შპს ჰილს დეველოპმენტი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს ჰილს დეველოპმენტი"-ს („შემდგომში - კომპანია") ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს") შესაბამისად.

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიკური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს ჰილს დეველოპმენტი-ს მფლობელებსა და დირექტორებს:

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ჰილს დეველოპმენტი-ს (კომპანია) ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ამ ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე". ჩვენ ვმოქმედებდით კომპანიისაგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი" (პბეკ კოდექსი) და საქართველოში აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური მოთხოვნები. შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ კოდექსის, აგრეთვე აღნიშნული მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

ხელმძღვანელობისა და ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა ვალდებულია, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (უწყვეტი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს უწყვეტი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები ვალდებულები არიან, ზედამხედველობა გაუწიონ კომპანიის ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს.

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

აუდიტორის მოვალეობები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმუნებულება, რომ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით ან/და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს, გავცეთ ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი აუდიტორული დასკვნა. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის. რისკი იმისა, რომ ვერ აღმოვაჩინოთ თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა მეტია, ვიდრე ალბათობა იმისა, რომ ვერ შევამჩნიოთ შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს
- საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით.
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას.
- ვაფასებთ ბუღალტრული აღრიცხვის გამოყენებული პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას.
- ვაკეთებთ დასკვნას იმის თაობაზე, თუ რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მხრიდან უწყვეტი საწარმოს პრინციპის გამოყენება. იმავდროულად, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის არასარწმუნოება ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი გაურკვევლობა არსებობს, ჩვენ ვალდებულები ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდეც დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ცალკეულ ფინანსური ანგარიშგების წარმოდგენის ფორმას, სტრუქტურასა და შინაარსს განმარტებების ჩათვლით და იმას, თუ რამდენად ობიექტურად წარმოადგენს ანგარიშგება ძირითად მოვლენებსა და ტრანზაქციებს.

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

შპს მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

2022 წლის 21 ივნისი
თბილისი, საქართველო

შპს მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი
400221130

შპს ჰილს დეველოპმენტი

ცალკეული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
გაცემული სესხები	6	2,643,810	4,326,261	-
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში	7	460,732	921,465	-
ძირითადი საშუალებები	8	599,225	659,361	642,697
საინვესტიციო ქონება	9	459,152	459,152	459,152
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**4,162,919**	**6,366,239**	**1,101,849**
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	10	7,940,529	9,366,603	7,217,525
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		37,300	3,216	1,093
გაცემული სესხები	6	2,000	-	-
სახელშეკრულებო აქტივი	11	3,048,198	1,955,245	910,185
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	12	72,028	370,271	958,904
სხვა მოკლევადიანი აქტივები		-	125,521	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	227,266	611,629	1,780,390
სულ მიმდინარე აქტივები		**11,327,321**	**12,432,485**	**10,868,097**
სულ აქტივები		**15,490,240**	**18,798,724**	**11,969,946**
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	14	166,070	3,556,340	3,556,340
გაუნაწილებელი მოგება		10,206,513	6,612,612	4,507,001
სულ კაპიტალი		**10,372,583**	**10,168,952**	**8,063,341**
გრძელვადინი ვალდებულებები				
სესხები	15	1,204,622	5,570,220	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**1,204,622**	**5,570,220**	**-**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სესხები	15	1,311,319	404,077	1,257,488
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	15,306	255,008	296,124
სახელშეკრულებო ვალდებულება	11	2,568,251	2,384,233	2,347,736
საგადასახადო ვალდებულებები		18,159	16,234	5,257
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**3,913,035**	**3,059,552**	**3,906,605**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		**15,490,240**	**18,798,724**	**11,969,946**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს ჰილს დეველოპმენტი

ცალკეული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი	17	10,523,314	7,511,267
რეალიზაციის თვითღირებულება	18	(5,775,235)	(4,520,605)
მთლიანი მოგება		**4,748,079**	**2,990,662**
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(743,870)	(663,475)
საპროცენტო ხარჯები		(182,924)	(334,055)
საპროცენტო შემოსავალი		225,247	164,979
ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე, წმინდა	20	(11,479)	(162,260)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		67,375	109,760
მოგება მოგების გადასახადამდე		**4,102,428**	**2,105,611**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური მოგება		**4,102,428**	**2,105,611**
წლიური სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**4,102,428**	**2,105,611**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს ჰილს დეველოპმენტი

ცალკეული კაპიტალის ცვლილების ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ბალანსი 1 იანვარი 2020 (წინა ანგარიშგებით)		**3,245,944**	**4,840,380**	**8,086,324**
ბალანსი 1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)		**3,556,340**	**4,507,001**	**8,063,341**
სულ წლის სრული შემოსავალი (წინა ანგარიშგებით)		-	2,626,864	**2,626,864**
გადახდილი დივიდენდი		-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020 (წინა ანგარიშგებით)		**3,245,944**	**7,467,244**	**10,713,188**
სულ წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)		-	2,105,611	**2,105,611**
გადახდილი დივიდენდი		-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)		**3,556,340**	**6,612,612**	**10,168,952**
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	4,102,428	**4,102,428**
კაპიტალის შემცირება		(3,390,270)	-	**(3,390,270)**
გადახდილი დივიდენდი		-	(508,527)	**(508,527)**
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021		**166,070**	**10,206,513**	**10,372,583**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს ჰილს დეველოპმენტი

ცალკეული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადებამდე		4,102,428	2,105,611
შემდეგი პუნქტებით გამოწვეული კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19	64,141	50,316
ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე, წმინდა		11,479	162,260
შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		(64,001)	-
საპროცენტო შემოსავალი		(225,247)	(164,979)
საპროცენტო ხარჯი		182,924	334,055
სახსრების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე		**4,071,724**	**2,487,263**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(703,274)	(584,072)
მარაგების შემცირება/(ზრდა)		1,426,073	(2,149,078)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება		(44,810)	(20,611)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**4,749,713**	**(266,498)**
მიღებული პროცენტი		225,350	-
გადახდილი პროცენტი		(216,546)	(183,149)
წმინდა ფულადი სახსრები დაგენერირებული/(გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან		**4,758,517**	**(449,647)**
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში		-	(921,465)
შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის გაყიდვით მიღებული თანხა		524,734	-
კაპიტალის შემცირება		(3,390,270)	-
ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები		(4,005)	(66,978)
წმინდა ფულადი სახსრები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		**(2,869,541)**	**(988,443)**
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება		2,478,140	5,227,579
სესხების დაფარვა		(5,776,733)	(1,180,620)
სესხების გაცემა		(1,925,688)	(4,148,145)
გაცემული სესხების დაბრუნება		3,483,473	257,376
დივიდენდის გაცემა		(508,527)	-
ფინანსურ საქმიანობაში (გამოყენებული)/დაგენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(2,249,335)**	**156,190**
წმინდა შემცირება ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		**(360,359)**	**(1,281,900)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	**611,629**	**1,780,390**
სავალუტო კურსის ცვლილებების ზეგავლენა ფულზე და ფულად ეკვივალენტებზე		(24,004)	113,139
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	**227,266**	**611,629**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს ჰილს დეველოპმენტი

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
2021 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისათვის

შპს ჰილს დეველოპმენტი

სარჩევი

გვერდი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ.....1

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა..... 2-4

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

ცალკეული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში 5
ცალკეული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში 6
ცალკეული კაპიტალის ცვლილების ანგარიში.....7
ცალკეული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში 8

ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები:

1. შპს ჰილს დეველოპმენტი და მისი საქმიანობა 9
2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა 10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაზე 20
4. შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების ამოქმედება 21
5. გაცემული სესხები.....23
6. ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში.....23
7. ძირითადი საშუალებები 24
8. საინვესტიციო ქონება 25
9. მარაგები.....25
10. სახელშეკრულები აქტივი/ვალდებულება.....25
11. მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები.....25
12. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....26
13. საწესდებო კაპიტალი.....26
14. სესხები.....26
15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....27
16. შემოსავალი 27
17. რეალიზაციის თვითღირებულება 27
18. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....28
19. (ზარალი)/მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან, წმინდა.....28
20. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები.....28
21. ფინანსური რისკების მართვა.....29
22. ბალანსები და გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან 33
23. შემდგომი მოვლენები.....34

შპს ჰილს დეველოპმენტი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს ჰილს დეველოპმენტი“-ს („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს”) შესაბამისად.

