

**შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“**

**ფინანსური ანგარიშგება**

**2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

**დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა**

# შინაარსი

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა.....      | 3  |
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება .....    | 6  |
| სრული შემოსავლების ანგარიშგება .....        | 7  |
| კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება.....      | 8  |
| ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება..... | 9  |
| ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....          | 10 |

## დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

შპს „აღმავალი ქუთაისი“-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელებს:

### მოდულირებული მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი ორგანიზაცია შპს „აღმავალი ქუთაისი“-ს (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, რომელთა შორისაა ყველა მნიშვნელოვანი საღრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა.

ჩვენი აზრით, მოდიფიცირებული მოსაზრების საფუძვლის აზრით აღწერილი საკითხების შესაძლო გავლენის გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნულ თარიღში დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

### მოდულირებული მოსაზრების საფუძველი

საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში და დასასრულში ჩვენ არ გვქონდა საშუალება დავსწრებოდით ნედლეულისა და მასალების ფიზიკურ დათვალიერებას. ასევე ვერ შევძელით ალტერნატიული გზებით მარაგების რაოდენობების დადასტურება, რომლებიც კომპანიას ჰქონდა 2018 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვარს შესაბამისად, 152 ლარი, 63,784 ლარი და 84,038 ლარი. შედეგად, ვერ დავადგინეთ, რამდენად არსებობდა კორექტირების საჭიროება აღრიცხულ ან აღურიცხავ მარაგებთან დაკავშირებით.

აუდიტის წარმართვისას სუბიექტის მიერ ვერ მოხერხდა საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის არსებული ძირითადი საშუალებების სრული რეესტრის მოწოდება. შედეგად, ვერ დავრწმუნდით ძირითადი საშუალებების ღირებულების სისწორეში და ვერ დავადგინეთ რამდენად საჭიროებდა კორექტირებას. ასევე, ვერ შევძელით დავადგინოთ რამდენად არსებობდა კორექტირების საჭიროება კლიენტის მიერ გაანგარიშებულ ცვეთის ხარჯთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ვერ შევძელით იმის გამოჯვანა თუ რა ნაწილი ეკუთვნოდა საოპერაციო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს და რომელი თვითღირებულებას.

საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის კომპანიას არ განუხორციელებია დებიტორულ დავალიანებებთან დაკავშირებული საეჭვო და უიმედო მოთხოვნების რეზერვის კალკულაცია. აქედან გამომდინარე, ჩვენ ვერ დავადგინეთ რამდენად არსებობდა კონკრეტული დებიტორების მიმართ ანარიცხების კორექტირების საჭიროება. ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი ვალდებულებები აღნიშნული სტანდარტების მიხედვით, უფრო დეტალურად აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგებების განყოფილებაში დასახელებით - აუდიტორის ვალდებულებები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტისთვის. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდის (IESBA Code) ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და საქართველოში არსებულ ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებული ეთიკის მოთხოვნების შესაბამისად და აღნიშნული მოთხოვნების (და IESBA კოდის) შესაბამისად ვასრულებთ ჩვენ ეთიკურ მოვალეობებს. ჩვენი აზრით, ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა ჩვენი მოდიფიცირებული მოსაზრების წარმოსადგენად.

## მენეჯმენტის და ფინანსური ანგარიშების მართვაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობები

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშების მომზადებასა და სამართლიან წარმოდგენაზე ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტების და იმ შიდა კონტროლის შესაბამისად, რასაც მენეჯმენტი ჩათვლის საჭიროდ ფინანსური ანგარიშების მატერიალური შეცდომების გარეშე მოსამზადებლად, იქნება ეს განზრახ თუ უნებლიედ გამოწვეული.

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

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშების პროცესის ზედამხედველობაზე.

## აუდიტის პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშების აუდიტისთვის

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშები მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან, და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემულია ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალკე-ცალკე, გავლენას იქონიებს მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISA-სთან შესაბამისად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების განზრახ ან უნებლიედ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავებთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძველის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების ვერ აღმოჩენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვნად.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა აუდიტის მოდიფიცირებული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

აუდიტის შემოწმების ხელმძღვანელი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოდიფიცირებული მოსაზრება არის ანა ოსიყმიშვილი.

**ანა ოსიყმიშვილი**

**შპს „კენედი და სმიტი“**

**თბილისი, საქართველო**

**5 სექტემბერი, 2019 წელი**

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

სხვა საკითხების განხილვა მენეჯმენტთან არ მომხდარა.

ჩვენ ასევე მივაწოდეთ მენეჯმენტს განცხადება, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და მივაწოდეთ ინფორმაცია ყველა კავშირზე და საკითხზე, რაც შესაძლოა ჩაითვალოს ჩვენი დამოუკიდებლობის საკითხისთვის მნიშვნელოვანად.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა აუდიტის მოდიფიცირებული მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

აუდიტის შემოწმების ხელმძღვანელი, რომელმაც შეადგინა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის მოდიფიცირებული მოსაზრება არის ანა ოსიყმიშვილი.

ანა ოსიყმიშვილი

შპს „კენედი და სმიტი“

თბილისი, საქართველო

5 სექტემბერი, 2019 წელი



## ფინანსური ანგარიშგება

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

|                                      | შენიშვნები | 31-დეკ-2018       | 31-დეკ-2017       | 1-იან-2017         |
|--------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>აქტივები</b>                      |            |                   |                   |                    |
| ფული და ფულის ექვივალენტები          | 5          | 8 412 958         | 2 472 962         | 908 748            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები           | 6          | 1 164 007         | 891 930           | 2 864 847          |
| გადახდილი ავანსები                   |            | 97 600            | 34 457            | -                  |
| მარაგები                             | 7          | 15 545 816        | 10 650 866        | 7 870 330          |
| ძირითადი საშუალებები                 | 8          | 773 975           | 1 011 537         | 430 091            |
| არამატერიალური აქტივები              |            | 951               | 1 119             | 1 316              |
| გაცემული სესხები                     |            | 218 044           | 233 044           | 283 044            |
| საგადასახადო აქტივი                  |            | 399 701           | 285 196           | 322 057            |
| <b>სულ აქტივები</b>                  |            | <b>26 613 052</b> | <b>15 581 111</b> | <b>12 680 433</b>  |
| <b>ვალდებულებები</b>                 |            |                   |                   |                    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები        | 9          | 3 552 768         | 2 724 897         | 2 008 523          |
| მიღებული ავანსები                    | 10         | 13 729 614        | 5 062 002         | 7 960 078          |
| მიღებული სესხები                     | 11         | 7 997 126         | 2 595 278         | 4 358 685          |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>             |            | <b>25 279 508</b> | <b>10 382 177</b> | <b>14 327 286</b>  |
| <b>კაპიტალი</b>                      |            |                   |                   |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                   | 12         | 9 703             | 1 373 107         | 200                |
| გაუნაწილებელი მოგება                 |            | 1 323 841         | 3 825 827         | (1 647 053)        |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                  |            | <b>1 333 544</b>  | <b>5 198 934</b>  | <b>(1 646 853)</b> |
| <b>სულ ვალდებულებები და კაპიტალი</b> |            | <b>26 613 052</b> | <b>15 581 111</b> | <b>12 680 433</b>  |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5

## ფინანსური ანგარიშგება

შპს „აღმასრულებელი ქუთაისი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

|                                      | შენიშვნები | 31-დეკ-2018       | 31-დეკ-2017       | 1-იან-2017         |
|--------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>აქტივები</b>                      |            |                   |                   |                    |
| ფული და ფულის ექვივალენტები          | 5          | 8 412 958         | 2 472 962         | 908 748            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები           | 6          | 1 164 007         | 891 930           | 2 864 847          |
| გადახდილი ავანსები                   |            | 97 600            | 34 457            | -                  |
| მარაგები                             | 7          | 15 545 816        | 10 650 866        | 7 870 330          |
| ძირითადი საშუალებები                 | 8          | 773 975           | 1 011 537         | 430 091            |
| არამატერიალური აქტივები              |            | 951               | 1 119             | 1 316              |
| გაცემული სესხები                     |            | 218 044           | 233 044           | 283 044            |
| საგადასახადო აქტივი                  |            | 399 701           | 285 196           | 322 057            |
| <b>სულ აქტივები</b>                  |            | <b>26 613 052</b> | <b>15 581 111</b> | <b>12 680 433</b>  |
| <b>ვალდებულებები</b>                 |            |                   |                   |                    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები        | 9          | 3 552 768         | 2 724 897         | 2 008 523          |
| მიღებული ავანსები                    | 10         | 13 729 614        | 5 062 002         | 7 960 078          |
| მიღებული სესხები                     | 11         | 7 997 126         | 2 595 278         | 4 358 685          |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>             |            | <b>25 279 508</b> | <b>10 382 177</b> | <b>14 327 286</b>  |
| <b>კაპიტალი</b>                      |            |                   |                   |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                   | 12         | 9 703             | 1 373 107         | 200                |
| გაუნაწილებელი მოგება                 |            | 1 323 841         | 3 825 827         | (1 647 053)        |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                  |            | <b>1 333 544</b>  | <b>5 198 934</b>  | <b>(1 646 853)</b> |
| <b>სულ ვალდებულებები და კაპიტალი</b> |            | <b>26 613 052</b> | <b>15 581 111</b> | <b>12 680 433</b>  |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

სრული შემოსავლების ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

|                                     | შენიშვნები | 2018               | 2017             |
|-------------------------------------|------------|--------------------|------------------|
| შემოსავალი                          | 13         | 1,301,544          | 14,653,892       |
| თვითღირებულების ხარჯი               | 14         | (2,414,403)        | (7,824,241)      |
| <b>სულ შემოსავალი</b>               |            | <b>(1,112,859)</b> | <b>6,829,651</b> |
| ძირითადი და ადმინისტრაციული ხარჯები | 15         | (991,422)          | (930,891)        |
| მოგება/ზარალი საკუროსო სხვაობიდან   |            | (52,705)           | (425,880)        |
| <b>მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე</b>    |            | <b>(2,156,986)</b> | <b>5,472,880</b> |
| მოგების გადასახადი                  |            | (45,000)           | -                |
| <b>პერიოდის შედეგი</b>              |            | <b>(2,201,986)</b> | <b>5,472,880</b> |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5  
შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

