

შპს დომუს დეველოპმენტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

შპს დომუს დეველოპმენტი ფინანსური ანგარიშგება	2
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
სრულ შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიში	10
ფულად ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიში	11
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	12
1. ზოგადი ინფორმაცია	12
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება	13
შენიშვნა -3 ძირითადი საშუალებები	24
შენიშვნა 4- საინვესტიციო ქონება	25
შენიშვნა 5 არამატერიალური აქტივები	25
შენიშვნა 6 - ინვესტიცია ერთობლივ კონტროლირებად კომპანიაში	26
შენიშვნა 7 - გაცემული სესხი გრძელვადიანი	26
შენიშვნა 8 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	26
შენიშვნა 9 - გაცემული სესხი	27
შენიშვნა 10- სავაჭრო მოთხოვნები	27
შენიშვნა 11 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	27
შენიშვნა 12- ფული და ფულადი ექვივალენტები	28
შენიშვნა 13- სესხები	28
შენიშვნა 14 - კრედიტორული დავალიანება	28
შენიშვნა 15 - მიღებული ავანსები	29
შენიშვნა 16- შემოსავალი	29
შენიშვნა 17- საოპერაციო ხარჯი	29
შენიშვნა 18- არასაოპერაციო შემოსავლები	30
შენიშვნა 19- არასაოპერაციო ხარჯი	30
20. მოგების გადასახადი	30
21. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა	31
22. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები	33
23. დაკავშირებული მხარეები	34
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს დომუს დეველოპმენტის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

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

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას შპს დომუს დეველოპმენტის თანდართულ კონსოლიდირებული 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 (სალაროს 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 დამოუკიდებლობით 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 გამოუთქმაზე 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 გავეცნოთ 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 კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს „დომუს დეველოპმენტის“ 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 ფუნქციონირებდმა 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 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

**Konstantin
e Kiknadze** Digitally signed by
Konstantine Kiknadze
Date: 2021.12.30
20:50:16 +04'00'

შპს „დომუს დეველოპმენტი“

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული 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	32 303	20 033
საინვესტიციო ქონება	4	2 825	2 827
არამატერიალური აქტივები	5	54	56
ინვესტიცია ერთობლივად კონტროლირებად კომპანიაში	6	5 861	2 261
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გრძელვადიანი		2 908	393
გაცემული სესხები გრძელვადიანი	7	-	316
გრძელვადიანი ავანსები		316	1 370
სულ გრძელვადიანი აქტივები		44 267	27 256
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	8	76 398	43 668
გაცემული სესხები	9	1 357	494
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	6 207	2 952
სამშენებლო პროექტებიდან დაკავშირებული მოთხოვნები (კონტრაქტული აქტივები)		-	323
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	11	11 193	10 384
წინასწარ გაწეული ხარჯები		772	137
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	481	307
სულ მოკლევადიანი აქტივები		96 408	58 265
სულ აქტივები		140 675	85 521
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		6 427	2
გაუნაწილებელი მოგება/(დაუფარავი ზარალი)		2 136	-
არამაკონტროლებელი წილი		5	-
სულ საკუთარი კაპიტალი		8 568	-
მიღებული სესხები		10 671	2 887
ჯამურად გრძელვადიანი ვალდებულებები		10 671	2 887
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	13	9 244	6 518
პროექტის დასრულებისთვის საჭირო ანარიცხი		808	808
საგადასახადო ანარიცხები		329	268
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	52 568	25 401
მიღებული ავანსები	15	56 489	47 850
საგადასახადო ვალდებულებები		1 998	2 221
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		121 435	83 066
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		140 675	85 521

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

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

Aleksandre
Kireulishvili
01024018008

Digitally signed
by Aleksandre
Kireulishvili
Date: 2021.12.31
21:45:52

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	16	54 316	50 239
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი		162	
სულ შემოსავალი		54 478	50 239
		-	
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		43 068	46 847
		-	
სულ თვითღირებულების ხარჯები		43 068	46 847
		-	
მთლიანი მოგება		11 410	3 392
		-	
საოპერაციო ხარჯები	17	4 794	4 223
ცვეთის ხარჯი		1 883	
		-	
სულ საოპერაციო ხარჯები		6 678	4 223
		-	
არასაოპერაციო მოგება	18	4 281	- 69
არასაოპერაციო ზარალი	19	6 448	1 553
ერთობლივად კონტროლირებადი კომპანიის მოგების/ზარალის წილი		-	149
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი	-	2 167	- 2 304
		-	
მიმდინარე წლის მოგება/ზარალი		2 565	- 2 304