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიკური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე	**ეკატერინე კვარაცხელია**
დირექტორი	**მთავარი ბუღალტერი**
2022 წლის 21 ივნისი	2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი	საქართველო, თბილისი

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს ჰილს დეველოპმენტი-ს მფლობელებსა და დირექტორებს:

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ჰილს დეველოპმენტი-ს (კომპანია) ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ამ ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვმოქმედებდით კომპანიისაგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი) და საქართველოში აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური მოთხოვნები. შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ კოდექსის, აგრეთვე აღნიშნული მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

ხელმძღვანელობისა და ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა ვალდებულია, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (უწყვეტი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს უწყვეტი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძვლად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები ვალდებულები არიან, ზედამხედველობა გაუწიონ კომპანიის ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს.

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

აუდიტორის მოვალეობები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმუნებულება, რომ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით ან/და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს, გავცეთ ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი აუდიტორული დასკვნა. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის. რისკი იმისა, რომ ვერ აღმოვაჩინოთ თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა მეტია, ვიდრე ალბათობა იმისა, რომ ვერ შევამჩნიოთ შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს
- საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით.
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას.
- ვაფასებთ ბუღალტრული აღრიცხვის გამოყენებული პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას.
- ვაკეთებთ დასკვნას იმის თაობაზე, თუ რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მხრიდან უწყვეტი საწარმოს პრინციპის გამოყენება. იმავდროულად, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის არასარწმუნოება ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი გაურკვევლობა არსებობს, ჩვენ ვალდებულები ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდეც დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ცალკეულ ფინანსური ანგარიშგების წარმოდგენის ფორმას, სტრუქტურასა და შინაარსს განმარტებების ჩათვლით და იმას, თუ რამდენად ობიექტურად წარმოადგენს ანგარიშგება ძირითად მოვლენებსა და ტრანზაქციებს.

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

შპს მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

2022 წლის 21 ივნისი
თბილისი, საქართველო

ცალკეული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
გაცემული სესხები	6	2,643,810	4,326,261	-
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში	7	460,732	921,465	-
ძირითადი საშუალებები	8	599,225	659,361	642,697
საინვესტიციო ქონება	9	459,152	459,152	459,152
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**4,162,919**	**6,366,239**	**1,101,849**
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	10	7,940,529	9,366,603	7,217,525
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		37,300	3,216	1,093
გაცემული სესხები	6	2,000	-	-
სახელშეკრულებო აქტივი	11	3,048,198	1,955,245	910,185
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	12	72,028	370,271	958,904
სხვა მოკლევადიანი აქტივები		-	125,521	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	227,266	611,629	1,780,390
სულ მიმდინარე აქტივები		**11,327,321**	**12,432,485**	**10,868,097**
სულ აქტივები		**15,490,240**	**18,798,724**	**11,969,946**
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	14	166,070	3,556,340	3,556,340
გაუნაწილებელი მოგება		10,206,513	6,612,612	4,507,001
სულ კაპიტალი		**10,372,583**	**10,168,952**	**8,063,341**
გრძელვადინი ვალდებულებები				
სესხები	15	1,204,622	5,570,220	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**1,204,622**	**5,570,220**	**-**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სესხები	15	1,311,319	404,077	1,257,488
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	15,306	255,008	296,124
სახელშეკრულებო ვალდებულება	11	2,568,251	2,384,233	2,347,736
საგადასახადო ვალდებულებები		18,159	16,234	5,257
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**3,913,035**	**3,059,552**	**3,906,605**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		**15,490,240**	**18,798,724**	**11,969,946**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

_____
ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

_____
ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ცალკეული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი	17	10,523,314	7,511,267
რეალიზაციის თვითღირებულება	18	(5,775,235)	(4,520,605)
მთლიანი მოგება		**4,748,079**	**2,990,662**
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(743,870)	(663,475)
საპროცენტო ხარჯები		(182,924)	(334,055)
საპროცენტო შემოსავალი		225,247	164,979
ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე, წმინდა	20	(11,479)	(162,260)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		67,375	109,760
მოგება მოგების გადასახადამდე		**4,102,428**	**2,105,611**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური მოგება		**4,102,428**	**2,105,611**
წლიური სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**4,102,428**	**2,105,611**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ცალკეული კაპიტალის ცვლილების ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ბალანსი 1 იანვარი 2020 (წინა ანგარიშგებით)		**3,245,944**	**4,840,380**	**8,086,324**
ბალანსი 1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)		**3,556,340**	**4,507,001**	**8,063,341**
სულ წლის სრული შემოსავალი (წინა ანგარიშგებით)		-	2,626,864	**2,626,864**
გადახდილი დივიდენდი		-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020 (წინა ანგარიშგებით)		**3,245,944**	**7,467,244**	**10,713,188**
სულ წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)		-	2,105,611	**2,105,611**
გადახდილი დივიდენდი		-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)		**3,556,340**	**6,612,612**	**10,168,952**
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	4,102,428	**4,102,428**
კაპიტალის შემცირება		(3,390,270)	-	**(3,390,270)**
გადახდილი დივიდენდი		-	(508,527)	**(508,527)**
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021		**166,070**	**10,206,513**	**10,372,583**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ცალკეული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადებამდე		4,102,428	2,105,611
შემდეგი პუნქტებით გამოწვეული კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19	64,141	50,316
ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე, წმინდა		11,479	162,260
შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		(64,001)	-
საპროცენტო შემოსავალი		(225,247)	(164,979)
საპროცენტო ხარჯი		182,924	334,055
სახსრების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე		**4,071,724**	**2,487,263**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(703,274)	(584,072)
მარაგების შემცირება/(ზრდა)		1,426,073	(2,149,078)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება		(44,810)	(20,611)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**4,749,713**	**(266,498)**
მიღებული პროცენტი		225,350	-
გადახდილი პროცენტი		(216,546)	(183,149)
წმინდა ფულადი სახსრები დაგენერირებული/(გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან		**4,758,517**	**(449,647)**
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში		-	(921,465)
შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის გაყიდვით მიღებული თანხა		524,734	-
კაპიტალის შემცირება		(3,390,270)	-
ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები		(4,005)	(66,978)
წმინდა ფულადი სახსრები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		**(2,869,541)**	**(988,443)**
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება		2,478,140	5,227,579
სესხების დაფარვა		(5,776,733)	(1,180,620)
სესხების გაცემა		(1,925,688)	(4,148,145)
გაცემული სესხების დაბრუნება		3,483,473	257,376
დივიდენდის გაცემა		(508,527)	-
ფინანსურ საქმიანობაში (გამოყენებული)/დაგენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(2,249,335)**	**156,190**
წმინდა შემცირება ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		**(360,359)**	**(1,281,900)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	**611,629**	**1,780,390**
სავალუტო კურსის ცვლილებების ზეგავლენა ფულზე და ფულად ეკვივალენტებზე		(24,004)	113,139
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	**227,266**	**611,629**

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2022 წლის 21 ივნისს.