სრული შემოსავლების ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

|                                     | შენიშვნები | 2018               | 2017             |
|-------------------------------------|------------|--------------------|------------------|
| შემოსავალი                          | 13         | 1,301,544          | 14,653,892       |
| თვითღირებულების ხარჯი               | 14         | (2,414,403)        | (7,824,241)      |
| <b>სულ შემოსავალი</b>               |            | <b>(1,112,859)</b> | <b>6,829,651</b> |
| ძირითადი და ადმინისტრაციული ხარჯები | 15         | (991,422)          | (930,891)        |
| მოგება/ზარალი საკუროსო სხვაობიდან   |            | (52,705)           | (425,880)        |
| <b>მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე</b>    |            | <b>(2,156,986)</b> | <b>5,472,880</b> |
| მოგების გადასახადი                  |            | (45,000)           | -                |
| <b>პერიოდის შედეგი</b>              |            | <b>(2,201,986)</b> | <b>5,472,880</b> |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

|                                             | საწესდეთ<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ<br>კაპიტალი |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| ბალანსი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით    | 200                  | (1,647,053)             | (1,646,853)     |
| პერიოდის შედეგი                             | -                    | 5,472,880               | 5,472,880       |
| კაპიტალის ზრდა                              | 1,372,907            | -                       | 1,372,907       |
| ბალანსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 1,373,107            | 3,825,827               | 5,198,934       |
| გაცემული დივიდენდი                          | -                    | (300,000)               | (300,000)       |
| კაპიტალის შემცირება                         | (1,363,404)          | -                       | (1,363,404)     |
| პერიოდის შედეგი                             | -                    | (2,201,986)             | (2,201,986)     |
| ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 9,703                | 1,323,841               | 1,333,544       |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5  
შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

|                                             | საწესდევ<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ<br>კაპიტალი |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| ბალანსი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით    | 200                  | (1,647,053)             | (1,646,853)     |
| პერიოდის შედეგი                             | -                    | 5,472,880               | 5,472,880       |
| კაპიტალის ზრდა                              | 1,372,907            | -                       | 1,372,907       |
| ბალანსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 1,373,107            | 3,825,827               | 5,198,934       |
| გაცემული დივიდენდი                          | -                    | (300,000)               | (300,000)       |
| კაპიტალის შემცირება                         | (1,363,404)          | -                       | (1,363,404)     |
| პერიოდის შედეგი                             | -                    | (2,201,986)             | (2,201,986)     |
| ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 9,703                | 1,323,841               | 1,333,544       |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

არაპირდაპირი მეთოდი

|                                                          | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          |                  |                  |
| მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე                                | (2,156,986)      | 5,472,880        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                     | 74,052           | 74,640           |
| წმინდა მოგება/ზარალი ფულადი სახსრების გადაფასებიდან      | (52,705)         | (425,880)        |
| მოგების გადასახადი                                       | (45,000)         | -                |
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          |                  |                  |
| მარაგების (ზრდა)/შემცირება                               | (4,894,950)      | (2,780,536)      |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება             | (272,077)        | 1,972,917        |
| ავანსების (ზრდა)/შემცირება                               | 8,604,469        | (2,932,533)      |
| საგადასახადო ვადებულებების ზრდა/(შემცირება)              | (114,505)        | 36,861           |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (ზრდა)/შემცირება          | 827,871          | 716,374          |
| გაცემული სესხების ზრდა/(შემცირება)                       | 15,000           | 50,000           |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>   | <b>1,985,169</b> | <b>2,184,723</b> |
| <b>ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>        |                  |                  |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა/გაყიდვა                     | 163,510          | (656,086)        |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა/გაყიდვა                  | 168              | 197              |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b> | <b>163,678</b>   | <b>(655,889)</b> |
| <b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>           |                  |                  |
| სესხის დაფარვა                                           | (4 540 695)      | (4 811 123)      |
| სესხის მიღება                                            | 9 969 493        | 3 440 418        |
| დივიდენდის გადახდა                                       | (1 363 404)      | 1 372 907        |
| ცვლილებები კაპიტალში                                     | (300 000)        | -                |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>    | <b>3 765 394</b> | <b>2 202</b>     |
| ფულადი სახსრების გადაფასების ეფექტი                      | 25,754           | 33,179           |
| <b>წმინდა ცვლილება ფული და ფულის ექვივალენტებში</b>      | <b>5 914 241</b> | <b>1 531 036</b> |
| ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში          | 2,472,962        | 908,748          |
| <b>ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასასრულში</b>   | <b>8,412,958</b> | <b>2,472,962</b> |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5

შენიშვნები გვერდებზე 10-27 წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 3-5 შპს „აღმავლებელი ქუთაისი“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება  
თანხა მოცემულია ლარში

არაპირდაპირი მეთოდი

|                                                          | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          |                  |                  |
| მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე                                | (2,156,986)      | 5,472,880        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                     | 74,052           | 74,640           |
| წმინდა მოგება/ზარალი ფულადი სახსრების გადაფასებიდან      | (52,705)         | (425,880)        |
| მოგების გადასახადი                                       | (45,000)         | -                |
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          |                  |                  |
| მარაგების (ზრდა)/შემცირება                               | (4,894,950)      | (2,780,536)      |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება             | (272,077)        | 1,972,917        |
| ავანსების (ზრდა)/შემცირება                               | 8,604,469        | (2,932,533)      |
| საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)             | (114,505)        | 36,861           |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (ზრდა)/შემცირება          | 827,871          | 716,374          |
| გაცემული სესხების ზრდა/(შემცირება)                       | 15,000           | 50,000           |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>   | <b>1,985,169</b> | <b>2,184,723</b> |
| <b>ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>        |                  |                  |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა/გაყიდვა                     | 163,510          | (656,086)        |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა/გაყიდვა                  | 168              | 197              |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b> | <b>163,678</b>   | <b>(655,889)</b> |
| <b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>           |                  |                  |
| სესხის დაფარვა                                           | (4 540 695)      | (4 811 123)      |
| სესხის მიღება                                            | 9 969 493        | 3 440 418        |
| დივიდენდის გადახდა                                       | (1 363 404)      | 1 372 907        |
| ცვლილებები კაპიტალში                                     | (300 000)        | -                |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>    | <b>3 765 394</b> | <b>2 202</b>     |
| ფულადი სახსრების გადაფასების ეფექტი                      | 25,754           | 33,179           |
| <b>წმინდა ცვლილება ფული და ფულის ექვივალენტებში</b>      | <b>5 914 241</b> | <b>1 531 036</b> |
| ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში          | 2,472,962        | 908,748          |
| <b>ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასასრულში</b>   | <b>8,412,958</b> | <b>2,472,962</b> |

აღმასრულებელი დირექტორი:

5 სექტემბერი, 2019 წ.  
თბილისი, საქართველო



## ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

### 1. შესავალი

#### კომპანია და მისი საქმიანობა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმაშენებელი ქუთაისი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი 212904614, დარეგისტრირებულია საქართველოში, კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ.ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი #1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის: ქ.ქუთაისი დ.აღმაშენებლის გამზ. #112.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა-რეალიზაცია და ინდივიდუალური სარემონტო-სამშენებლო საქმიანობა.

საზოგადოების დამუშენებელი არის: ზურაბ გუბელაძე, პ/ნ 60003001495 – 100% წილის მფლობელი; 2018 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით საწესდებო კაპიტალი შეადგენს - 200 ლარს.

საანგარიშო პერიოდში საზოგადოებას შვილობილი კომპანიები, რეგისტრირებული ფილიალები ან/და წარმომადგენლობები არ გააჩნია.

#### წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

|           | 31 დეკ 2018 | 31 დეკ 2017 | 01 იან 2017 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 1 USD/GEL | 3.6766      | 2.5922      | 2.6468      |
| 1 EUR/GEL | 3.0701      | 3.1044      | 2.7940      |

## 2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

### მომზადების საფუძვლები

#### შესაბამისობის პრინციპი

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით და ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძალაში მყოფი საერთაშორისო სააღრიცხვო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების შესაბამისად. ეს არის კომპანიის მიერ პირველად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგებები.

ფინანსური ანგარიშგებები შედგება სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების და განმარტებითი შენიშვნებისგან.

რადგან 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის ძალაში მყოფი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შეიძლება შეიცვალოს ბასს-ის (IASB) ან საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის კომიტეტის (IFRIC) მიერ, მენეჯმენტი არ გამოიყენებს ალბათობას, რომ საბოლოო ფინანსური ანგარიშგების შედგენამდე საჭირო გახდეს ფინანსური ანგარიშგებების კორექტირება ამ ცვლილებების გამო.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

#### ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) დანერგვა

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები, წარმოადგენს კომპანიის მიერ პირველად მომზადებულ ანგარიშგებებს.

შესაბამისად, კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგებები მოამზადა 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული IFRS სტანდარტების მიხედვით, შედარების მიზნებისთვის 2017 წლის 31 დეკემბრით და 2017 წლის 1 იანვრით დასრულებული პერიოდის მონაცემების ჩათვლით, როგორც ამას მოითხოვს სააღრიცხვო პოლიტიკა.

ყველა წინა პერიოდისთვის, 2016 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ჩათვლით, კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგებები მოამზადა ადგილობრივი საბუღალტრო პრინციპების შესაბამისად. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის არის პირველი, რომელიც ჯგუფმა მოამზადა IFRS-ის შესაბამისად.

#### შეფასების საფუძველი

შეფასების საფუძვლად გამოყენებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველი. გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვაგვარად არის განსაზღვრული.

#### ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, ფულადი სახსრების მოძრაობა, კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

#### ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი შეფასების პირობები

კლასიფიკაციის გათვალისწინებით, როგორც ეს ქვემოთ არის აღწერილი, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ან ამორტიზებული ღირებულებით.

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რა თანხადაც შესაძლოა აქტივის გადაცემა/რეალიზება ან ვალდებულების გადახდა, ნებაყოფლობით თანაბარი ინფორმაციის მქონე ორ მხარეს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პირობებში. რეალური ღირებულება არის ფინანსური აქტივების მიმდინარე შეთავაზების ფასი და

მოქმედ ბაზარზე მოვაჭრე ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნილი ფასი. იმ აქტივებისთვის და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც აბათილებენ ერთმანეთის საბაზრო რისკს, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს საშუალო საბაზრო ფასი რისკის პოზიციის გაქვითვისათვის რეალური ღირებულებების განსაზღვრისას და მიუსადაგოს შეთავაზების ან მოთხოვნის ფასი სუფთა ღია პოზიციას. ფინანსური ინსტრუმენტები აღებულია საბაზრო ფასად, როგორც ის შეფასებულია მოქმედ ბაზარზე, თუკი მოცემული ფასები რეგულარულად ხელმისაწვდომია გადაცვლის ან სხვა დაწესებულებისგან და აღნიშნული ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ საბაზრო ტრანზაქციების ღირებულებას.

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომლისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ან მოდელები დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტორების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება. შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს, რომელიც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ, იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვებია ალტერნატივით გამოიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში, შემოსავალში, მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანახარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელზეც არ გაიწეოდა ტრანზაქცია, რომ არ მომხდარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანაშრომლის ჩათვლით), მრჩევის, ბროკერისა და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი ქაღალდების გაცვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს ვალდებულების პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ფლობის ხარჯს.