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

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს „დომუს დეველოპმენტი“

კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	საწედბო კაპიტალი	მოგება ზარალი	სულ კაპიტალი რომელიც მიეკუთვნება დედა კომპანიის მფლობელებს	არაკონტროლი რებადი წილი	ჯამუ რად
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2	1 870	1 872		1 872
ზრდა		-	-		(2 299)
შემცირება		2 299	2 299		-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2	- 429	- 427	5	(432)
ზრდა	6 425	2 565	8 990		8 990
შემცირება					-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6 427	2 136	8 563	5	8 563

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

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიში

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

(თანხები მოცემულია ათას ლარში, თუ სხვა არაა მითითებული)

	31.12.2020	31.12.2019
მოგება დაბეგრვამდე	3 484	
კორექტირებები:	-	
ცვეთა და ამორტიზაცია	1 886	
მოგების გადასახადი	-	
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	5 370	-
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	- 2 578	64 039
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	- 18 211	
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	- 3 305	- 58 839
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	- 718	
მიღებული ავანსები	16 552	
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	1 009	
მიღებული პროცენტი	-	131
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა	- 1 429	- 451
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	- 3 310	4 880
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
არამატერიალური აქტივების შეძენა	- 4 798	- 15
გაცემული სესხი	-	- 875
დაბრუნებული სესხი	7 216	1 195
შვილობილი საწარმოს შესყიდვა და მათ კაპიტალში (შენატანი)/კაპიტალიდან თანხის ამოღება ნეტო	-	- 401
ერთობლივად კონტროლირებადი საწარმოების კაპიტალში (შენატანი)/კაპიტალიდან თანხის ამოღება ნეტო	-	410
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	- 2 602	- 11 360
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	- 184	- 11 046
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
კაპიტალის ზრდა	1 281	
გადახდილი სესხი	-	- 649
მიღებული სესხები	2 870	6 769
დივიდენდის გაცემა	- 505	
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	3 646	6 120
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	152	- 46
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	307	424
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე	- 23	- 71
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	482	307

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

ბნ ალექსანდრე კირეულიშვილი, ფინანსური დირექტორი

შპს „დომუს დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

ა) ორგანიზაციის საქმიანობა

შპს „დომუს დეველოპმენტი“ (შემდგომში კომპანია) დაარსდა 2007 წლის წლის 14 ივნისს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. საიდენტიფიკაციო ნომერი 205210261. კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკისრაიონი, კავსადის ქ. N3.

კომპანიის მთავარი საქმიანობაა საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია და სამშენებლო მომსახურების გაწევა.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის და 1 იანვრისათვის კომპანიის წილის მფლობელები არიან შემდეგი ფიზიკური პირები:

- ალექსანდრე კორძაძე (1009004543) 40%
- გიორგი გიორგაძე (1009009942) 20%
- ალექსანდრე შაიშმელაშვილი (1009009515) 20%
- ბაადურ ურუშაძე (1009000049) 20%

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 შემოღინების 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 დაუწერგავს 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 გამოცემული 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 აღიარდება 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 აღიარდებიან 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.

i. 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.

ii. 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 განივთებული 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.

განუსაზღვრელი 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 მოგებას 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,

საწარმო, 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 ხელშეკრულებებიდან

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 შედავათების 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 დღ-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 ბენების 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

შენიშვნა -3 ძირითადი საშუალებები

	მიწა და შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დნადარები, მოწყობილზე ბი, ავეჯი და ოფისის აღჭრეილბა	სატრანსპორ ტო საშუალებები	ყალბები და ხარჩოები	დფთავრებ ელ მშენებლბა	სულ
საწყისი ღირებულება						
ბალანსი 31/12/2019	5 776	5 805	128	8 107	3 119	22 935
დანამატები	7 403	5 298		1 058		13 759
აქტივების ჩამოწერა		19		4		23
ბალანსი 31/12/2020	13 179	11 084	128	9 161	3 119	36 671
აკუმულირებული ცვეთა						
ბალანსი 31/12/2019	195	1 475	58	1 174	-	2 902
ცვეთა პერიოდისათვის		608	41		817	1 466
ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა						-
ბალანსი 31/12/2020	195	2 083	99	1 174	817	4 368
წმინდა ღირებულება						
ბალანსი 31/12/2019	5 581	4 330	70	6 933	3 119	20 033
ბალანსი 31/12/2020	12 984	9 001	29	7 987	2 302	32 303