ანრი ბაციკაძე
დირექტორი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

ეკატერინე კვარაცხელია
მთავარი ბუღალტერი

2022 წლის 21 ივნისი
საქართველო, თბილისი

9-34 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

1. შპს ჰილს დეველოპმენტი და მისი საქმიანობა

შპს ჰილს დეველოპმენტი ს/კ 404993600 დაფუძნებულია 2013 წლის 29 მაისს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად ბიზნეს საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია.

კომპანიის საქმიანობის ადგილია საქართველო.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მფლობელები იყვნენ შპს კერკირა 50%-იანი წილით და ირინა მალცევა 50%-იანი წილით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს კერკირას საბოლოო მფლობელები იყვნენ მანანა დუელი 44.7%-იანი წილით, ნინო ღვინჯილია 29.41%-იანი წილით, მამუკა ყაჯრიშვილი 15.3%-იანი წლით და ანრი ბაციკაძე 10.59%-იანი წილით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს კერკირას საბოლოო მფლობელები იყვნენ მანანა დუელი 38%-იანი წილით, ნინო ღვინჯილია 25%-იანი წილით, თინათინ აბაშიძე 15%-იანი წილით, ალექსანდრე ზღულაძე 7%-იანი წილით და იოანე შაიშმელაშვილი 15%-იანი წილით.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მაკონტროლირებელი იყო ირინა მალცევა.

იურიდიული მისამართი და ადგილმდებარეობა. კომპანიის მისამართია ჭავჭავაძის გამზირი # 82, ვაკის რაიონი, თბილისი , საქართველო.

ანგარიშგების ვალუტა. თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ქართულ ლარში.

დასაქმებულთა რაოდენობა. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიაში დასაქმებული იყო 14 და 15 თანამშრომელი, შესაბამისად.

2021 და 2020 წლების განმავლობაში კომპანიაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 14 და 15 თანამშრომელი შესაბამისად.

2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძვლები. წინამდებარე ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

უწყვეტი საწარმო. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა უწყვეტი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, რომელიც, ბიზნესის მიმდინარეობის პროცესში, ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციასა და ვალდებულებათა დაფარვას. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, არსებული განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, აგრეთვე გაანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული სიტუაციის ზეგავლენა კომპანიის ოპერაციებზე.

ფასს-ის შესაბამისად ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს გარკვეულ კრიტიკულ საბუღალტრო შეფასებების გამოყენებას. იგი ასევე მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული მსჯელობების წარმართვას კომპანიის საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომლებიც მსჯელობის ან კომპლექსურობის მაღალ ხარისხს შეიცავს, ასევე სფეროები, რომლებშიც ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებისთვის მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოიცავს, მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

მოცემული ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, თავდაპირველი ღირებულების პრინციპის თანახმად. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში გამოყენებული ძირითადი საბუღალტრო პოლიტიკები მოცემულია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ფინანსური ინსტრუმენტები – შეფასების ძირითადი ტერმინები. მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ.

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან რომელიც გადახდილია ვალდებულების დასაფარად გაანგარიშების დღეს მოქმედი ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ კანონიერ კომერციულ გარიგებაში იმის მიუხედავად, შეიძლება თუ არა ფასზე პირდაპირ დაკვირვება, თუ იგი შეფასების სხვა ტექნიკით ფასდება. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების გაანგარიშებისას, გაზომვის დღეს აქტივის ან ვალდებულების შეფასების პროცესში კომპანია ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედ ბაზარზე არსებული ფასი. მოქმედი ბაზარი ისეთი ბაზარია, რომელზეც აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებული გარიგებები იმ სიხშირითა და მოცულობით ხორციელდება, რომლებიც საკმარისია ფასის შესახებ ინფორმაციის უწყვეტი წესით მისაღებად.

გარდა ამისა, ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, რეალური ღირებულების გაზომვა იყოფა პირველი, მე-2 და მე-3 დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რეალური ღირებულების რომელი კომპონენტებია დაკვირვებადი და რა მნიშვნელობის მატარებელია ეს კომპონენტები მთლიანად რეალური ღირებულების მოცულობის დადგენაში. აღნიშნული კატეგორიებია:

- პირველი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კვოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;

- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება პირველ დონეში მოცემული კვოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და
- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ითვლება, რომ ფინანსური ინსტრუმენტი აქტიურ ბაზარზე კვოტირდება, თუ კვოტირებული ფასები რეგულარულად და პირდაპირ ხელმისაწვდომია ბირჟიდან თუ სხვა დაწესებულებიდან და თუ ეს ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად ჩატარებულ, პატიოსანი გარიგების ტრანზაქციებს.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, რომელთან დაკავშირებითაც არ მოიპოვება ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასის შესახებ, გამოიყენება ისეთი შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან ბოლოდროინდელი კომერციული გარიგებების მოდელები ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების განხილვა. შეფასების ტექნიკის გამოყენება შეიძლება გულისხმობდეს წინამდებარე ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ისეთი დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემებით არ არის გამაგრებული, თუ ამ რომელიმე დაშვების გონივრულად შესაძლო ალტერნატივით შეცვლა გამოიწვევდა მნიშვნელოვნად განსხვავებულ მოგებას, შემოსავალს, მთლიან აქტივებსა და ვალდებულებებს.

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. საოპერაციო ხარჯი მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს და გასხვისების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. საოპერაციო ხარჯი არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკაუნტებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი და, ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, მინუს გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებული ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი მოიცავს თავდაპირველი აღიარებისას გადავადებული საოპერაციო ხარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერი დაფარვის თანხის პრემიის ან დისკაუნტის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის, აღიარებისას გადავადებული საკომისიოები (თუ ასეთი არსებობს) არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შეტანილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდში განაწილების მეთოდი.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო გაცემულ ან მიღებულ ფულად ნაკადებს (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულად ნაკადებს პროცენტის

მომდევნო დადგენის დღისთვის პრემიის ან დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს აღნიშნულ ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე საკრედიტო სპრედს, ან სხვა ცვლადებს, რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო განაკვეთებზე. ამგვარი პრემიები ან დისკონტების ამორტიზაცია ხორციელდება ინსტრუმენტის მთელი პერიოდის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა იმ საკომისიოს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ერთი პირის ფინანსურ აქტივს და სხვა პირის ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

კომპანიის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს ბინების გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას. ეს კომპანიის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად კომპანიას კუთვნილი ფინანსური ინსტრუმენტები არასოდეს გაუყიდია. წარსული გამოცდილების საფუძველზე, ყველა ფინანსური ინსტრუმენტის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ისინი პირველი ბიზნეს-მოდელით - „ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა“ (H2C) კლასიფიცირდება.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით მისაღები ფულადი ნაკადები SPPI ტესტს აკმაყოფილებს, რადგან ამ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო განაკვეთი არ ვრცელდება.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (1) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (2) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია.

კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა იმისა, რომ სრულად გაყიდოს აქტივი არადაკავშირებულ მესამე პირზე ამ გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები შეფასების შემდეგ კატეგორიებად იყოფა: (ა) სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები, რომლებშიც ასევე შედის ფინანსური წარმოებულები და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ

განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება შესაბამისი წლის მოგებაში ან ზარალში (ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით) მათი დადგომის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდწილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

ფუნქციონალური ვალუტა. კომპანიის ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების ყველა ელემენტის საზომ ვალუტას წარმოადგენს ვალუტა, რომელიც გამოიყენება იმ ეკონომიკურ გარემოში, სადაც ეს კომპანია ახორციელებს საქმიანობას (“ფუნქციონალური ვალუტა”). კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი („ლარი“). კომპანიის ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების საპრეზენტაციო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია როგორც თავდაპირველ ღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და, სადაც საჭიროა, გაუფასურების რეზერვი.