ამორტიზებული ღირებულება არის სხვაობა ფინანსური ინსტრუმენტის პირველად აღიარების თანხასა და ძირის გადახდას შორის, დამატებული დარიცხული პროცენტი და ფინანსური აქტივის შემთხვევაში ასევე გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგის ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი შეიცავს პირველადი აღიარებისას განსაზღვრული ტრანზაქციის ღირებულებისა და სარგებლიანობის ვადის ამორტიზებისათვის განსაზღვრული ნებისმიერი პრემიუმის ან ფასდაკლების თანხის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული პრემიუმის ან ფასდაკლების ჩათვლით (წარმოქმნისას მომხდარი გადასახადების ჩათვლით), ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი განცალკევებით და შედის დაკავშირებული პუნქტების მიმდინარე ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილების მეთოდი მიმდინარე ღირებულებაზე პერიოდის მუდმივი საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) მისაღებად. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, არის განაკვეთი, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში განსაზღვრული მომავალი ფულადი ნაკადების მთლიანად ადისკონტირებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიმდინარე სუფთა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების შემდეგ პროცენტის გადაფასების თარიღამდე დისკონტირებას, გარდა პრემიუმის ან ფასდაკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტის მცურავ კურსზე და სხვა ცვლადებზე, რომელიც არ სწორდება საბაზრო განაკვეთით. მსგავსი პრემიუმის და ფასდაკლების ამორტიზება ხდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა გულისხმობს კონტრაქტის მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა გადასახადებს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

### **ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია**

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები ზედება სესხების და მოთხოვნების განსაზღვრის კატეგორიაში. სესხები და მოთხოვნები არის არადერივაციული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული და განსაზღვრული გადახდებით, რომელიც მოქმედ ბაზარზე არ არის შეფასებული. აღნიშნული ფინანსური აქტივები ბალანსის თარიღიდან 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაფარვის ვადით, შედის მიმდინარე აქტივებში, 12 თვის ზემოთ - გრძელვადიან აქტივებში.

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია, როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღიარებულია ამორტიზებული ღირებულებით.

### **ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება**

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციებზე დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ ინფორმაციას დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

ფინანსური აქტივის ყველა შესყიდვა, ან რეალიზაცია, რომელიც მოითხოვს აქტივის გარკვეული დროის საზღვრებში მიწოდებას. დაწესებული რეგულაციით, თუ ბაზრის პირობებით (ვაჭრობის მიღებული წესი) აღიარდება რეალიზაციის/შესყიდვის თარიღით, კერძოდ თარიღით, როცა კომპანია აიღებს ვალდებულებას შეიძინოს, ან გაყიდოს აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვა აღიარდება იმ თარიღით როდესაც პირი გახდება ინსტრუმენტის ხელშეკრულების ვალდებულების მხარე.

### **ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა**

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება; ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც 1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან 2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება, იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

### **ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება ხდება, მისი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ პერიოდში მომხდარი ერთი ან რამდენიმე მოვლენით („დანაკარგის მოვლენები“), რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფისგან მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობაზე ან ვადებზე და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა, გამოწვეული გაუფასურების დანაკარგები აღიარდება მოგება-ზარალზე მათი მოხდენის პერიოდში. თუ კომპანია დაასკვნის, რომ არ არსებობს ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივის გაუფასურების მოხდენის ობიექტური მტკიცებულება, იქნება ეს მნიშვნელოვანი თუ არა, იგი შეიყვანს აღნიშნულ ფინანსურ აქტივს მსგავსი საკრედიტო რისკის მქონე აქტივების ჯგუფში და მოახდენს მათ ჯგუფურ ტესტირებას გაუფასურებაზე. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შესამოწმებლად კომპანიის მიერ ძირითადად გამოყენებული ფაქტორები არის მისი ვადაგადაცილებულობის სტატუსი და მისი შესაბამისი უზრუნველყოფის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში სანდოობა. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შემოწმების სხვა ძირითადი კრიტერიუმს წარმოადგენს:

- დავალიანების გარკვეული ნაწილი ვადაგადაცილებულია და ვადაგადაცილება არ არის გამოწვეული გადახდის სისტემის დაყოვნებით. მეორე მხარე განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეს, როგორც ეს ჩანს კომპანიის მიერ მოპოვებული ფინანსური ინფორმაციით;
- მეორე მხარე განიხილავს გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის ვარიანტს;
- სახეზეა მეორე მხარის მიერ გადახდების სტატუსის მნიშვნელოვანი გაუარესება ეროვნული ან ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებების შედეგად, რომელსაც გავლენა აქვს მეორე მხარეზე ან;
- უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის პირობების მნიშვნელოვანი გაუარესების შედეგად.

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო დანაკარგებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხედავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის მოსალოდნელი რეალიზაცია.

თუკი შემდგომ პერიოდში მოხდება გაუფასურების ზარალის შემცირება და ეს შემცირება შეიძლება საიმედოდ მიეკუთვნოს გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომი პერიოდის მოვლენას (როგორცაა დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუმჯობესება), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალის გაუქმება მოხდება სარეზერვო ანგარიშის დაკორექტირებით წლის მოგება-ზარალზე.

უიმედო აქტივები ჩამოიწერება შესაბამის გაუფასურების დანაკარგის რეზერვის ანგარიშზე აქტივის აღდგენისათვის ყველა საჭირო პროცედურის დასრულების და დანაკარგის მოცულობის განსაზღვრის შემდეგ. წინა პერიოდში ჩამოწერილი თანხების შემდგომი აღდგენა დაკრედიტდება გაუფასურების დანაკარგის ანგარიშზე წლის მოგება-ზარალზე.

### **ფული და ფულის ექვივალენტები**

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 12 თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი მოვლენები.

### **სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

### **ძირითადი საშუალებები**

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

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

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

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების

ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება, თუკი მოხდება აქტივის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

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

## ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით რაც გულისხმობს აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გეგმიური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ავეჯისა და სხვა ინვენტარის ცვეთისათვის:

|                           | სასარგებლო ვადა (წელი) |
|---------------------------|------------------------|
| შენობა-ნაგებობები         | 20                     |
| მანქანა-დანადგარები       | 5                      |
| ოფისის აღჭურვილობა        | 5                      |
| ავეჯი და სხვა ინვენტარი   | 5                      |
| სხვა ძირითადი საშუალებები | 5                      |

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების მომსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში. არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 15 წელი.

## შემოსავლის აღიარება

შემოსავალი სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან აღიარდება შესრულების პროცენტის მეთოდით, რომელიც განისაზღვრება, საანგარიშგებო პერიოდისთვის გაწეული ხელშეკრულების ხარჯების მთლიანი შეფასებული ხელშეკრულების ხარჯებთან შეფარდების პროპორციულად.

## სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წელამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წელამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

## მოგების გადასახადი

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

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

გადავადებული მოგების გადასახადი აღარ მიესადაგება ფინანსურ ანგარიშგებებს, იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს ახალი საგადასახადო კოდექსით აღარ გამოიყენება.

## **მარაგები**

მარაგები აღირიცხება ღირებულებასა და სუფთა საერალიზაციო ფასს შორის უმცირესით.

მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება განისაზღვრება გასაყიდ ფასსა და დამთავრებისა და გაყიდვის მოსალოდნელი ხარჯების სხვაობით.

## **წინასწარ გადახდები**

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოვლენული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარგადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად.

ძირითადი საშუალებების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

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

## **საწესდებო კაპიტალი**

საწესდებო კაპიტალის ინვესტირება აღიარდება ნომინალური ღირებულებით და კლასიფიცირდება როგორც საწესდებო კაპიტალი. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვლდებულება იმ პერიოდისთვის, რომელშიც იგი გამოცხადდება.

## **დივიდენდები**

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

## **სესხები**

სესხები აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით.

## **პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები**

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

### 3. მნიშვნელოვანი საადრიცხო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

#### საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს.

#### გადასახადები

გადავადებული საგადასახადო აქტივი აღიარდება გამოყენებული საგადასახადო დანაკარგებისთვის, იმდენად რამდენადაც სავარაუდოა, რომ დასაბეგრი მოგება ხელმისაწვდომი იქნება დანაკარგების გამოყენებისთვის. მენეჯმენტის მსჯელობა საჭიროა, რათა განისაზღვროს გადავადებული საგადასახადო აქტივის ღირებულება, რომელიც შეიძლება აღიარდეს, მომავალ დასაბეგრ მოგებასა და მომავალ საგადასახადო სტრატეგიაზე დაყრდნობით.

#### ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

#### სამშენებლო კონტრაქტის შესრულების პროცენტის შეფასება

კომპანია აღიარებს შემოსავალს სამშენებლო კონტრაქტების შესრულების პროცენტის მეთოდით, რომელიც განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდამდე კონტრაქტზე გაწეული ხარჯის, მთლიანი კონტრაქტის განსაზღვრული ხარჯის წილის შესაბამისად და როდესაც ანაზღაურების მიღება საიმედოდ უზრუნველყოფილია. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ჩათვლის, რომ ოპერაცია ვერ აკმაყოფილებს აღიარების კრიტერიუმს, შემოსავლის აღიარება გადაიდება პირობის შესრულებამდე.

შესრულების პროცენტის მეთოდი განისაზღვრება მენეჯმენტის მიერ შემდეგი ფაქტორების გათვალისწინებით: ა) შესაძლებელია მთლიანი კონტრაქტის ღირებულების საიმედოდ შეფასება; ბ) სავარაუდოა, რომ კონტრაქტთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში; ც) შესაძლებელია როგორც კონტრაქტის მთლიანი დანახარჯის, ასევე კონტრაქტის დასრულების ეტაპის პერიოდის ბოლოს საიმედოდ შეფასება; დ) შესაძლებელია კონტრაქტის ხარჯის გარკვევით იდენტიფიცირება და კონტრაქტზე მიკუთვნება, ისე რომ შესაძლებელი იყოს რეალური კონტრაქტზე გაწეული ხარჯების შედარება წინა შეფასებებთან.