შენიშვნა 4- საინვესტიციო ქონება

	საინვესტიციო ქონება	მიწა- შენობა- ნაგებობები	სულ
ისტორიულ ღირებულება			
31.12.2019	2 791	44	2 836
შემოსვლ			
გასვლ			
31.12.2020	2 791	44	2 836
დგრუილ ცვეთ			
31.12.2019		8	8
ცვეთ წლს განმავლბაში			
გასულ ძირითად საშულებების ცვეთ	-	-	-
31.12.2020	-	8	8
31.12.2019	2 791	36	2 828
31.12.2020	2 791	36	2 828

შენიშვნა 5 არამატერიალური აქტივები

	პროგრამული უზრუნველყოფა	ლიცენზია	სულ
ისტორიული ღირებულება			
31.12.2019	100	11	111
შეძენა	17	-	17
31.12.2020	117	11	128
ამორტიზაცია			
31.12.2019	55	-	55
პერიოდის ამორტიზაცია	19	-	19
31.12.2020	74	-	74
წმინდა საბალანსო ღირებულება:			
31.12.2019	45	11	56
31.12.2020	43	11	54

შენიშვნა 6 - ინვესტიცია ერთობლივ კონტროლირებად კომპანიაში

	31.12.2020	31.12.2019
შპს დომუს კონსტრაქშენი (100 % წილი)		
შპს დომუს ალუმინიუმი (100 % წილი)		
შპს ჯორჯიან აუთლეტს ენდ რიზორთს გრუპ (80 % წილი)	653	
შპს დომუს სერვისი (100 % წილი)		
შპს დომუს ჩერნოვეცკი გრუპ (50 % წილი)	917	1 099
შპს დომუს (50 % წილი)	1 391	1 262
შპს დომუს გაუფასურების რეზერვი	(100)	(100)
შპს დომუს - ვაკის პარკი	3 000	
სულ მოთხოვნები	5 861	2 261

შენიშვნა 7 - გაცემული სესხი გრძელვადიანი

	31.12.2020	31.12.2019
მისაღები სესხის ძირი გრძელვადიანი		287
მისაღები პროცენტი გრძელვადიანი	-	125
სესხის ძირის და პროცენტის გაუფასურების რეზერვი	-	96
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	-	316

შენიშვნა 8 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31.12.2020	31.12.2019
სამშენებლო და სახარჯი მასალები	4 698	2 827
ნედლეული მასალები	1 695	155
დაუმთავრებელი მშენებლობა (ბინები და სხვა გასაყიდი ფართები)	60 596	32 263
ბინები და სხვა გასაყიდი ფართები	9 381	76
სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგი	28	8347
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	76 398	43 668

შენიშვნა 9 - გაცემული სესხი

	31.12.2020	31.12.2019
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხის ძირი	1 343	480
სხვა მისაღები სესხის ძირი მოკლევადიანი	-	
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემულ სესხებზე მისაღები პროცენტი	14	14
მისაღები პროცენტი გაუფასურების რეზერვი		
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	1 357	494

შენიშვნა 10- სავაჭრო მოთხოვნები

	31.12.2020	31.12.2019
სავაჭრო დებიტორული დავალიანება	6 207	2 989
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები		4
მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნები	6 207	2 993
<i>საეჭვო ვალუების რეზერვი</i>	-	41
წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6 207	2 952

შენიშვნა 11 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

	31.12.2020	31.12.2019
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	11 193	10 531
მომწოდებლებზე გადახდილ ავანსებზე შექმნილი რეზერვი		- 147
სულ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	11193	10384

შენიშვნა 12- ფული და ფულადი ექვივალენტები

	31.12.2020	31.12.2019
ლარები საბანკო ანგარიშებზე	440	184
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	3	2
ჯამურად ფულადი ნაშთები საბანკო ანგარიშებზე	443	186
ნაღდი ფული საღაროში ლარებში	38	121
სულ ფული და ფულადი ექვივალენტები	481	307

შენიშვნა 13- სესხები

	31.12.2020	31.12.2019
მოკლევადიანი საბანკო სესხი	8080	5 112
გრძელვადიანი საბანკო სესხის მიმდინარე ნაწილი	453	799
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხის ძირი	588	487
ფინანსური იჯარა	63	63
გადასახდელი პროცენტები	60	57
სულ მიღებული სესხები	9 244	6 518