ძირითადი საშუალებების მთავარი ნაწილების ან კომპონენტების გამოცვლის ხარჯები კაპიტალიზდება და ხდება ჩანაცვლებული ნაწილების თავიდან მოშორება. შემდგომი ხარჯები კაპიტალიზდება თუკი ხარჯებიდან წარმოიშვება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. შეკეთება-შენარჩუნების უმნიშვნელო ღირებულება აღიარდება ხარჯებში განხორციელების დროს.

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს არის თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მენეჯმენტი ახდენს აღდგენითი ღირებულების შეფასებას, რომელიც განსაზღვრულია როგორც აქტივის სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და გამოყენების ღირებულებას შორის უფრო მაღალი. საბალანსო ღირებულება აღდგენად ღირებულებამდე მცირდება, ხოლო გაუფასურების ზარალი წლის მოგება-ზარალში აღიარდება. წინა წლებში აქტივზე აღიარებული გაუფასურების ზარალი აღდგება იმ შემთხვევაში, როდესაც ადგილი აქვს შეფასების ცვლილებას აქტივის გამოყენებადი ღირებულების ან სამართლიანი ღირებულებისა და გაყიდვის ხარჯების სხვაობის გაანგარიშებაში.

რეალიზაციიდან მიღებული მოგება-ზარალი განსაზღვრულია საბალანსო ღირებულების ცვლილების შედარებიდან გამომდინარე და აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებასა და სხვა სრულ შემოსავლებში სხვა საოპერაციო შემოსავალსა და ხარჯების ფარგლებში.

მიწაზე და დაუმთავრებელ მშენებლობაზე ცვეთის დარიცხვა არ ხდება. ძირითადი საშუალებების სხვა ნივთებზე ცვეთის კალკულაცია ხდება წრფივი მეთოდით:

	სასარგებლო გამოყენების ვადა წლებში
შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები	10
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება წარმოადგენს ღირებულებას, რომელსაც კომპანია მიიღებს აქტივის რეალიზაციიდან გამოკლებული გაყიდვისთვის საჭირო ხარჯები, იმ შემთხვევაში თუკი აქტივი იქნება მისი სასიცოცხლო ვადის ამოწურვის პერიოდში. ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასიცოცხლო ვადა საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და კორექტირდება.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის კომპანიის მფლობელობაში მყოფი ქონება, საიდანაც კომპანია იღებს საიჯარო შემოსავალს ან რომლის საშუალებითაც ზრდის კაპიტალს ან ორივე და რომელიც არ არის კომპანიის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება წარმოდგენილია როგორც ღირებულებას გამოკლებული შემდგომში დაგროვილი ცვეთა ან/და შემდგომში დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღრიცხულია წლის მოგება-ზარალში შემოსავლების მუხლში. საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა ხდება მისი რეალიზაციის შედეგად ან მაშინ, როცა საინვესტიციო ქონება მუდმივად გამოუყენებელია და მისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელი არ არის. ქონების ჩამოწერით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (გამოითვლება როგორც სხვაობა წმინდა რეალიზაციასა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის) შედის მოგება-ზარალში იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა ქონების ჩამოწერა.

თუკი საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება როგორც ძირითადი საშუალება და რეკლასიფიცირების თარიღში არსებული ღირებუელბა ჩაითვლება მის საბალანსო ღირებულებათ.

შემდგომი ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხარჯებთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოტანა კომპანიისათვის სავარაუდოა და შესაძლებელია ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. ყველა სხვა შეკეთება-შენარჩუნების ღირებულება აღიარდება ხარჯებში განხორციელების დროს.

მიწაზე ცვეთის დარიცხვა არ ხდება.

მოგების გადასახადები. მოგების გადასახადები ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია საანგარიშო პერიოდის დასრულებისთვის მიღებული კანონმდებლობის შესაბამისად. მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს და გადავადებულ გადასახადებს და აღიარებულია მოცემული წლის მოგება-ზარალში გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღიარებულია სხვა მთლიან შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში, რადგან ის დაკავშირებულია ასევე აღიარებულ ტრანზაქციებთან, იმავე ან სხვადასხვა პერიოდში, სხვა მთლიან შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში.

მიმდინარე გადასახადი არის თანხა, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებისთვის ან რომლის დაბრუნება მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებიდან დასაბეგრ მოგებასთან ან ზარალთან დაკავშირებით მიმდინარე ან წინა პერიოდებისთვის. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება გაანგარიშებებს, თუ ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება ნებადართულია

შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენამდე. მოგების გადასახადების გარდა სხვა გადასახადები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშში.

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა კომპანიების დაბეგვრის არსებული მოდელის ცვლილება, რომელიც ყველა პირისათვის, გარდა გარკვეული ფინანსური ინსტიტუტებისა, ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. ახალი მოდელი ითვალისწინებს გაუნაწილებელი მოგების დაბეგვრას 0%-იანი განაკვეთით, ხოლო განაწილებული მოგების დაბეგვრას 15%-იანი მოგების გადასახადით (2017 წლამდე მოქმედი მოდელით კომპანიის მოგებას გადასახადამდე 15%-იანი გადასახადი ერიცხებოდა იმის მიუხედავად, იგი კომპანიაში რჩებოდა თუ დივიდენდების სახით გაიცემოდა). აღნიშნულ ცვლილებას მყისიერი ეფექტი ჰქონდა გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებების ნაშთებზე, რომლებიც წინა პერიოდებში აღიარებული დროებითი სხვაობებით იყო გამოწვეული. 2016 წლის 31 დეკემბრისათვის და მას შემდეგ, კომპანიას გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ უღიარებია.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ახალი, ზემოთ აღწერილი ვარიანტი აგრეთვე ითვალისწინებს მოგების გადასახადის დარიცხვას გარკვეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც მოგების განაწილებად ითვლება. ასეთებია, მაგალითად, ზოგიერთი ტრანზაქცია, რომელიც არასაბაზრო ფასით მიმდინარეობს, მოიცავს ბიზნესთან არადაკავშირებულ ხარჯებს ან საქონლისა და მომსახურების უფასოდ მიწოდებას. ამგვარი ტრანზაქციების დაბეგვრა ბასს 12 "მოგების გადასახადებით" არ რეგულირდება და 2017 წლის 1 იანვრიდან, ბასს 37-ის მოთხოვნების შესაბამისად, აღირიცხება ისევე, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა ტრანზაქციის განხორციელების მომენტში; მოგების გადასახადის ანაზღაურება აქტივებად აღიარდება მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდაუვალია.

მარაგები. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება ან თვითღირებულებით ან წმინდა რეალიზებადი ღირებულებით – იმის მიხედვით, ამ ორი ღირებულებიდან რომელიც უფრო დაბალია. თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით. მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალო მასალებს და იმ ზედნადებ ხარჯებს, რომლებიც წარმოიშვა მარაგების მათ არსებულ მდებარეობასა და პირობაში მოსაყვანად. წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის ბაზარზე მარაგების სავარაუდო გასაყიდი ფასისა და გაყიდვის გარიგების დასრულებისათვის საჭირო ხარჯების სხვაობა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შესაძლო გაუფასურების დანაკარგი აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება. კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვებს ყველა სავალო ინსტრუმენტისათვის აღრიცხავს ამორტიზებული ღირებულებით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები (მსდ) ეფუძნება სხვაობას მოსალოდნელ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს შორის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოებული მაჩვენებლით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფლობილი უზრუნველყოფის გაყიდვით მიღებული ან ხელშეკრულების პირობებში ჩადებული, კრედიტის გამაძლიერებელი სხვა ინსტრუმენტით წარმოშობილი ფულადი ნაკადები.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების აღიარება ხდება ორ ეტაპად. ისეთი კრედიტებისათვის, რომელთათვისაც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია, მსდ რეზერვირდება შემდეგ 12 თვეში შესაძლებელი დეფოლტის მოვლენებით წარმოშობილი საკრედიტო დანაკარგებისათვის (12 თვიანი მსდ). ისეთი კრედიტებისათვის,

რომელთა შემთხვევაში საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, რეზერვი აუცილებელია კრედიტის არსებობის განმავლობაში დეფოლტის დროის მიუხედავად (მსდ არსებობის მანძილზე). ნაღდი ფულისა და საბანკო ნაშთების შემთხვევაში კომპანიაში 12 თვიანი მსდ იქმნება.

