპმენტი, ს/ნ 205210261

- 100%

ალექსანდრე კორმახია

დირექტორი

კომპანია იმართება, დმფუძნებელი კომპანიის - “შპს დომუს დეველოპმენტის“ დირექტორთა საბჭოს მიერ, რომელიც იღებს სტრატეგიულ და ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას კომპანიის საქმიანობის და სამომავლო გეგმების შესახებ. დირექტორთა საბჭოს შემადგენლობაში შედიან:

ალექსანდრე კორმახია	დირექტორი
ბაადურ ურუშაძე	მშენებლობის დირექტორი
გიორგი გიორგაძე	მარკეტინგის და გაყიდვების დირექტორი
ალექსანდრე შაიშმელაშვილი	განვითარების დირექტორი

კომპანიაში მუდმივად დასაქმებულია ასორმოცდაათზე მეტი ადამიანი, ხოლო თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა 2018-2019 წლისთვის შეადგენს 195 ადამიანს.

დომუს კონსტრუქციები ფოკუსირებულია უშუალოდ სამშენებლო საქმიანობაზე, და აშენებებს როგორც საკუთარი დეველოპერული პროექტებისათვის (ჯგუფში შემავალი კომპანიისათვის - შპს დომუს დეველოპმენტი, შპს დომუს ვაკის პარკი) ასევე მუშაობს გარეშე პირების სამშენებლო დაკვეთებზე, კომპანია განაგრძობს სტაბილურ ზრდას ახალი უფრო მოცულობითი პროექტების განხორციელებით და აფართოებს თავისი საქმიანობის არეალს ბინათმშენებლობის სხვადასხვა მიმართულებაში და სპეციალიზირებით, როგორიცაა, კვალიფიციური სამშენებლო მომსახურების გაწევა უფრო მსხვილი კომპანიებისათვის და სხვა.

კომპანია დომუსის კონსტრუქციისათვის, ისევე როგორც ბინათმშენებლობის სექტორისთვისაა დამახასიათებელი, მნიშვნელოვანი რისკები და გაურკვევლობები მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევების რისკს ქვეყანაში და მის ფარგლებს გარეთ; სავალუტო და საკრედიტო რისკს; საკანონმდებლო რისკს.

მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისის მოხდენის ალბათობა საკმაოდ დაბალია, თუმცა კატასტროფული შედეგის მომტანი შეიძლება აღმოჩნდეს კომპანიისთვის. ასეთი იყო 2008 წლის მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისი, რომელმაც მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა ბინათმშენებლობის ბიზნესს და მისი უარყოფითი შედეგების გავლენა შვიდ წელზე მეტხანს გაგრძელდა.

სავალუტო რისკი გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, იმდენად რამდენადაც სამშენებლო მასალად ჩვენ მოვიხმართ მსოფლიო წამყვანი ბრენდების პროდუქციას, რომელსაც შევისყიდით უცხოურ ვალუტაში. გამომდინარე ეროვნული ვალუტის მკვეთრი დაცემა აძვირებს ბინების თვითღირებულებას. სწორედ ამიტომ ჩვენი სარეალიზაციო ფასები ნაწილობრივ მიბმულია უცხოურ ვალუტაზე. თუმცა 2015 წლის სავალუტო კრიზისმა ნაწილობრივ შეამცირა კომპანიის გაყიდვები. მენეჯმენტი რეგულარულად აფასებს სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილების სავარაუდო პროცენტული მაჩვენებლის გავლენას კომპანიის მოგება-ზარალზე. ამ ეტაპზე დანახარჯებისა და მოსალოდნელი ზარალის გათვალისწინებით არ ვიყენებთ რაიმე ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტს აღნიშნული რისკის შესამცირებლად.

კომპანია არ იყენებს საბანკო სესხებს საკუთარი საქმიანობის დასაფინანსებლად, მაგრამ საკრედიტო რისკს მაინც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს მასზე, ვინაიდან მობინადრეთა ნაწილი იპოთეკური კრედიტით სარგებლობს ბინების შესაძენად, რაც პირდაპირ აისახება მშენებლობის ინდუსტრიაზე.

საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე ბინათმშენებლობის სექტორი ყოველთვის დიდი ყურადღების ქვეშაა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მხრიდან, რაც იწვევს დამატებით საკანონმდებლო და მარეგულირებელ შეზღუდვებს, საზოგადოებისთვის უსაფრთხოებისა და მაღალი ხარისხის დამატებითი გარანტიების უზრუნველსაყოფად. ამ ეტაპისთვის კომპანია წარმატებით ართმევს თავს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა რეგულაციას, მათ შორის მშენებლობის უსაფრთხოების ახლად დადგენილ სტანდარტებს.

დირექტორი

ალექსანდრე კორმახია




საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია „დომუს კონსტრაქშენ“ ბინათმშენებლობის ბაზარზე საქმიანობს 2007 წლიდან. ჩვენი მისიაა შევქმნათ გარემო, სადაც თითოეული ადამიანი თავს ჰარმონიაში იგრძნობს. კომპანია დომუსი გახსნის დღიდან ქმნის ინოვაციურ სამშენებლო პროექტებს, სადაც მომხმარებლის ყველა სურვილი და საჭიროებაა გათვალისწინებული.

გამორჩეული არქიტექტურული იერსახე და ინტერიერი, ფუნქციონალურობა, უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მასალები და უსაფრთხოების მაღალი სტანდარტები ჩვენი სამშენებლო პროექტების და ახლა უკვე დომუსის მობინდრეთა ყოველდღიური ცხოვრების განუყოფელი ნაწილია.

ჩვენ ვზრუნავთ იმაზე, რომ შევქმნათ მშვიდი, მყუდრო და ლამაზი გარემო თქვენი ოჯახის სრული კომფორტისა და უზრუნველი ცხოვრებისათვის.

ჩვენი გუნდის მიზანს სამშენებლო პროექტების იერსახის გაუმჯობესება, მაქსიმალური ენერგოეფექტურობა და BMS (Building Management System) ჰქვიათ სახლის სისტემის დანერგვა წარმოადგენს. ამისთვის ჩვენ ინდივიდუალური სისტემიდან სრულიად ახალ, გათბობისა და კონდიციონერების თანამედროვე ცენტრალიზებულ სისტემაზე გადავდივართ და სრულად ვათავისუფლებთ შენობის ფასადს კარადებისა და მილებისაგან.

ჩვენი დასრულებული პროექტებია:

- დომუსი იპოდრომი 1 (თამარაშვილის ქ. №13)

ჩვენი მიმდინარე პროექტებია,:

- დომუსი ფალიაშვილის ქ. № 114-116
- კრწანისი ვილა რეზიდენსის 3,4,5-6,7-8,9 ბლოკების მშენებლობა
- რეალ ესთეით ჯორჯიან გრუპ კრწანისის 13/13
- ჭავჭავაძის 31-33 (Domus Trees)
- შპს სფერას დეველოპერული პროექტი - ქ. თბილისი, ნუცუბიდის II ფერდ, I კვ. 8ა კორპ. მიმდ

ეკონომიკური დასტაბილურების შემდეგ, ვგეგმავთ ქვემოთ მოყვანილი პროექტის განხორციელებას:

- დომუსი კვარიათი

ჩვენი წილი ბინათმშენებლობის ბაზარზე არცთუ მაღალია და შეადგენს 5%, თუმცა მას მყარად ვინარჩუნებთ.

კომპანია საქმიანობს სპეციფიკური მოთხოვნების რეგულაციის სფეროში. კერძოდ, სახელმწიფოს მიერ მშენებლობის რეგულაციის კანონის მოქმედების ფარგლებში ხდება და სრულად ასრულებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845?publication=0>

შპს „დომუს კონსტრაქშენ“, დაარსდა 2011 წლის 31 აგვისტოს. კომპანიის 100% იაწი დამფუძნებელი და მფლობელი არის

შპს დომუს დეველოპმენტი, ს/ნ 205210261 - 100%

ალექსანდრე კორძახია

დირექტორი

კომპანია იმართება, დამფუძნებელი კომპანიის –“შპს დომუს დეველოპმენტის“ დირექტორთა საბჭოს მიერ, რომელიც იღებს სტრატეგიულ და ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას კომპანიის საქმიანობის და სამომავლო გეგმების შესახებ. დირექტორთა საბჭოს შემადგენლობაში შედიან:

ალექსანდრე კორძაძია	დირექტორი
ბაადურ ურუშაძე	მშენებლობის დირექტორი
გიორგი გიორგაძე	მარკეტინგის და გაყიდვების დირექტორი
ალექსანდრე შაიშმელაშვილი	განვითარების დირექტორი

კომპანიაში მუდმივად დასაქმებულია ასორმოცდაათზე მეტი ადამიანი, ხოლო თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა 2018-2019 წლისთვის შეადგენს 195 ადამიანს.