შენიშვნა 14 - კრედიტორული
დავალიანება

	31.12.2020	31.12.2019
სავაჭროკრედიტორულ დავალიანება	52 318	25 200
გადასახდელ ხელფასი	208	160
სხვა ვალდებულებები	42	41
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	52 568	25 401

შენიშვნა 15 -მიღებული ავანსები

	31.12.2020	31.12.2019
ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული ავანსები	55 597	38 800
სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული ავანსები	830	13 520
სამშენებლო პროექტებიდან დაკავშირებული მოთხოვნები (კონტრაქტუალური აქტივები)	-	4 551
ნეტო სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებული ავანსები		
სხვა ავანსები	62	81
სულ მიღებული სესხები	56 489	47 850

შენიშვნა 16- შემოსავალი

	31.12.2020	31.12.2019
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	28 761	25 608
სამშენებლო პროექტები	25 418	24 465
სხვა შემოსავლები	138	166
	54 317	50 239

შენიშვნა 17- საოპერაციო ხარჯი

	31.12.2020	31.12.2019
ხელფასი	2 212	1 476
საგადასახადო და საპენსიო ხარჯები	381	783
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯი	51	357
რეკლამის ხარჯი	88	226
შეკეთების ხარჯი		119
ცვთა და ამორტიზაცია		120
უიმედო ვალების ხარჯი		122
საქველმოქმედო ხარჯი		97
მივლინების ხარჯი		69
საოფისე და სამეურნეო ხარჯი	40	77
დაზღვევა	57	62
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯი	39	60
საბანკო ხარჯები	159	54
წარმომადგენლობითი ხარჯი	37	12
სხვა საერთო ხარჯი	1 663	398
იჯარის ხარჯი	67	149
დაცვის ხარჯი		42
		29

სულბირდპირი ხარჯები	4 794	4 223
----------------------------	--------------	--------------

შენიშვნა 18- არასაოპერაციო შემოსავლები

	31.12.2020	31.12.2019
საპროცენტო შემოსავლები	1 370	44
დივიდენდები	505	-
დადებითი საკურსო სხვაობები	2 353	
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	53	
სულ შემოსავალი	4 281	44

შენიშვნა 19- არასაოპერაციო ხარჯი

	31.12.2020	31.12.2019
საპროცენტო ხარჯები	1 456	161
სხვა ფინანსური ხარჯები	50 -	44
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	4 900	1 395
პირგასამტეხლოები და ჯარიმები	12	
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	20	41
ლიზინგის ხარჯი	11	
სულ შემოსავალი	6 448	1 553

20. 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.

21. 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 საკმარისი 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 აუმჯობესებს 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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 გაურკვეველობა 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 დეველოპმენტ“-ის

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის
მმართველობითი ანგარიშგება/საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია „დომუს დეველოპმენტი“ ბინათმშენებლობის ბაზარზე საქმიანობს 2007 წლიდან. ჩვენი მისიაა შევქმნათ გარემო, სადაც თითოეული ადამიანი თავს ჰპოვებს იგრძნობს. კომპანია დომუსი გახსნის დღიდან ქმნის ინოვაციურ სამშენებლო პროექტებს, სადაც მომხმარებლის ყველა სურვილი და საჭიროება გათვალისწინებული. გამორჩეული არქიტექტურული იერსახე და ინტერიერი, ფუნქციონალურობა, უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მასალები და უსაფრთხოების მაღალი სტანდარტები ჩვენი სამშენებლო პროექტების და ახლა უკვე დომუსის მომხმარებელთა 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 მიწებისაგან.

ჩვენი უძრავი ქონების განვითარების დასრულებული პროექტებია:

- დომუსი ჭავჭავაძის 49
- დომუსი კავსადის 3
- დომუსი რიგა
- დომუსი მცხეთა

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 დეველოპმენტი“, დაარსდა 2007 წლის 31 აგვისტოს. კომპანიის სადამფუძნებლო სტრუქტურა შემდეგია:

40% ალექსანდრე კორმახია
20% ბაადურ ურუშაძე
20% გიორგი გიორგაძე
20% ალექსანდრე შაიშმელაშვილი

კომპანია იმართება 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 ასორტირებულია მეტი ადამიანი, ხოლო თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა 2020 წლისთვის შეადგენს 97 ადამიანს.

კომპანიაში არ მომხდარა საკუთარი წილების შესყიდვა.