ჯგუფურად შეფასებული სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში, კომპანია მსდ-ის გამოთვლის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს. ამდენად, კომპანია საკრედიტო რისკის ცვლილებას თვალს არ ადევნებს, არამედ დანაკარგების რეზერვის ანარიცხებს აღიარებს თითოეულ საანგარიშგებო დღეს მსდ არსებობის მანძილზე. კომპანიამ შექმნა რეზერვირების მატრიცა, რომელიც ისტორიულ საკრედიტო დანაკარგების გამოცდილებას ეფუძნება და ისეთი ფორვარდული ფაქტორებით კორექტირდება, რომელიც მსესხებლებისა და ეკონომიკური გარემოს სპეციფიკურია.

ყველა შემთხვევაში კომპანია მიიჩნევს, რომ 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული საკონტრაქტო გადახდები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას.

ფინანსური აქტივი დეფოლტად ითვლება, სახელშეკრულებო გადახდების 90 დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვევაში, დეფოლტად შეიძლება აგრეთვე ჩაითვალოს ისეთი ფინანსური აქტივი, რომელზეც, შიდა თუ გარე ინფორმაცია მიუთითებს, რომ ნაკლებ მოსალოდნელი იქნება დარჩენილი სახელშეკრულებო თანხის სრულად მიღება კომპანიის მიერ ფლობილი კრედიტის გამაძლიერებელი მექანიზმების გაუთვალისწინებლად.

მიუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოიწერება შესაბამისი გაუფასურების ზარალის რეზერვის ხარჯზე – ამგვარი თანხები ჩამოიწერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ. მანამდე ჩამოწერილი თანხების შემდგომში ამოღებული ნაწილი მიუკუთვნება მოგება-ზარალის უწყისში გაუფასურების ზარალის ანგარიშს.

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით, საიდანაც გამოქვითულია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება არ არის მოსალოდნელი ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ბანკთაშორის განთავსებულ მოთხოვნამდე დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომელთა დაფარვის თავდაპირველი ვადა სამი თვე ან უფრო ნაკლებია. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

განკარგვის უფლებით შეზღუდული ფულადი ნაშთები ბანკის დეპოზიტის ჩათვლით ამოღებულია „ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან“ ფულადი სახსრების ანგარიშგებისთვის. ნაშთები, რომლებიც აკრძალულია გაცვლისათვის ან გამოიყენება ვალდებულების დასაფარად

სულ მცირე ანგარიშგების პერიოდის თორმეტი თვის შემდეგ წარმოდგენილია შეზღუდულ დეპოზიტებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

საწესდებო კაპიტალი. კომპანიის აღიარებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესების მიერ. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და სხვა ცვლილებების ჩათვლით) იქნება განხორციელებული მხოლოდ კომპანიის მფლობელების გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის კაპიტალში იმ ზომით, რომლის მიხედვითაც ის გადანაწილდა კომპანიაზე მფლობელების მიერ.

ყველა ფულადი ან მატერიალური კონტრიბუციები (წილი), რომელიც განხორციელდა კომპანიის მფლობელების მიერ რომლებიც განსაზღვრული იყო კომპანიის საწედებო კაპიტალის გასაზრდელად მაგრამ არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის არის აღიარებული როგორც გადახდილი კაპიტალი სააქციონერო კაპიტალში.

დივიდენდები. დივიდენდები ვალდებულებად აღირიცხება და კაპიტალიდან გამოიქვითება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა და დამტკიცდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები უშვებენ დღგ-ის ნეტო ანგარიშსწორებას. გაყიდვასთან და შესყიდვასთან დაკავშირებული დღგ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში აისახება ნეტო მეთოდით. თუ დებიტორული დავალიანების გაუფასურების რეზერვი შექმნილია, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის მთლიანი (ბრუტო) თანხის გათვალისწინებით, დღგ-ის ჩათვლით.

სესხები. სესხები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როცა კონტრაგენტი ასრულებს თავის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი დავალიანებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ვალდებულებებისა და ჯარიმების რეზერვები. ვალდებულებებისა და ჯარიმების რეზერვები წარმოადგენს განუსაზღვრელი დროისა და მოცულობის არაფინანსურ ვალდებულებებს. მათი დარიცხვა ხდება, როცა წარსული მოვლენების შედეგად კომპანიას აქვს მიმდინარე კანონიერი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, სავარაუდოა, რომ ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება იქნება საჭირო ამ ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების თანხის სარწმუნოდ გაანგარიშება.

რეზერვები აისახება იმ ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელთა გაწევაც, სავარაუდოდ, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, გადასახადამდე განაკვეთით, რომელშიც ასახულია დროში ფულის ღირებულებისა და ვალდებულების სპეციფიკური რისკების ბაზრისეული შეფასება. დროის გასვლით გამოწვეული რეზერვის ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯად.

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება. კომპანიის საოპერაციო და საანგარიშო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ლარი.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ გამოქვეყნებული ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის მიერ გამოქვეყნებული ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით. რეალური ღირებულებით წარმოდგენილი არაფულადი პუნქტების, მათ შორის, სააქციო ინვესტიციების, გადაყვანა ხორციელდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის დღეს არსებული სავალუტო კურსების გამოყენებით.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ოფიციალური გაცვლითი კურსი, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, იყო:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ლარი/1 აშშ დოლარი	3.0976	3.2766
ლარი/1 ევრო	3.5040	4.0233

ამჟამად ქართული ლარი არ არის ადვილად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს გარეთ.

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

ბინების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროის განმავლობაში სრულად შესასრულებელი ვალდებულების სრულად დაკმაყოფილების მიღწევის საფუძველზე (ანგარიშგების თარიღამდე გაწეული ხარჯების პროპორცია მოსალოდნელი პროექტის ხარჯებთან). გამოთვლილი შესრულების პროცენტი რომელიც გამოთვლილია მთლიანი ხარჯების საფუძველზე გამრავლებულია ბინის სარეალიზაციო ფასზე და შესაბამისად არის აღიარებული ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. დაფინანსების კომპონენტი არამატერიალურია.

შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც კომპანიას მომხარებელთან აქვს გაფორმებული ხელშეკრულება რომელიც აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:
ა) ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების შესრულების ვალდებულება აიღეს;
ბ) კომპანიას შეუძლია გადასაცემ საქონელთან ან მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
გ) კომპანიას შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
დ) ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება კომპანიას სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკი); და

ე) მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ. ანაზღაურების თანხის მიღების ალბათობის შესაფასებლად, საწარმომ უნდა განიხილოს მხოლოდ მომხმარებლის უნარი და განზრახვა, გადაიხადოს მოცემული ანაზღაურების თანხა, მისი გადახდის ვადის დადგომისას. ანაზღაურების ოდენობა, რომლის მიღების უფლებაც საწარმოს აქვს, შეიძლება ხელშეკრულებაში მითითებულ ფასზე ნაკლები იყოს, კერძოდ, იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურების სიდიდე ცვალებადია იმის გამო, რომ საწარმომ შეიძლება ფასდათმობა შესთავაზოს მომხმარებელს.