#### 4. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები რომლებიც ძალაშია 2016 წლის პირველი იანვრიდან.

- ბასს 16 და ბასს 38-ის შესწორება (ფასს-ის 2010-2012 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემული 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს სრულ საბალანსო ღირებულებასა და დაგროვილ ცვეთაზე/ამორტიზაციაზე არსებულ მიდგომას კომპანიის მიერ გადაფასების მოდელის გამოყენების შემთხვევაში. იქიდან გამომდინარე, რომ ჯგუფი არ იყენებს გადაფასების მოდელს, ეფექტი არ ვრცელდება კონსოლიდირებულ ფინანსურ უწყისებზე
- ბასს 19-ის შესწორება სახელწოდებით „დადგენილი შეღავათების სისტემა: თანამშრომლების შენატანები (გამოცემულია 2013 წლის ნოემბერში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, თუ როგორ ხდება მუშაობის პერიოდზე თანამშრომლების ან სერვისთან დაკავშირებული მესამე პირების მიერ განხორციელებული კონტრიბუციების განაწილება. კონკრეტულად, კონტრიბუციები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ნამუშევარი წლების რაოდენობაზე, შესაძლებელია აღიარებული იყოს მომსახურების ხარჯების შემცირებად იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა (მუშაობის პერიოდზე გადანაწილების ნაცვლად).
- ბასს 24-ის შესწორება (ფასს-ის 2010-2012 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, თუ როგორ ხდება ისეთი სუბიექტებისთვის გადახდილი თანხების წარდგენა, რომლებიც წარმოადგენენ წამყვანი მმართველი პერსონალის სერვისის მომწოდებლებს.
- ბასს 40-ის შესწორება (ფასს-ის 2011-2013 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, როგორ ხდება საინვესტიციო ქონების შემენისას ფასს 3 და ბასს 40 სტანდარტების გამოყენება. ბასს 40 სტანდარტი გამოიყენება საინვესტიციო ქონებისა და მფლობელის მიერ დაკავებული ქონების გამიჯვნაში, ხოლო ფასს 3 იმის დადგენაში, არის თუ არა საინვესტიციო ქონების შემენა კომპანიების შერწყმა (ბიზნეს კომბინაცია).
- ფასს 3-ის შესწორება (ფასს-ის 2011-2013 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ სამომავლო საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, რომ ფასს 3 მოქმედების სფერო არ მოიცავს საერთო მმართველობის ორგანიზაციის წარმოქმნის აღრიცხვას ამავე ორგანიზაციის ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ფასს 8-ის შესწორება (ფასს-ის 2010-2012 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, მოითხოვს მენეჯმენტის მიერ საოპერაციო სეგმენტებზე გაერთიანების კრიტერიუმების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას გამოყენებული მსჯელობის შენიშვნის სახით წარდგენას. ასევე შესწორება განმარტავს, რომ რეკონსილაცია საოპერაციო სეგმენტის სრულ აქტივებსა და კომპანიის აქტივებს შორის აუცილებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სეგმენტის აქტივების წარდგენა ხდება რეგულარულად.
- ფასს 13-ი 2013 წლის დეკემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2014 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, რომ ფასს 13-ში არსებული პორტფოლიოს გამოწვევის, რომელიც აძლევს ორგანიზაციებს უფლებას, ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება გაზომოს ნეტო ღირებულებით, შესაძლებელია გამოყენებული იყოს ბასს 39 და ფასს 9 სტანდარტების მოქმედების სფეროში შემავალი ნებისმიერი კონტრაქტისთვის.
- ბასს 1-ის შესწორება სახელწოდებით „ინიციატივა შენიშვნების შესახებ“ (გამოცემულია 2014 წლის დეკემბერში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, იძლევა უფრო დეტალურ მითითებებს მატერიალურობასა და შეჯამებაზე, ქვეჯამების წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგებების სტრუქტურასა და სააღრიცხვო პოლიტიკების წარდგენაზე.
- ბასს 16-ისა და ბასს 38-ის შესწორება სახელწოდებით „ამორტიზაციისა და ცვეთის მისაღები მეთოდების განმარტება“ (გამოშვებულია 2014 წლის მაისში) - შესწორებები ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე სამომავლოდ შესწორებები იძლევა დამატებით მითითებებს და ამასთან განმარტავს, რომ:
  - შემოსავლის მეთოდით აქტივების ცვეთის გამოთვლა არ არის მისაღები, რადგან აქტივის გამოყენებით მიღებული შემოსავლის გამოუმუშავებაში ძირითადად სხვა ფაქტორებიც იღებენ მონაწილეობას გარდა აქტივის ეკონომიკური სარგებლის გამოყენებისა;

- შემოსავალი ზოგადად მიჩნეულია არამართებულ საფუძვლად ეკონომიკური სარგებლის საზომად არამატერიალურ აქტივებთან მიმართებაში, თუმცა კონკრეტული გარემოებების შემთხვევაში შესაძლებელია ამ წესის უარყოფა.
- ბასს 16-ისა და ბასს 41-ის შესწორება სახელწოდებით „სოფლის მეურნეობა: ნაყოფის მქონე მცენარეები (გამოცემულია 2014 წლის ივნისში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განსაზღვრავს ნაყოფის მქონე მცენარეებს (ცოცხალ მცენარეებს, რომლებიც გამოიყენება რამდენიმე პერიოდის განმავლობაში ნაყოფის მისაღებად და, ძირითადად შემთხვევაში, პროდუქტიული ვადის გასვლის შემდეგ ხდება მათი განადგურება) და მიაკუთვნებს მათ ბასს 16-ის მოქმედების სფეროს, თუმცა ნაყოფი, რომელსაც ეს მცენარეები იძლევა კვლავ რჩება ბასს 41-ის მოქმედების სფეროში.
- ბასს 19-ის შესწორება (ფასს-ის 2012-2014 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2014 წლის სექტემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს, რომ მაღალი ხარისხის კორპორატიული ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც გამოიყენება საპენსიო სარგებლის განაკვეთის გამოთვლისას, უნდა იყოს იმავე ვალუტაში, რომელ ვალუტაშიც უნდა მოხდეს საპენსიო სარგებლის გადახდა.
- ბასს 27-ის შესწორება სახელწოდებით „კაპიტალის მეთოდი ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებებში“ (გამოცემულია 2014 წლის აგვისტოში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ ივლისს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, აღადგენს კაპიტალის მეთოდს და აძლევს ორგანიზაციებს უფლებას, გამოიყენონ ეს მეთოდი შვილობილ კომპანიებში, საერთო მმართველობის ორგანიზაციებსა და ასოცირებულ ორგანიზაციებში ჩადებული ინვესტიციების აღსარიცხად მათ საკუთარ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ფასს 5-ის შესწორება (ფასს-ის 2012-2014 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2014 წლის სექტემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე პროსპექტულად, იძლევა დამატებით მითითებებს იმ შემთხვევისთვის, როდესაც ხდება გასაყიდად გამიზნული აქტივის რეკლასიფიკაცია მფლობელზე გასაცემად გამიზნულ აქტივად ან პირიქით. შესწორება ასევე იძლევა დამატებით მითითებებს ისეთი შემთხვევებისთვის, როდესაც ხდება გადასაცემად გამიზნული აქტივის აღრიცხვის შეწყვეტა.
- ფასს 7-ის შესწორება (ფასს-ის 2012-2014 ციკლის ყოველწლიური გაუმჯობესება, გამოცემულია 2014 წლის სექტემბერში) - შესწორება, რომელიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, იძლევა დამატებით მითითებებს იმის დასადგენად, კვლავ იღებს თუ არა მონაწილეობას მომსახურების კონტრაქტი გადაცემულ აქტივში.
- ფასს 10-ის, ფასს 12-ისა და ბასს 28-ის შესწორებები სახელწოდებით „საინვესტიციო ორგანიზაციები: კონსოლიდაციის გამონაკლისის გამოყენება“ (გამოცემულია 2014 წლის დეკემბერში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს საინვესტიციო ორგანიზაციებისა და მათი სუბსიდიებისთვის კონსოლიდაციის გამონაკლისის გამოყენების წესებს. არ არის მოსალოდნელი, რომ ეს რაიმე გავლენას იქონიებს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

*კომპანია ჯერ არ იყენებს შემდეგ დამატებებს ან ცვლილებებს, რომლების გამოცემულია IASB-ს მიერ, თუმცა 2017 წლის პირველი იანვრიდან დაწყებული ფინანსური წლისთვის ჯერ ძალაში არ არის.*

*მენეჯმენტს აქვს მოლოდინი, რომ ახლი სტანდარტების და შესწორებების გამოყენებას კომპანია დაიწყებს მათი ძალაში შესვლის დროს. კომპანიას, შესაბამისად, შეფასებული აქვს იმ ახალი სტანდარტებისა და შესწორებების პოტენციური გავლენა, რომლებიც ძალაში შევა მომავალ პერიოდებში.*

- ბასს 7-ის შესწორება სახელწოდებით „ინიციატივა შენიშვნების შესახებ“ (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, აუმჯობესებს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური აქტივობების შესახებ.
- ბასს 12-ის შესწორება (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2017 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, განმარტავს რეალური ღირებულებით აღრიცხულ სასესხო ინსტრუმენტთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადის აქტივის აღიარებას.
- ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ (გამოცემულია 2014 წლის ივლისში) - სტანდარტი ჩაანაცვლებს ბასს 39 სტანდარტს (ასევე ჩაანაცვლებს ფასს 9 სტანდარტის ყველა წინა ვერსიას) 2018 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. სტანდარტი მოიცავს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაციის, გაზომვის, გაუფასურების, ჰეჯირების აღრიცხვისა და აღიარების შეწყვეტის წესებს.
- ფასს 9-ს მიხედვით ყველა აღიარებული ფინანსური აქტივის შემდგომი აღრიცხვა უნდა მოხდეს ამორტიზებული ან რეალური ღირებულებით (მოგებაზე ან ზარალზე ან სხვა საერთო შემოსავალზე)

კლასიფიკაციის მიხედვით ბიზნესის მოდელის და კონტრაქტით გათვალისწინებული ფულადი ნაკადების მახასიათებლების გათვალისწინებით.

- ფინანსურ ვალდებულებებზე ფასს 9 სტანდარტი ყველაზე დიდ გავლენას ახდენს იმ შემთხვევაში, სადაც გამოიყენება რეალური ღირებულების მეთოდი: ისეთი ფინანსური ვალდებულების რეალური ღირებულების ცვლილების აღიარება, რომელიც აღრიცხულია რეალური ღირებულებით ვალდებულების რისკების ცვლილებით გამოწვეული მოგებისა და ზარალის გათვალისწინებით, ხდება სხვა საერთო შემოსავალში (მოგებასა და ზარალში აღიარების ნაცვლად) გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს იწვევს წინააღმდეგობას აღრიცხვაში.
- ფინანსური აქტივების გაუფასურებისთვის ფასს 9 სტანდარტში შემოტანილია „მოსალოდნელი კრედიტის დანაკარგის“ მოდელი, რომელიც დაფუძნებულია კონტრაქტის საწყის ეტაპზე მოსალოდნელი ზარალის გათვალისწინების პრინციპზე. კრედიტის დანაკარგის აღიარებისთვის აუცილებელი აღარ იქნება გაუფასურების ობიექტური მიზეზის არსებობა.
- ჰეჯირების აღრიცხვისთვის ფასს 9 სტანდარტში შემოტანილია არსებითი რევიზია, რისი წყალობითაც ფინანსური ანგარიშგებები უკეთ ასახავენ, თუ როგორ ტარდება რისკის მართვის აქტივობები ფინანსური და არაფინანსური რისკების ჰეჯირებისას.
- აღიარების შეწყვეტის რეზერვები თითქმის უცვლელადაა გადმოტანილი ბასს 39 სტანდარტიდან.

მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ კომპანია გამოიყენებს IFRS 9-ს საკუთარ ანგარიშგებებში, როდესაც ეს გახდება სავალდებულო და რომ ახალი სტანდარტის გამოყენება მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე. თუმცა, დეტალური გადახედვის დასრულებამდე არ არის პრაქტიკული განისაზღვროს აღნიშნული გავლენის გონივრული შეფასება.