კომპანიის სამიანობის და აქტივების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. კომპანიას არ ჩაუტარებია გარემოს დაცვის საკითხების ზეგავლენასთან დაკავშირებით კვლევა. კომპანია თვლის რომ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები საკმარისია მმართველობითი ანგარიშის წარდგენასთან დაკავშირებულ საკანონმდებლო მოთხოვნასთან შესაბამისობის კუთხით, რის გამოც დამატებითი ციფრობრივი ახსნა-განმარტებები წარდგენილი არ არის.

2020 წლებში კომპანიის შვილობილი საწარმოებია:

შპს დომუს კონსტრაქშენი (ს/კ 404908864)
შპს დომუს ალუმინიუმი - (ს/კ 405059879)
შპს ჯორჯიან აუთელტს ენდ რიზორტს გრუპ- (ს/კ 405370815)
შპს დომუს სერვისი - (ს/კ 405311336)
შპს დომუს სისაიდი (ს/კ 245618498)
შპს დომუს (ს/კ 405116342)
შპს დომუს ვაკის პარკი (ს/კ 405127937)

შპს დომუს კონსტრაქშენის და შპს დომუს ვაკის პარკის კომპანიების მმართველობითი ანგარიშგებები მოცემულია ქვემოთ იმ სახით როგორც წარდგენილია თითოეულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის საიტზე (<https://reportal.ge/>).

შპს დომუს სერვისი.

დაფუძნდა 2019 წლის 16 იანვარს, და მისი საქმიანობის ძირითადი სფეროა დომუს დეველოპმენტის დეველოპერულ პროექტებში მობინადრეთა მომსახურება: კომუნალური, დასუფთავების, სარემონტო და სხვა სერვისებით, კომპანიის დირექტორი შოთა ლებანიძე (01006015537), ხოლო 100% დამფუძნებელი შპს დომუს დეველოპმენტია.

შპს ჯორჯიან აუთელტს ენდ რიზორტს გრუპ:

დაფუძნდა 2019 წლის 24 დეკემბერს. კომპანიის გეგმავს თბილისში აუთელტ სოფლის მშენებლობას და შემდგომ ფართების გაქირავებას. ამ ეტაპზე მიმდინარეობს მოლაპარაკება მსოფლიო დონის ცნობად ბრენდებთან. მშენებლობა დაწყებული არ არის.

2019 წლის დეკემბრის მდგომარეობით შეძენილი იყო მიწის ნაკვეთი აღნიშნული საქმიანობის გასახორციელებლად,

კომპანიის წილები გადანაწილებულია შემდეგი სახით:

80% - შპს დომუს დეველოპმენტი, (205210261)

20% - გურამ ცანავა (01008014963)

დირექტორი - ალექსანდრე კორმახია (01009004543) და გურამ ცანავა (01008014963)

შპს დომუს სისაიდი

დაფუძნდა 2008 წლის 26 აპრილს, კომპანიის წილები გადანაწილებულია შემდეგნაირად:

50% - ალექსანდრე კორმახია 01009004543,

45% - შპს დომუს დეველოპმენტი, 205210261,

5% - მიხეილ ონიაშვილი 01008015525

დირექტორი - ბადურ ურუშაძე 01009000049

კომპანია ფლობს მიწის ნაკვეთს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში კერძოდ კვარიათში, შემდგომი რეალიზაციისათვის ან დეველოპერული პროექტის განსახორციელებლად.

შპს დომუს.

დაფუძნდა 2015 წლის 11 სექტემბერს, თუმცა აქტიური საოპერაციო საქმიანობა დაიწყო 2020 წლის იანვარში.

მისი საქმიანობის ძირითადი სფეროა დეველოპერული პროექტის წარმოება,

კომპანიის დირექტორი ალექსანდრე კორმახია (01009004543),

50% დამფუძნებელი შპს დომუს დეველოპმენტია.

50% დამფუძნებელი - თედო სვანიძე, 65002004131

დომუს დეველოპმენტი ფოკუსირებულია უშუალოდ სამშენებლო საქმიანობაზე, და აშენებს როგორც საკუთარი დეველოპერული პროექტებისათვის (ჯგუფში შემავალი პროექტები, 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, როგორცაა, კვალიფიციური სამშენებლო მომსახურების გაწევა უფრო მსხვილი კომპანიებისათვის და სხვა.

კომპანია დომუსის დეველოპმენტისთვის, 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 მიზმულია 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.

2020 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ 2021 წლის 30 დეკემბერს.

ფინანსური დირექტორი

ალექსანდრე კირეულიშვილი