სახელშეკრულებო აქტივი და ვალდებულება. თუ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს ხელშეკრულების პირობებს, კომპანია ამ ხელშეკრულებას ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახავს სახელშეკრულებო აქტივის ან სახელშეკრულებო ვალდებულების სახით, იმისდა მიხედვით რა მდგომარეობაა კომპანიის მიერ ვალდებულების შესრულებისა და მომხმარებლის მიერ გადახდის კუთხით.

პერსონალის შენახვისა და პერსონალთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები. ხელფასები, გასამრჯელოები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შვებულებები და ავადმყოფობის გამო შვებულებები, ბონუსები და არაფულადი შეღავათები დარიცხულია კომპანიის თანამშრომლების მიერ შესაბამისი მომსახურებების გაწევის წელს. 2019 წლის 1 იანვრიდან მოყოლებული კომპანიას აქვს კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება საპენსიო სისტემაში ჩართულ თანამშრომელთა დარიცხული ხელფასის 2%-ის გადახდის თაობაზე საპენსიო ფონდში.

ჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ჩაითვლება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იურიდიულად განხორციელებადი უფლება აღიარებული თანხების ჩათვლაზე, და არსებობს ან ნეტო საფუძველზე დარეგულირების ან აქტივის რეალიზაციის და ვალდებულების დაფარვის ერთრდოულად განხორციელების განზრახვა.

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების შესწორება გამოყენების შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება ფინანსურ ანგარიშგებაში, ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, საჭიროებს კომპანიის ხელმძღვანელობის დადასტურებას, რომელთა მიერ მოხდა ამ ცალკეული ფინანსური ანგარიშების გამოსაცემად უფლებამოსილების მინიჭება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაზე

კომპანია იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების თანხებზე მომავალ საანგარიშო პერიოდში. პროგნოზებისა და შეფასებების ანალიზი ტარდება მუდმივად და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულია არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს შეფასებებს (იმათ გარდა, რომლებიც მოიცავენ პროგნოზებს) აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში. ის შეფასებები, რომელთაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და ის პროგნოზი, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება, მოიცავს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი. მენეჯმენტმა ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, როგორც მოქმედმა საწარმომ, რაც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გაანალიზა ფინანზურ ბაზრებზე არსებული მდგომარეობის გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშება შეფასების საქმეა და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებით არსებულ გამოცდილებას. ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შთანთქმა, ძირითადად, მოხმარების მეშვეობით ხდება. ამასთან, სხვა ისეთი ფაქტორებიც, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა ხშირად იწვევს ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მნიშვნელოვნად შემცირებას. მენეჯმენტი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშებას ახორციელებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ საანგარიშო პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია კომპანიის მიერ ამ აქტივებიდან სარგებლის მიღება. მხედველობაში მიიღება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ტექმომსახურების გეგმაზე; და (გ) საბაზრო პირობებში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური და კომერციული მოძველება.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი. კომპანია, კლიენტების გადახდისუუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად, ქმნის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგს. მისი საკმარისობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს მიმდინარე ზოგად ეკონომიკურ პირობებს, სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის კრედიტსაიმედოობასა და გადახდის პირობების ცვლილებას. ეკონომიკის, დარგის თუ კლიენტის მდგომარეობის ცვლილებამ შეიძლება მოითხოვოს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მოდიფიცირება.

4. შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების ამოქმედება

2021 წელს მიღებულ იქნა შემდეგი ახალი და რედაქტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები:

- საპროცენტო განაკვეთის ნიშნულის რეფორმის თავდაპირველი გამოყენების გავლენა;
- კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა ფასს 16-ის შესწორებები.

ზემოთ აღნიშნულ ცვლილებების მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

მიმდინარე წელს კომპანიამ გამოიყენა საბჭოს მიერ გაცემული ფასს სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში ქვემოთ მოყვანილი ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია წლიური პერიოდისთვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ. მათ მიღებას არანაირი მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია ინფორმაციის გამჟღავნებაზე ან ამ ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხულ თანხებზე.

კომპანიას ჯერ არ გამოუყენებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და რედაქტირებული ფასს-ები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა:

- ფასს 17 - სადაზღვევო კონტრაქტები[3];
- ფასს 10 - კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ბასს 28 (ცვლილებები)[4];
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილებები)[3];
- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (ცვლილებები)[2];
- ბასს 16 - ძირითადი საშუალებები, (ცვლილებები)[2];
- ბასს 37 - ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და აქტივები (ცვლილებები)[2];
- ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2018-2012 წწ. ციკლი (ცვლილებები - ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16, ბასს 41)[2];
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილებები)[3];
- ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (ცვლილებები)[3];
- ბასს 12 - მოგებიდან გადასახადები (ცვლილებები)[3].

1. ძალაშია 2021 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია;
2. ძალაშია 2022 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია;
3. ძალაშია 2023 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია;
4. სტანდარტების საბჭოს ძალაში შესვლის თარიღი ჯერ არ დაუდგენია; თუმცა, შესწორებათა ვადამდელი გამოყენება ნებადართულია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ვარაუდობს, რომ ამ შესწორებათა გამოყენება არსებით ზეგავლენას იქონიებს კომპანიის ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

5. წინა პერიოდის გადაანგარიშებები და რეკლასიფიკაციები

წინა პერიოდის გამორჩენილი მონაცემები და შეცდომები. კომპანია წინა პერიოდის მნიშვნელოვან გამორჩენილ ინფორმაციასა და შეცდომებს რეტროსპექტიულად ასწორებს ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, რა მიზნითაც გადააფასებს წინა პერიოდის იმ შედარებით თანხებს, რომლებშიც მოხდა მონაცემის გამოტოვება ან მცდარი ასახვა და თუ შეცდომა მოხდა უფრო ადრეულ წინა პერიოდში, მაშინ გადააფასებს ამ აქტივების, ვალდებულებისა და კაპიტალის აღნიშნული ადრეული წინა პერიოდის საწყის ნაშთებს.

ხელმძღვანელობამ გამოავლინა და რეტროსპექტიულად გაასწორა შეცდომები ცალკეულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შემდეგ პუნქტებში:

(ქართული ლარი)	ანგარიშგებული	გადაანგარიშების ეფექტი	გადაანგარიშებული
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	**31 დეკემბერი 2019**		**31 დეკემბერი 2019**
აქტივები			
მარაგები	7,101,592	115,933	7,217,525
სახელშეკრულებო აქტივი	1,049,101	(138,916)	910,185
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	3,245,944	310,396	3,556,340
დაგროვილი მოგება	4,840,380	(333,379)	4,507,001

(ქართული ლარი)	ანგარიშგებული	გადაანგარიშების ეფექტი	გადაანგარიშებული
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	**31 დეკემბერი 2020**		**31 დეკემბერი 2020**
აქტივები			
მარაგები	8,576,728	789,875	9,366,603
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	792,725	128,740	921,465
სახელშეკრულებო აქტივი	3,602,114	(1,646,869)	1,955,245
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,568,251	(184,018)	2,384,233
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	3,245,944	310,396	3,556,340
დაგროვილი მოგება	7,467,244	(854,632)	6,612,612

(ქართული ლარი)	ანგარიშგებული	გადაანგარიშების ეფექტი	გადაანგარიშებული
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში	**2020**		**2020**
შემოსავალი	8,835,201	(1,323,934)	7,511,267
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,194,547)	673,942	(4,520,605)
სხვა არასაოპერაციო (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა	(18,979)	128,739	109,760

6. გაცემული სესხები

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადიანობა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს ელკომერსი	დოლარი	9.5%	24/01/2023	2,643,810	4,326,261
შპს კერკირა	ლარი	10%	15/06/2022	2,000	-
სულ გაცემული სესხები				**2,645,810**	**4,326,261**

სესხების ვადიანობა:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
1 წლამდე	2,000	-
ერთიდან ხუთ წლამდე	2,643,810	4,326,261
5 წელზე მეტი	-	-
სულ გაცემული სესხები	**2,645,810**	**4,326,261**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების, მათ შორის, ფულადი და არაფულადი ცვლილებები.