- ფასს 16 „ლიზინგი“ (გამოცემულია 2017 წლის იანვარში) - ახალი სტანდარტი, რომელიც ვრცელდება 2019 წლის პირველ იანვარს ან შემდეგ დაწყებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე, ჩაანაცვლებს ბასს 17 სტანდარტს და მის ინტერპრეტაციებს (SIC-15, SIC-27 და IFRIC 4). სტანდარტში აღწერილია ლიზინგის აღრიცხვის საერთო მოდელი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ უნდა აღიაროს აქტივი და ვალდებულება ყველა იჯარისთვის, გარდა ისეთი შემთხვევისა, როდესაც საიჯარო ვადა 12 თვეს არ აღემატება ან საიჯარო აქტივის ღირებულება დაბალია. მოიჯარე აგრძელებს აღიარებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად, ფასს 16-ის შემთხვევაში მიდგომა დიდად არ განსხვავდება წინა მოქმედი სტანდარტის (ბასს 17-ის) მიდგომისგან. მენეჯმენტი ვარაუდობს, რომ კომპანია დაიწყებს ფასს 16 სტანდარტის გამოყენებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში მაშინ, როდესაც ეს სავალდებულო გახდება და ამ სტანდარტის გამოყენებას შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის მიერ აღიარებული შემოსავლების რაოდენობაზე. თუმცა, დეტალური განხილვის ჩატარების გარეშე რთულია აღნიშნული ეფექტის განსაზღვრა.
- ფასს 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში და განსაზღვრავს მოდელს, რომელიც გამოიყენება კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების ასახვისთვის. ფასს 15 ადგენს ერთიან ჩარჩოს იმის განსაზღვრად, თუ რა ოდენობის შემოსავალი იყო აღიარებული და როდის ჰქონდა აღნიშნულს ადგილი. სტანდარტი ცვლის არსებულ მეთოდურ მითითებებს შემოსავლების აღიარების თაობაზე, მათ შორის, ბასს 18 შემოსავალი, ბასს 11 სამშენებლო ხელშეკრულებები და ფაისკ 13 კლიენტების ლოიალურობის პროგრამები. ახალი სტანდარტის ძირითადი პრინციპი ისაა, რომ ორგანიზაცია აღიარებს შემოსავალს, რათა ასახოს დანაპირები საქონლის ან კლიენტებისთვის მომსახურების გადაცემა იმ თანხით, რომელსაც ორგანიზაცია მოელის საქონლის ან მომსახურების გაცვლიდან. ახალი სტანდარტი ითვალისწინებს ახსნა-განმარტებებს შემოსავლის შესახებ, მოიცავს მეთოდურ მითითებებს იმ ოპერაციებისთვის, რომლებიც ადრე არ იყო განხილული სრულად და ასევე ხდება გაუმჯობესება იმ შეთანხმებებისთვის, რომლებიც მოიცავენ მრავალ ელემენტებს. ფასს 15 მოქმედია წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის 2018 წლის 1 იანვრიდან. მისი დროზე ადრე დანერგვა ნებადართულია. 2018 წელს კომპანია შეაფასებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ფასს 15-ის პოტენციურ გავლენას.

## 5. ფული და ფულის ექვივალენტები

| ფული და ფულის ექვივალენტები            | 31-დეკ-18        | 31-დეკ-17        | 1-იან-17       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში           | 164,393          | 2,467,422        | 280,344        |
| ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში            | 44,349           | 5,540            | 628,404        |
| გარანტია                               | 8,204,216        | -                | -              |
| <b>სულ ფული და ფულის ექვივალენტები</b> | <b>8,412,958</b> | <b>2,472,962</b> | <b>908,748</b> |

ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს, როგორც არასარიცხო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას მიმდინარე ანგარიშები აქვს, არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

## 6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები            | 31-დეკ-18        | 31-დეკ-17      | 1-იან-17         |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| სავაჭრო მოთხოვნები                    | 1,138,428        | 835,885        | 2,381,529        |
| მოთხოვნები თანამშრომლების მიმართ      | -                | 30,466         | 777              |
| წინასწარ გაწეული ხარჯები              | 25,579           | 25,579         | 482,541          |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b> | <b>1,164,007</b> | <b>891,930</b> | <b>2,864,847</b> |

## 7. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

| მარაგები               | 31-დეკ-18         | 31-დეკ-17         | 1-იან-17         |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| ნედლეული და მასალა     | 151               | 63,784            | 84,038           |
| დაუმთავრებელი წარმოება | (404,816)         | (665,317)         | (342,865)        |
| მზა პროდუქცია          | 9,407,410         | 4,740,084         | 4,784,536        |
| მიწა                   | 6,543,071         | 6,512,315         | 3,344,621        |
| <b>სულ მარაგები</b>    | <b>15,545,816</b> | <b>10,650,866</b> | <b>7,870,330</b> |

## 8. ძირითადი საშუალებები

|                          | შენიშვნები     | მანქანა-დანადგარები | ოფისის აღჭურვილობა | ავეჯი და სხვა ინვენტარი | სულ              |
|--------------------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| <b>ღირებულება</b>        |                |                     |                    |                         |                  |
| ბალანსი 01 იან 17        | -              | 322,749             | 18,772             | 188,076                 | 529,597          |
| დამატება                 | 661,055        | 381                 | 4,091              | 52,953                  | 718,480          |
| შემცირება                | -              | (10,881)            | (2,375)            | (51,435)                | (64,691)         |
| <b>ბალანსი 31 დეკ 17</b> | <b>661,055</b> | <b>312,249</b>      | <b>20,488</b>      | <b>189,594</b>          | <b>1,183,386</b> |
| დამატება                 | 15,122         | 38,757              | 7,710              | 122,504                 | 184,093          |
| შემცირება                | -              | (33,722)            | (4,734)            | (310,579)               | (349,035)        |
| <b>ბალანსი 31 დეკ 18</b> | <b>676,177</b> | <b>317,284</b>      | <b>23,464</b>      | <b>1,519</b>            | <b>1,018,444</b> |

### დაგროვილი ცვეთა

|                   |        |        |       |     |        |
|-------------------|--------|--------|-------|-----|--------|
| ბალანსი 01 იან 17 | -      | 89,511 | 9,995 | -   | 99,506 |
| ცვეთა             | 33,053 | 38,987 | 2,099 | 304 | 74,443 |

|                          |                |                |               |                |                  |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| ჩამოწერა                 | -              | (2,100)        | -             | -              | (2,100)          |
| <b>ბალანსი 31 დეკ 17</b> | <b>33,053</b>  | <b>126,398</b> | <b>12,094</b> | <b>304</b>     | <b>171,849</b>   |
| ცვეთა                    | 32,156         | 38,354         | 3,131         | 243            | 73,884           |
| ჩამოწერა                 | -              | -              | (1,264)       | -              | (1,264)          |
| <b>ბალანსი 31 დეკ 18</b> | <b>65,209</b>  | <b>164,752</b> | <b>13,961</b> | <b>547</b>     | <b>244,469</b>   |
| <b>ბალანსი 01 იან 17</b> | <b>-</b>       | <b>233,238</b> | <b>8,777</b>  | <b>188,076</b> | <b>430,091</b>   |
| <b>ბალანსი 31 დეკ 17</b> | <b>628,002</b> | <b>185,851</b> | <b>8,394</b>  | <b>189,290</b> | <b>1,011,537</b> |
| <b>ბალანსი 31 დეკ 18</b> | <b>610,968</b> | <b>152,532</b> | <b>9,503</b>  | <b>972</b>     | <b>773,975</b>   |

#### 9. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

| სავაჭრო და სხვა ვალდებულება            | 31-დეკ-18        | 31-დეკ-17        | 1-იან-17         |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| სავაჭრო ვალდებულება                    | 3,327,242        | 2,697,704        | 2,008,523        |
| ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ    | 225,526          | 27,193           | -                |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება</b> | <b>3,552,768</b> | <b>2,724,897</b> | <b>2,008,523</b> |

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა არ აღინიშნება.

#### 10. მიღებული ავანსები

კომპანიას მიღებული აქვს ავანსები სხვადასხვა კლიენტებისგან საცხოვრებელი ბინების მშენებლობისათვის. მიღებული ავანსები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 13,729,614 ლარს, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5,062,002 ლარს, ხოლო, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 7,960,078 ლარს.

#### 11. მიღებული სესხები

კომპანიას ჰალიკ ბანკისგან მიღებული აქვს გრძელვადიანი სესხი მშენებლობისათვის. სესხის მიღების თარიღი არის 2017 წლის 6 ივლისი. საპროცენტო განაკვეთი წლიური 7%. მიღებული თანხა ორიგინალ ვალუტაში შეადგენს 720,000 აშშ დოლარი 2017 წლის 11 ოქტომბერს კომპანიამ დამატებით აიღო 100,000 აშშ დოლარი, ასევე 2017 წლის 6 ნოემბერს 100,000 დოლარი. ჯამში 2017 წლის განმავლობაში კომპანიას ბანკისგან მიღებული აქვს 920,000 აშშ დოლარი. ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი სესხი შეადგენს 700,000 აშშ დოლარს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 7,997,126 ლარს, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2,595,278 ლარს, ხოლო, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 4,358,685 ლარს.

#### 12. კაპიტალი

კომპანიას საწესდებო კაპიტალი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენს 200 ლარს. 2017 წელს კომპანიამ განახორციელა საწესდებო კაპიტალში შენატანი 1,372,907 ლარის ოდენობით. ხოლო 2018 წელს კომპანიამ კაპიტალი შეამცირა 1,363,404 ლარით. შედეგად, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 9,703 ლარს, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,373,107 ლარს ხოლო 2017 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით 200 ლარს.

### 13. შემოსავალი

| შემოსავალი                           | 2018             | 2017              |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან | 1,301,544        | 14,653,892        |
| <b>სულ შემოსავალი</b>                | <b>1,301,544</b> | <b>14,653,892</b> |

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა-რეალიზაცია და ინდივიდუალური სარემონტო-სამშენებლო საქმიანობა. ზევით ხსენებული აღნიშნული საქმიანობა წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის ძირითად წყაროს.

### 14. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

| თვითღირებულება            | 2018             | 2017             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| მასალები და მომსახურება   | 371,130          | 258,612          |
| მზა პროდუქცია             | 1,921,067        | 7,453,451        |
| პირდაპირი ხელფასი         | 122,206          | 112,178          |
| <b>სულ თვითღირებულება</b> | <b>2,414,403</b> | <b>7,824,241</b> |

### 15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი            | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| სახელფასო ხარჯი                            | 402,951        | 580,260        |
| საიჯარო ხარჯი                              | 3,178          | -              |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                       | 74,052         | 74,640         |
| ტრანსპორტირების ხარჯი                      | 10,537         | 19,916         |
| სხვა ხარჯი                                 | 63,301         | 44,117         |
| საბანკო ხარჯი                              | 3,708          | 8,327          |
| კომუნალური ხარჯი                           | 36,075         | 29,925         |
| ინტერნეტის და კომუნიკაციის ხარჯი           | 1,402          | 417            |
| ჩამოწერის ხარჯი                            | 358,586        | 61,162         |
| შეკეთების ხარჯი                            | 4,755          | 5,803          |
| საჯარო რეესტრის ხარჯი                      | 18,231         | 45,269         |
| ექსპერტიზის ხარჯი                          | 13,646         | 23,286         |
| ჯარიმები და საურავები                      | 1,000          | 37,769         |
| <b>სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი</b> | <b>991,422</b> | <b>930,891</b> |

### 16. მოგების გადასახადი

2017 ფინანსური წლის დასაწყისიდან მოხდა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომელიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადს და რომლის მიხედვითაც კომპანია ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას მხოლოდ დივიდენდის გაცემის მომენტში (რამდენიმე გამონაკლისით), ფასს და საგადასახადო მიზნებით მიღებული მოგება შესაბამისად ამ ცვლილებების შემდეგ ერთმანეთს გაუტოლდება და გადავადებული გადასახადის აქტივებს და ვალდებულებებს კომპანია მომავალში ვეღარ გამოიყენებს, შესაბამისად მოხდა მათი ელიმინაცია ანგარიშგებიდან.