დომუს კონსტრაქშენი ფოკუსირებულია უშუალოდ სამშენებლო საქმიანობაზე, და აშენებს როგორც საკუთარი დეველოპერული პროექტებისათვის (ჯგუფში შემავალი კომპანიისათვის - შპს დომუს დეველოპმენტი, შპს დომუს ვაკის პარკი) ასევე მუშაობს გარეშე პირების სამშენებლო დაკვეთებზე, კომპანია განაგრძობს სტაბილურ ზრდას ახალი უფრო მოცულობითი პროექტების განხორციელებით და აფართოებს თავისი საქმიანობის არეალს ბინათმშენებლობის სხვადასხვა მიმართულებაში და სპეციალიზირებით, როგორიცაა, კვალიფიციური სამშენებლო მომსახურების გაწევა უფრო მსხვილი კომპანიებისათვის და სხვა.

კომპანია დომუსის კონსტრაქშენისათვის, ისევე როგორც ბინათმშენებლობის სექტორისთვისაა დამახასიათებელი, მნიშვნელოვანი რისკები და გაურკვევლობები მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევების რისკს ქვეყანაში და მის ფარგლებს გარეთ; სავალუტო და საკრედიტო რისკს; საკანონმდებლო რისკს.

მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისის მოხდენის ალბათობა საკმაოდ დაბალია, თუმცა კატასტროფული შედეგის მომტანი შეიძლება აღმოჩნდეს კომპანიისთვის. ასეთი იყო 2008 წლის მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისი, რომელმაც მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა ბინათმშენებლობის ბიზნესს და მისი უარყოფითი შედეგების გავლენა შვიდ წელზე მეტხანს გაგრძელდა.

სავალუტო რისკი გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, იმდენად რამდენადაც სამშენებლო მასალად ჩვენ მოვიხმართ მსოფლიო წამყვანი ბრენდების პროდუქციას, რომელსაც შევისყიდით უცხოურ ვალუტაში. გამომდინარე ეროვნული ვალუტის მკვეთრი დაცემა აძვირებს ბინების თვითღირებულებას. სწორედ ამიტომ ჩვენი სარეალიზაციო ფასები ნაწილობრივ მიბმულია უცხოურ ვალუტაზე. თუმცა 2015 წლის სავალუტო კრიზისმა ნაწილობრივ შეამცირა კომპანიის გაყიდვები. მენეჯმენტი რეგულარულად აფასებს სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილების სავარაუდო პროცენტული მაჩვენებლის გავლენას კომპანიის მოგება-ზარალზე. ამ ეტაპზე დანახარჯებისა და მოსალოდნელი ზარალის გათვალისწინებით არ ვიყენებთ რაიმე ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტს აღნიშნული რისკის შესამცირებლად.

კომპანია არ იყენებს საბანკო სესხებს საკუთარი საქმიანობის დასაფინანსებლად, მაგრამ საკრედიტო რისკს მაინც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს მასზე, ვინაიდან მობინადრეთა ნაწილი იპოთეკური კრედიტით სარგებლობს ბინების შესაძენად, რაც პირდაპირ აისახება მშენებლობის ინდუსტრიაზე.

საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე ბინათმშენებლობის სექტორი ყოველთვის დიდი ყურადღების ქვეშაა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მხრიდან, რაც იწვევს დამატებით საკანონმდებლო და მარეგულირებელ შეზღუდვებს, საზოგადოებისთვის უსაფრთხოებისა და მაღალი ხარისხის დამატებითი გარანტიების უზრუნველსაყოფად. ამ ეტაპისთვის კომპანია წარმატებით ართმევს თავს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა რეგულაციას, მათ შორის მშენებლობის უსაფრთხოების ახლად დადგენილ სტანდარტებს.

დირექტორი

ალექსანდრე კორმახია