	31 დეკემბერი 2020	ფულადი გასვლები ფინანსური საქმიანობიდან	პროცენტის ცვლილება	საკურსო სხვაობის ცვლილებით მიღებული მოგება	31 დეკემბერი 2021
გაცემული სესხები	4,326,261	(1,557,785)	(103)	(122,563)	2,645,810

	31 დეკემბერი 2019	ფულადი გასვლები ფინანსური საქმიანობიდან	პროცენტის ცვლილება	საკურსო სხვაობის ცვლილებით მიღებული მოგება	31 დეკემბერი 2020
გაცემული სესხები	-	3,890,769	164,979	270,513	4,326,261

7. ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინვესტიციები შვილობილ საწარმოში მოიცავს შემდეგს:

		31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	
დასახელება	საქმიანობა	საბალანსო ღირებულება	ფლობილი ინვესტიცია	საბალანსო ღირებულება	ფლობილი ინვესტიცია
შპს ჰილს კონსტრაქშენი	მშენებლობა	460,732	50%	921,465	100%
სულ ინვესტიციები		**460,733**		**921,465**	

2021 წლის 24 თებერვალს კომპანიამ გაყიდა 50%-იანი წილი შპს ჰილს კონსტრაქშენში 524,735 ლარად, თუმცა შეინარჩუნა კონტროლი აღნიშნულ საწარმოზე.

8. ძირითადი საშუალებები

ქვემოთ წარმოდგენილია ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებების მოძრაობა:

	მიწა	შენობა-ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
ღირებულება 1 იანვარი 2020	-	**470,051**	**172,161**	**47,559**	**689,771**
შესყიდვა	-	-	-	66,980	**66,980**
რეალიზაცია	-	-	-	-	-
ღირებულება 31 დეკემბერი 2020	-	**470,051**	**172,161**	**114,539**	**756,751**
შესყიდვა	-	-	-	4,005	**4,005**
რეალიზაცია	-	-	-	-	-
ღირებულება 31 დეკემბერი 2021	-	**470,051**	**172,161**	**117,736**	**760,756**
დაგროვილი ცვეთა 1 იანვარი 2020	-	**(2,125)**	**(35,550)**	**(9,399)**	**(47,074)**
წლის დარიცხვა	-	(23,503)	(17,216)	(9,597)	**(50,316)**
გაყიდულის ცვეთა	-	-	-	-	-
დაგროვილი ცვეთა 31 დეკემბერი 2020	-	**(25,628)**	**(52,766)**	**(18,996)**	**(97,390)**
წლის დარიცხვა	-	(25,503)	(17,216)	(23,422)	**(64,141)**
გაყიდულის ცვეთა	-	-	-	-	-
დაგროვილი ცვეთა 31 დეკემბერი 2021	-	**(51,131)**	**(69,982)**	**(42,418)**	**(161,531)**
ნარჩენი ღირებულება					
1 იანვარი 2020	-	**467,926**	**136,611**	**38,160**	**642,697**
31 დეკემბერი 2020	-	**444,423**	**119,395**	**95,543**	**659,361**
31 დეკემბერი 2021	-	**418,920**	**102,179**	**75,318**	**599,225**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის შენობა-ნაგებობები, ნარჩენი ღირებულებით 418,920 ლარი, დაგირავებული იყო მიღებული სესხების ფარგლებში (შენიშვნა #15).

2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ძირითადი საშუალებები არ იყო დაგირავებული.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნდა სრულად გაცვეთილი და მოხმარებაში არსებული აქტივები.

9. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიწის ნაკვეთი	459,152	459,152
სულ საინვესტიციო ქონება	**459,152**	**459,152**

კომპანიის საინვესტიციო ქონება შედგება 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისაგან, რომელიც მდებარეობს ჭავჭავაძის გამზირი, 82-ში.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება დაახლოებით იყო 757,130 ლარი და 658,857 ლარი შესაბამისად. საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს მიწას. სამართლიანი ღირებულების დადგენის მიზნით, კომპანიის ხელმძღვანელობამ გამოიყენა გაყიდვის შედარებითი მეთოდი, რომელიც ღია ბაზარზე საკმარისი შესადარისი მონაცემების არსებობის პირობებში, უმრავი ქონების შეფასების აღიარებული მეთოდია. იგი ეფუძნება მსგავს ქონებაზე ბოლოდროინდელი ტრანზაქციების ფასებს.

10. მარაგები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
დაუმთავრებელი მშენებლობა	5,113,354	9,317,557	6,188,578
დასრულებული ბინები	2,819,857	48,772	963,011
ნედლეული და მასალები	7,318	274	65,936
სულ მარაგები	**7,940,529**	**9,366,603**	**7,217,525**

11. სახელშეკრულები აქტივი/ვალდებულება

თუ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს ხელშეკრულების პირობებს, კომპანია ამ ხელშეკრულებას ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახავს სახელშეკრულებო აქტივის ან სახელშეკრულებო ვალდებულების სახით, იმისდა მიხედვით რა მდგომარეობაა კომპანიის მიერ ვალდებულების შესრულებისა და მომხმარებლის მიერ გადახდის კუთხით.

12. მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	72,028	370,271
სულ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	**72,028**	**370,271**

13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფული და ფულის ეკვივალენტების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბრის 2020
ნაღდი ფული სალაროში	-	-
ფული ბანკში	227,266	611,629
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**227,266**	**611,629**

14. საწესდებო კაპიტალი

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის უშუალო მფლობელები იყვნენ შპს კერკირა 50%-იანი წილით და ირინა მალცევა 50%-იანი წილით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს კერკირას საბოლოო მფლობელები იყვნენ მანანა დუელი 44.7%-იანი წილით, ნინო ღვინჯილია 29.41%-იანი წილით, მამუკა ყაჯრიშვილი 15.3%-იანი წლით და ანრი ბაციკაძე 10.59%-იანი წილით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს კერკირას საბოლოო მფლობელები იყვნენ მანანა დუელი 38%-იანი წილით, ნინო ღვინჯილია 25%-იანი წილით, თინათინ აბაშიძე 15%-იანი წილით, ალექსანდრე ზღულაძე 7%-იანი წილით და იოანე შაიშმელაშვილი 15%-იანი წილით.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მაკონტროლირებელი იყო ირინა მალცევა.

15. სესხები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სესხების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადიანობა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სს საქართველოს ბანკი	დოლარი	7%	07/03/2024	2,167,270	-
ვალერი მალცევი	დოლარი	10%	28/02/2020	348,671	369,053
სს თიბისი ბანკი	დოლარი	8,5%	30/07/2026	-	5,605,244
სულ მიღებული სესხები				**2,515,941**	**5,974,297**

სესხების ვადიანობა:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
1 წლამდე	1,311,319	404,077
ერთიდან ხუთ წლამდე	1,204,622	5,570,220
5 წელზე მეტი	-	-
სულ ნასესხები თანხები	**2,515,941**	**5,974,297**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების, მათ შორის, ფულადი და არაფულადი ცვლილებები.