## 17. ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

### სამართალწარმოება

საკუთარ შეფასებაზე და პროფესიონალურ რჩევაზე დაყრდნობით კომპანიის მენეჯმენტი არ ელოდება რაიმე სახის მატერიალურ დანაკარგებს მოთხოვნებთან დაკავშირებით შესაბამისად ფინანსურ უწყისებში რეზერვის აღიარება და შენიშვნების გამოქვეყნება არ მიიჩნია მართებულად.

### საგადასახადო კანონმდებლობა

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

მენეჯმენტი მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2016 წლის (არააუდირებული) 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

## 18. ფინანსური რისკის მართვა

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

### საბაზრო რისკი

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

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

### სავალუტო რისკი

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

### ლიკვიდურობის რისკი

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

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს (შენიშვნა 5) მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოყვანილია კომპანიის ვალდებულებები 31 დეკემბრის 2016 (არააუდირებული) და 2017 წლების მდგომარეობით დარჩენილი საკონტრაქტო ღირებულებით. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებულ ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2018 -2017 წლებში მოცემულია ქვემოთ:

| 31.12.2018                         | 1 თვემდე | 1-დან 3 თვემდე | 3 თვიდან 1 წლამდე | 1-დან 5 წლამდე | სულ          |
|------------------------------------|----------|----------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>          |          |                |                   |                |              |
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | -        | -              | -                 | 8,412,958      | 8,412,958    |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები         | -        | -              | -                 | 1,164,007      | 1,164,007    |
| გაცემული სესხი                     | -        | -              | -                 | 218,044        | 218,044      |
| გადახდილი ავანსები                 | -        | -              | -                 | 97,600         | 97,600       |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | -        | -              | -                 | 9,892,609      | 9,892,609    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>     |          |                |                   |                |              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | -        | -              | -                 | 3,552,768      | 3,552,768    |
| მიღებული ავანსები                  | -        | -              | -                 | 13,729,614     | 13,729,614   |
| მიღებული სესხები                   | -        | -              | -                 | 7,997,126      | 7,997,126    |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | -        | -              | -                 | 25,279,508     | 25,279,508   |
| <b>წმინდა პოზიცია</b>              | -        | -              | -                 | (15,386,899)   | (15,386,899) |

| 31.12.2017                         | 1 თვემდე | 1-დან 3 თვემდე | 3 თვიდან 1 წლამდე | 1-დან 5 წლამდე | სულ         |
|------------------------------------|----------|----------------|-------------------|----------------|-------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>          |          |                |                   |                |             |
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | -        | -              | -                 | 2,472,962      | 2,472,962   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები         | -        | -              | -                 | 891,930        | 891,930     |
| გაცემული სესხი                     | -        | -              | -                 | 34,457         | 34,457      |
| გადახდილი ავანსები                 | -        | -              | -                 | 3,399,349      | 3,399,349   |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | -        | -              | -                 |                |             |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>     |          |                |                   | 2,724,897      | 2,724,897   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | -        | -              | -                 | 5,062,002      | 5,062,002   |
| მიღებული ავანსები                  | -        | -              | -                 | 233,044        | 233,044     |
| მიღებული სესხები                   | -        | -              | -                 | 2,595,278      | 2,595,278   |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | -        | -              | -                 | 10,615,221     | 10,615,221  |
| <b>წმინდა პოზიცია</b>              | -        | -              | -                 | (7,215,872)    | (7,215,872) |

| 01.01.2017                         | 1 თვემდე | 1-დან 3 თვემდე | 3 თვიდან 1 წლამდე | 1-დან 5 წლამდე | სულ          |
|------------------------------------|----------|----------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>          |          |                |                   |                |              |
| ფული და ფულის ექვივალენტები        | -        | -              | -                 | 908,748        | 908,748      |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები         | -        | -              | -                 | 2,864,847      | 2,864,847    |
| გაცემული სესხი                     | -        | -              | -                 | -              | -            |
| გადახდილი ავანსები                 | -        | -              | -                 | 3,773,595      | 3,773,595    |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | -        | -              | -                 |                |              |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>     |          |                |                   |                |              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | -        | -              | -                 | 2,008,523      | 2,008,523    |
| მიღებული ავანსები                  | -        | -              | -                 | 7,960,078      | 7,960,078    |
| მიღებული სესხები                   | -        | -              | -                 | 283,044        | 283,044      |
| მიღებული სესხები                   | -        | -              | -                 | 4,358,685      | 4,358,685    |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | -        | -              | -                 | 14,610,330     | 14,610,330   |
| <b>წმინდა პოზიცია</b>              | -        | -              | -                 | (10,836,735)   | (10,836,735) |

### კაპიტალის მართვა

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

### 19. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

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

|                               | 31-დეკ-18            |                        | 31-დეკ-17            |                        | 01-იან-17            |                        |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                               | საბალანსო ღირებულება | სამართლიანი ღირებულება | საბალანსო ღირებულება | სამართლიანი ღირებულება | საბალანსო ღირებულება | სამართლიანი ღირებულება |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | 1,164,007            | 1,164,007              | 891,930              | 891,930                | 2,864,847            | 2,864,847              |
| ფული და ფულის ექვივალენტები   | 8,412,958            | 8,412,958              | 2,472,962            | 2,472,962              | 908,748              | 908,748                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 3,552,768            | 3,552,768              | 2,724,897            | 2,724,897              | 2,008,523            | 2,008,523              |
| გაცემული სესხი                | 218,044              | 218,044                | 233,044              | 233,044                | 283,044              | 283,044                |
| გრძელვადიანი სესხი            | 7,910,000            | 7,910,000              | 2,508,152            | 2,508,152              | 4,358,685            | 4,358,685              |
| მიღებული ავანსები             | 13,729,614           | 13,729,614             | 5,062,002            | 5,062,002              | 7,960,078            | 7,960,078              |

## 20. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

შემდგომი ოპერაციები განხორციელდა დაკავშირებულ მხარეებთან:

| მენეჯმენტის ანაზღაურება                  | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| ხელმძღვანელ პირებზე გაცემული ანაზღაურება | 248,500        | 467,672        |
| <b>სულ</b>                               | <b>248,500</b> | <b>467,672</b> |

| დირექტორზე გაცემული სესხი | 2018           | 2017           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| გაცემული სესხი            | 218,044        | 233,044        |
| <b>სულ</b>                | <b>218,044</b> | <b>233,044</b> |

## 21. საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშები მომზადდა განგრძობითი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომპანია შეძლებს, დააკმაყოფილოს საკრედიტო მომსახურების დაფარვის პირობები.

კომპანია ბოლო წელს არის მოგებაზე და მენეჯმენტს მიაჩნია რომ კომპანია გააგრძელებს თავის საქმიანობას მომავალშიც.

## 22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 5 სექტემბერს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს, რომელიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებში აღნიშვნას ან მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების კორექტირებას.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისის“

მმართველობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

და

დამოუკიდებელი აუდიტორების წერილი

## **დამოუკიდებელ აუდიტორების წერილი**

### **შპს „ადამაშენებელი ქუთაისის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:**

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 5 სექტემბერს გამოცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება, რომელიც არ ეხება მმართველობის ანგარიშგებას და არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო დაინტერესების პირები, ასევე პირველი და მეორე კატეგორიის საწარმოები ვალდებული არიან მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდონ აუდიტორს, რომელიც გამოთქვამს თავის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშგების აღნიშნული კანონის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობისა და იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან თანხვედნილობის თაობაზე. ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2019 წლის 20 სექტემბერს გამოცემულ მმართველობის ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული. ჩვენ არ გამოვცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობის ანგარიშგების შესახებ.

ჩვენ წავიკითხეთ თანდართული დოკუმენტი და გაცნობებთ, რომ:

1. კომპანიამ, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, გამოსცა მმართველობის ანგარიშგება.
2. მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
3. ჩვენს მიერ ჩატარებული პროცედურების შედეგად, არ შეგვიმჩნევია რაიმე არსებითი შეუსაბამობები რაც მიგვანიშნებდა, რომ მმართველობის ანგარიშგება არ არის მომზადებული ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების მიხედვით.

**პატივისცემით,**

**ანა ოსიყმიშვილი**

**გენერალური დირექტორი**

**შპს „კენედი და სმიტი“**

**დამოუკიდებელ აუდიტორების წერილი**

**შპს „აღმაშენებელი ქუთაისის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:**

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 5 სექტემბერს გამოცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება, რომელიც არ ეხება მმართველობის ანგარიშგებას და არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გამოცემული დასკვნის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო დაინტერესების პირები, ასევე პირველი და მეორე კატეგორიის საწარმოები ვალდებული არიან მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდონ აუდიტორს, რომელიც გამოთქვამს თავის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშგების აღნიშნული კანონის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობისა და იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან თანხვედნილობის თაობაზე. ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2019 წლის 20 სექტემბერს გამოცემულ მმართველობის ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული. ჩვენ არ გამოვცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობის ანგარიშგების შესახებ.

ჩვენ წავიკითხეთ თანდართული დოკუმენტი და გაცნობებთ, რომ:

1. კომპანია, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, გამოსცა მმართველობის ანგარიშგება.
2. მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
3. ჩვენს მიერ ჩატარებული პროცედურების შედეგად, არ შეგვიძინევია რაიმე არსებითი შეუსაბამოები რაც მიგვანიშნებდა, რომ მმართველობის ანგარიშგება არ არის მომზადებული ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების მიხედვით.

პატივისცემით,

ანა ოსიყმიშვილი

გენერალური დირექტორი

შპს „კენედი და სმიტი“



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისის“  
2018 წლის მმართველობის ანგარიშგება

## შესავალი

მოხარული ვარ წარმოგიდგინოთ შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მმართველობის ანგარიშგება. ანგარიშგების მიზანია თვალსაჩინო გავხადოთ კომპანიის საქმიანობის სპექტრი და ჩვენი მოწოდება გავზარდოთ არსებული ბიზნესი, ხარისხისა და ეფექტურობის პარალელურად.

ჩვენი რესურსები ორიენტირებულია ინოვაციების დამკვიდრებაზე, ხარჯების ეფექტურობასა და უსაფრთხოებაზე. ვამაყობ, რომ კომპანიაში გვაქვს კარგად ჩამოყალიბებული მისია, მაღალ ღირებულებებზე დამყარებული ხედვა და სოციალური პასუხისმგებლობის გრძნობა.

## საქმიანობის მიმოხილვა კომპანიის შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმაშენებელი ქუთაისი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი 212904614, დარეგისტრირებულია საქართველოში, კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ.ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი N1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის: საქართველო, ქ.ქუთაისი დ.აღმაშენებლის გამზ. N112.

შპს დაფუძნდა 2007 წლის 21 ნოემბერს ზურაბ გუბელაძის მიერ პ/ნ 60003001495, რომელიც არის წილის 100%-იანი მფლობელი. შპს -ს უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი ზურაბ გუბელაძე. კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. აღნიშნული საქმიანობის



ფარგლებში კომპანიას აქვს როგორც დღგ-თი დასაბეგრი, ასევე დღგ-საგან განთავისუფლებული ოპერაციები. 2007 წლის დეკემბრიდან შპს-მ დაიწყო ხელშეკრულებების გაფორმება აღმაშენებლის 112-ში მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ კომპლექსის ასაშენებლად საჭირო მიწის ყოფილ მესაკუთრეებთან უძრავი ქონების სანაცვლოდ ბინით უზრუნველსაყოფად და ბინის მსურველ მოსახლეობასთან. შპს ნებაყოფლობით დადგა აღრიცხვაზე დღგ-ს გადამხდელად, მაგრამ რადგან ქუთაისში აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობა არის 2008 წლის ომამდე დაწყებული მშენებლობა, განთავისუფლებულია დღგ-საგან ჩათვლის უფლებით.

ამ პერიოდში დაიწყო მოსახლეობის საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟი და მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა და ინფორმაციისათვის მოგახსენებთ, რომ ამ მშენებლობის 1 კორპუსი ექსპლუატაციაში შევიდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2015 წლის ივნისში.

2015 წლის ივნისიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე.

2017 წლის თებერვალში დასრულდა 112-ში მეორე და მესამე კორპუსის მშენებლობა და 2017 წლის მარტის თვიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე, მიმდინარეობს მეოთხე კორპუსის სამშენებლო სამუშაოები. 2015 წლის იანვრიდან აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობის პარალელურად დაიწყო მშენებლობა ერისთავის 7-ში, რომლის მშენებლობა დასრულდა 2016 წელს. ბინათმშენებლობის პარალელურად შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ ასრულებდა სხვადასხვა დაკვეთების მიხედვით სამშენებლო - სარემონტო სამუშაოებს და შესრულებები ხდებოდა შესრულებული სამუშაოების ფორმა N2-ის შესაბამისად და ასევე ხდებოდა მასალების ჩამოწერაც.



შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ -ს მიერ შესრულებული სამუშაოების ხარისხი მოწმდებოდა მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში შესაბამისი ლაბორატორიების, არქიტექტორების, კონსტრუქტორების და სხვა სპეციალისტების მიერ, ექსპლუატაციაში შესვლისას შემოწმდა ზედამხედველობის სამსახურის მიერ და მერიის შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, რომ მშენებლობა შესრულებულია სტანდარტების სრული დაცვით.

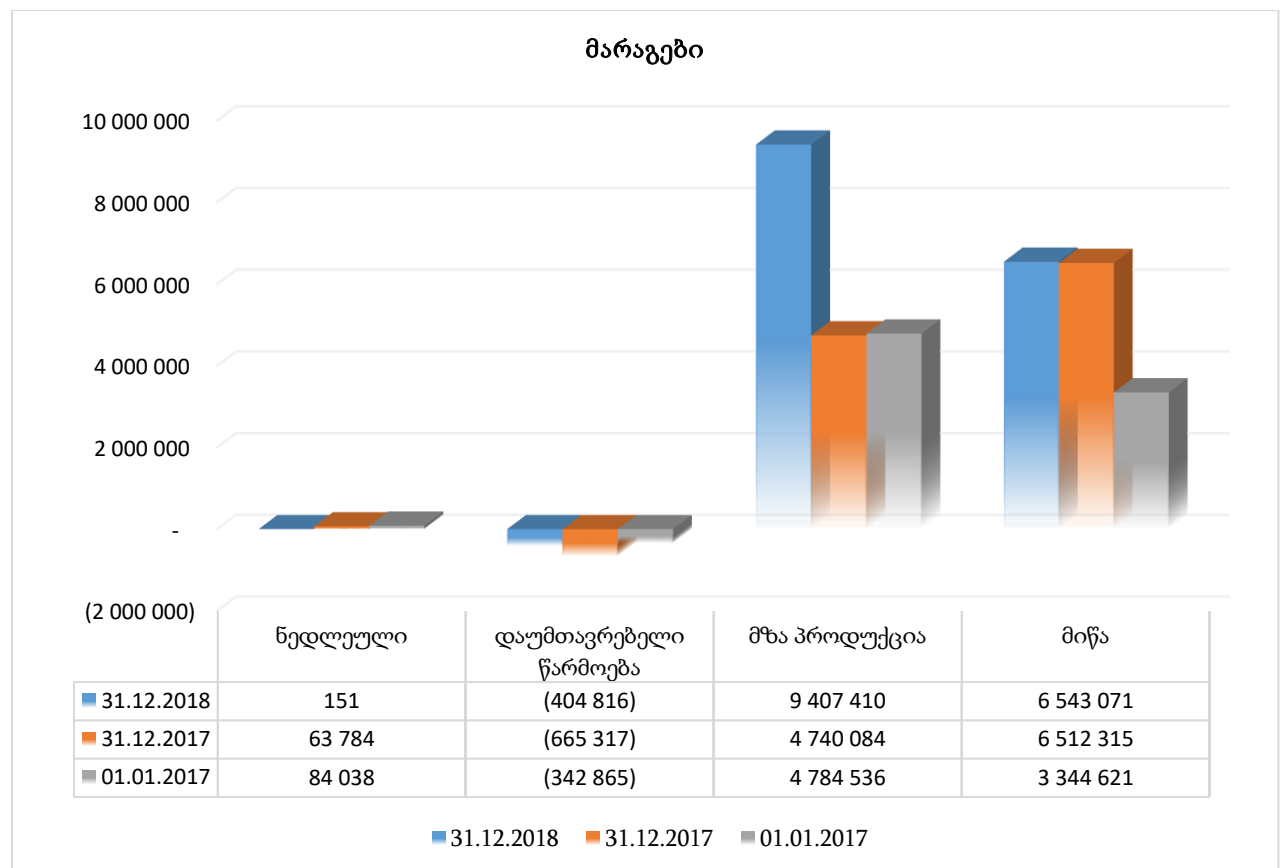
## შიდა სტრუქტურა

ჩვენს კომპანიაში მკაცრადაა განსაზღვრული თანამდებობრივი იერარქია და უფლება-მოვალეობები. კომპანიას უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი **ზურაბ გუბელაძე**.

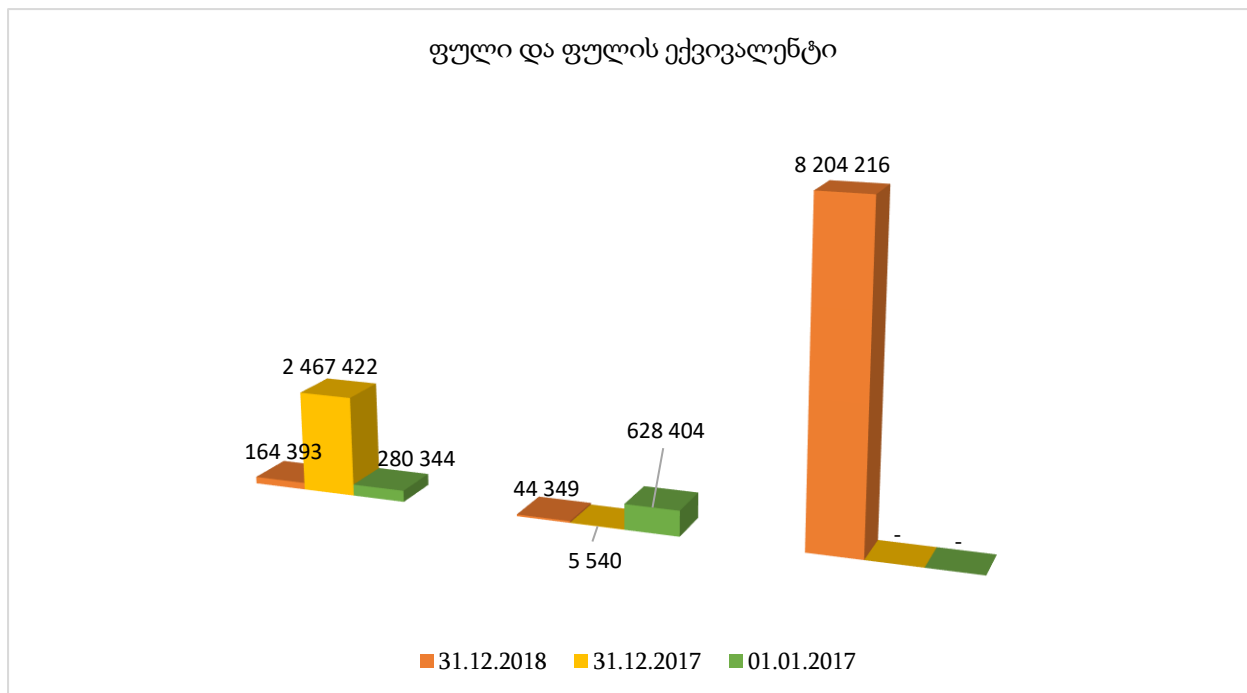
ჩვენი გუნდი იღებს ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას და ახორციელებს მას შპს-ს საქმიანობის წარმართვის პროცესში თავის დაქვემდებარებაში მყოფი თანამშრომლების ჩართულობით საკუთარი კომპეტენციისა და უფლება მოვალეობების ფარგლებში.

## ფინანსური მაჩვენებლები

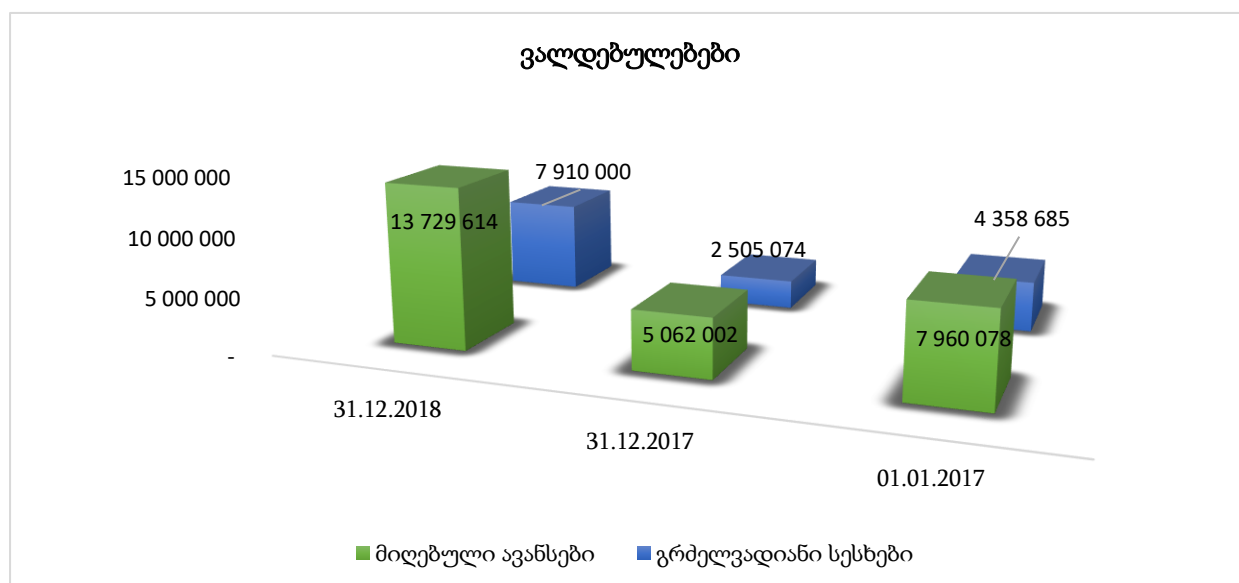
ბალანსის მნიშვნელოვანი წილი აქვს მარაგებს, საიდანაც ყველაზე მეტი არის მზა პროდუქცია და მიწა. მომავალში გვაქვს დაგეგმილი მარაგებში არსებულ მიწებზე მშენებლობის დაწყება.



ფული და ფულის ექვივალენტი სამი წლის განმავლობაში არის შემდეგი:

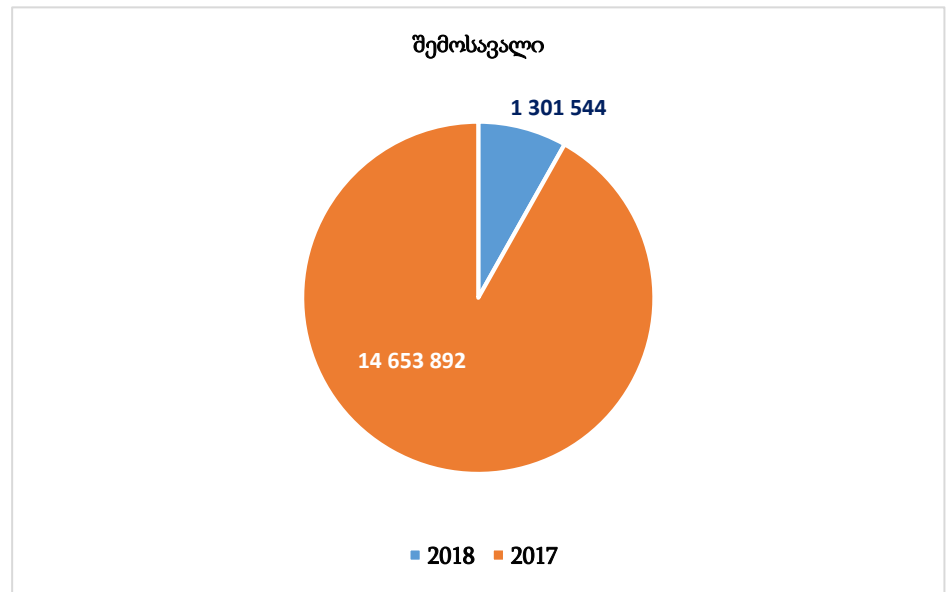


ვალდებულებების უმეტესი ნაწილი შედგება კლიენტებისგან მიღებული ავანსებისა გრძელვადიანი სესხებისგან. გრაფიკზე ასახულია აღნიშნული მუხლების მონაცემები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



2018 წელს 2017 წელთან შემოსავალი რეალიზაციიდან შემცირებულია. ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ჩვენი შიდა პოლიტიკიდან გამომდინარე შემოსავალს ვაღიარებთ პროექტის დასრულების შემდეგ.

2019 წელს დასრულდა რამდენიმე კორპუსი და მოხდა ბინების რეალიზაცია, შესაბამისად ყველა მიღებული ავანსი აღიარდება შემოსავლად.



#### ფინანსური კოეფიციენტები

ლიკვიდურობის კოეფიციენტი

$$\text{ლიკვიდურობის კოეფიციენტი (2018 წ.)} = \frac{\text{მთლიანი აქტივები}}{\text{მთლიანი ვალდებულებები}} = \frac{26\,613\,052}{25\,279\,508} = 1.05$$

$$\text{ლიკვიდურობის კოეფიციენტი (2017 წ.)} = \frac{\text{მთლიანი აქტივები}}{\text{მთლიანი ვალდებულებები}} = \frac{15\,581\,111}{10\,382\,177} = 1.5$$

*Debt Ratio*

$$\text{Debt Ratio(2018)} = \frac{\text{მთლიანი სესხი}}{\text{მთლიანი აქტივები}} = \frac{7\,997\,126}{26\,613\,052} = 0.30$$

$$\text{Debt Ratio(2017)} = \frac{\text{მთლიანი სესხი}}{\text{მთლიანი აქტივები}} = \frac{2\,595\,278}{15\,581\,111} = 0.16$$

აქტივების ბრუნვაადობის კოეფიციენტი

$$\text{აქტივების ბრუნვაადობის კოეფიციენტი (2017)} = \frac{\text{აქტივების საშუალო სიდიდე}}{\text{რეალიზაციიდან ამონაგები}} = \frac{21\,097\,082}{14\,653\,892} = 0.7$$

## **სამომავლო გეგმები**

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ დროულად, ხარისხიანად და მშენებლობაში თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად აგრძელებს თავის სამშენებლო საქმიანობას, რათა კვლავ დროულად და წარმატებით დაასრულოს აღებული ვალდებულებები. უახლოეს მომავალში კომპანიამ უნდა დაასრულოს დაწყებული პროექტები და პირნათლად შეასრულოს კონტრაქტორებთან აღებული ვალდებულებები.

## **რისკ-ფაქტორები**

ჩვენი კომპანია საქმიანობს მაღალკონკურენტულ გარემოში, მის წინაშე არსებულ მნიშვნელოვან რისკებს მიეკუთვნება სავალუტო და საკრედიტო რისკები.

სავალუტო რისკი განვითარებადი ქვეყნების უმრავლესობისათვის, მათ შორის საქართველოსათვის დამახასიათებელი რისკია, რომლის წინაშეც დგას ყველა კომპანია. შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მენეჯმენტი რეგულარულად ვაფასებთ აღნიშნული საბანკო პროდუქტის დანახარჯსა და სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილების სავარაუდო პროცენტული მაჩვენებლის გავლენას კომპანიის მოგება-ზარალზე.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ თავის საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობას აფინანსებს როგორც საკუთარი, ასევე საბანკო სესხით და შესაბამისად აქვს საკრედიტო რისკიც. სესხის აღებამდე შპს-ს ხელმძღვანელი განიხილავს ქვეყნის წამყვანი ბანკების მიერ შემოთავაზებულ რამდენიმე წინადადებას და იღებს მათგან საუკეთესოს. მუდმივად თვალყურს ადევნებს ქვეყნის საბანკო სისტემაში მომხდარ ცვლილებებს, პერიოდულად გადასინჯავს საკუთარ არსებულ საკრედიტო პირობებს და ცვლის მათ უფრო მომგებიანით.

## **უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციასთან ბრძოლა**

კომპანია ცდილობს დაამკვიდროს უმაღლესი სტანდარტები და გამოიცილოს ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების შემთხვევა. პრიორიტეტულია, რომ არ მოხდეს უკანონო საქმიანობით მიღებული შემოსავლების ბრუნვა და ამ მხრივ ნებისმიერი ეჭვის შემთხვევაში კომპანია მიმართავს კომპეტენტურ ორგანოებს მითითებების მიღებისა და ადეკვატური რეაგირებისათვის. კომპანია ითვალისწინებს საქართველოს ეროვნული ბანკისა და ფინანსური მონიტორინგის სამსახურის ყველა მოთხოვნასა და რეკომენდაციას, აქტიურად თანამშრომლობს მათთან და ცდილობს წვლილი შეიტანოს უკანონო შემოსავლის აღკვეთასა და ტერორიზმთან ბრძოლაში.

**შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“**

**დირექტორი:**

**ზურაბ გუბელაძე**

**20 სექტემბერი 2019 წელი**

## სამომავლო გეგმები

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ დროულად, ხარისხიანად და მშენებლობაში თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად აგრძელებს თავის სამშენებლო საქმიანობას, რათა კვლავ დროულად და წარმატებით დაასრულოს აღებული ვალდებულებები. უახლოეს მომავალში კომპანიამ უნდა დაასრულოს დაწყებული პროექტები და პირნათლად შეასრულოს კონტრაქტორებთან აღებული ვალდებულებები.

## რისკ-ფაქტორები

ჩვენი კომპანია საქმიანობს მაღალკონკურენტულ გარემოში, მის წინაშე არსებულ მნიშვნელოვან რისკებს მიეკუთვნება სავალუტო და საკრედიტო რისკები.

სავალუტო რისკი განვითარებადი ქვეყნების უმრავლესობისათვის, მათ შორის საქართველოსათვის დამახასიათებელი რისკია, რომლის წინაშეც დგას ყველა კომპანია. შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მენეჯმენტი რეგულარულად ვაფასებთ აღნიშნული საბანკო პროდუქტის დანახარჯსა და სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილების სავარაუდო პროცენტული მაჩვენებლის გავლენას კომპანიის მოგება-ზარალზე.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ თავის საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობას აფინანსებს როგორც საკუთარი, ასევე საბანკო სესხით და შესაბამისად აქვს საკრედიტო რისკიც. სესხის აღებამდე შპს-ს ხელმძღვანელი განიხილავს ქვეყნის წამყვანი ბანკების მიერ შემოთავაზებულ რამდენიმე წინადადებას და იღებს მათგან საუკეთესოს. მუდმივად თვალყურს ადევნებს ქვეყნის საბანკო სისტემაში მომხდარ ცვლილებებს, პერიოდულად გადასინჯავს საკუთარ არსებულ საკრედიტო პირობებს და ცვლის მათ უფრო მომგებიანით.

## უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციასთან ბრძოლა

კომპანია ცდილობს დაამკვიდროს უმაღლესი სტანდარტები და გამორიცხოს ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების შემთხვევა. პრიორიტეტულია, რომ არ მოხდეს უკანონო საქმიანობით მიღებული შემოსავლების ბრუნვა და ამ მხრივ ნებისმიერი ეჭვის შემთხვევაში კომპანია მიმართავს კომპეტენტურ ორგანოებს მითითებების მიღებისა და ადეკვატური რეაგირებისათვის. კომპანია ითვალისწინებს საქართველოს ეროვნული ბანკისა და ფინანსური მონიტორინგის სამსახურის ყველა მოთხოვნასა და რეკომენდაციას, აქტიურად თანამშრომლობს მათთან და ცდილობს წვლილი შეიტანოს უკანონო შემოსავლის აღკვეთასა და ტერორიზმთან ბრძოლაში.

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

დირექტორი:

ზურაბ გუბელაძე



20 სექტემბერი 2019 წელი