	31 დეკემბერი 2020	ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	პროცენტის ცვლილება	საკურსო სხვაობის ცვლილებით მიღებული ზარალი	31 დეკემბერი 2021
აღებული სესხები	5,974,297	(3,298,593)	(33,621)	(126,142)	2,515,941

	31 დეკემბერი 2019	ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	პროცენტის ცვლილება	საკურსო სხვაობის ცვლილებით მიღებული ზარალი	31 დეკემბერი 2020
აღებული სესხები	1,257,488	4,046,959	150,906	518,944	5,974,297

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო ვალდებულებები	15,306	255,008
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**15,306**	**255,008**

17. შემოსავალი

შემოსავალი შედგება შემდეგისგან:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ბინების რეალიზაცია	10,523,314	7,139,919
საქონლის რეალიზაცია	-	371,348
სულ შემოსავალი	**10,523,314**	**7,511,267**

18. რეალიზაციის თვითღირებულება

რეალიზაციის თვითღირებულება შედგება შემდეგისგან:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	5,775,235	4,148,939
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	-	371,666
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	**5,775,235**	**4,520,605**

19. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები შედგება შემდეგისაგან:

	2021	2020
შრომის ანაზღაურება	395,429	355,039
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	64,141	50,316
კომუნიკაციის ხარჯები	48,905	26,744
საკონსულტაციო ხარჯები	43,161	50,367
რეკლამის ხარჯი	17,681	12,793
რემონტის ხარჯი	-	16,102
ჯარიმა	-	16,000
საქველმოქმედო ხარჯი	-	10,000
იჯარის ხარჯი	-	4,500
სხვა	174,553	121,614
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	**743,870**	**663,475**

20. ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან, წმინდა

ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან, წმინდა შედგება შემდეგისაგან:

	2021	2020
შემოსავალი სავალუტო ოპერაციებზე	135,088	392,130
ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე	(146,567)	(554,390)
სულ ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე, წმინდა	**(11,479)**	**(162 260)**

21. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები

სამართლებრივი პროცედურები. პერიოდულად და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კომპანიის მიმართ შეიძლება წარმოდგენილი იყოს მოთხოვნები. ანგარიშგების თარიღისთვის, მენეჯმენტი არ არის საქმის კურსში კომპანიის მიმართ რაიმე მოთხოვნის თაობაზე, რომელსაც შესაძლებელია გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ პოზიციაზე.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. კომპანია მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებისათვის ინფორმაციაზე წვდომა ღიაა სამი წლის განმავლობაში.

საოპერაციო გარემო. საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი, ხასიათდება ისეთი რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებული ბაზრების უმეტესობაზე, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო. წესები და კანონები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესზე საქართველოში, კვლავ ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებებს. საქართველოში საგადასახადო და მარეგულირებელი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებულ ფისკალურ და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, რეგულირების და პოლიტიკური განვითარების პარალელურად.

ბოლო ორი წლის განმავლობაში საქართველოში რამდენიმე საკანონმდებლო ცვლილება განხორციელდა, რომლებიც ძირითადად ქვეყნის ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებს უკავშირდება. ბოლო წლების განმავლობაში ჩატარებულ საკანონმდებლო ცვლილებებს ერთგვარად გზის გამკვლევის ფუნქცია ეკისრებოდა. საქართველო-ევროკავშირის დაახლოების სამოქმედო გეგმის პარალელურად მრავალი სხვა რეფორმაა მოსალოდნელი.

გარდა ამისა, 2020 წლის დასაწყისიდან დაიწყო ახალი კორონავირუსული დაავადების (COVID-19) გავრცელება მთელ მსოფლიოში, რომელიც სწრაფად გავრცელდა, რის შედეგადაც 2020 წლის მარტში მას მიენიჭა პანდემიის სტატუსი მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ. ვირუსის გავრცელების შესაჩერებლად ქვეყნების მიერ მიღებულმა ზომებმა გამოიწვია მრავალი კომპანიების ოპერაციების შეწყვეტა ან ხელის შეშლა და ასევე მიღებულმა ზომებმა დიდი გავლენა იქონია გლობალურ ფინანსურ ბაზრებზე. გამომდინარე იქედან რომ სიტუაცია სწრაფად ვითარდება და იცვლება, ამან შეიძლება გავლენა იქონიოს მრავალი კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე სხვადასხვა სექტორში, რაც შესაძლებელია გამოიხატოს, თუმცა არ შემოიფარგლოს ისეთი გავლენებით როგორებიცაა ბიზნეს ოპერაციების შეფერხება, საქონლის მომწოდებლებისგან შეფერხება, წარმოების შეფერხება ან ობიექტების დახურვა, პერსონალის კარანტინი, პროდუქტებზე შემცირებული მოთხოვნა და დაფინანსების მოპოვების გაზრდილი სირთულეები. ამასთან, კომპანიამ შეიძლება განიცადოს COVID-19-ის უფრო და უფრო ფართო ეფექტები გლობალურ ეკონომიკასა და მთავარ ფინანსურ ბაზრებზე მისი უარყოფითი გავლენის შედეგად. COVID-19-ის ეფექტის მნიშვნელობა კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე დიდწილად დამოკიდებულია პანდემიის მოქმედების ხანგრძლივობასა და სიხშირეზე მსოფლიოს და საქართველოს ეკონომიკაზე.

პანდემიას მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდა კომპანიის ოპერაციებზე რაც აისახა გაყიდვების შემცირებაში თუმცა მას აქვს საკმარისი რესურსი რომ გააგრძელოს ფუნქციონირება. ახალი რეგულაციების გამო ოფისში თანამშრომლების შეზღუდული რაოდენობა იყო წარმოდგენილი. პანდემია ვაქცინაციის ფაზაშია მთელ მსოფლიოში, მათ შორის საქართველოში, რაც მოსალოდნელია რომ დადებითად იმოქმედებს ეკონომიკაზე.

კორონავირუსით გამოწვეული ეკონომიკური შოკი და პანდემიის მომავალი განვითარებისა და საქართველოს ეკონომიკაზე მისი გავლენის მოლოდინები ბოლო დღეების განმავლობაში სავალუტო ბაზარზე გაზრდილ მერყეობაშიც აისახა რამაც გამოიწვია სხვა ვალუტებთან მიმართებაში ქართული ლარის გაუფასურება.

მენეჯმენტს არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს ყველა ის მოვლენა, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, თუ რა გავლენას მოახდენენ ისინი კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანიის ბიზნესის მდგრადობის და ხელშეწყობის მიზნით იღებს ყველა საჭირო ზომას.

22. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანიაში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკების ლიმიტების დადგენა და შემდეგ რისკების მაჩვენებლების ამ ლიმიტების ფარგლებში შენარჩუნება. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის მიზანია შიდა პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად.

საკრედიტო რისკი. კომპანიაზე გავლენას ახდენს საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი ნიშნავს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის ფინანსური ზარალის რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე დროულად ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კომპანიის მიერ კონტრაგენტებზე კრედიტით გაყიდული პროდუქტებიდან და ასევე კომპანიის მიერ კონტრაგენტებთან განხორციელებული სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც ფინანსურ აქტივებს წარმოშობს კომპანიაზე საკრედიტო რისკის მაქსიმალური გავლენა აქტივების კლასების მიხედვით ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში წარმოდგენილ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	37,300	3,216
ფული და ფულის ეკვივალენტები	227,266	611,629
გაცემული სესხები	2,645,810	4,326,261
სულ საკრედიტო რისკი	**2,910,376**	**4,941,106**

საბაზრო რისკი. კომპანიაზე გავლენას ახდენს საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი გამომდინარეობს (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) პროცენტიან აქტივებში და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ფინანსურ ინსტრუმენტებში არსებული ღია პოზიციებიდან, რომლებზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები. მენეჯმენტი აწესებს ლიმიტებს მისაღები რისკის მოცულობაზე და ამ მოცულობაზე ახორციელებს ყოველდღიურ მონიტორინგს. ამასთან, ამ მიდგომის გამოყენება არ გამორიცხავს ზარალს ამ ლიმიტების მიღმა ბაზარზე უფრო მნიშვნელოვანი ცვლილებების შემთხვევაში.

საბაზრო რისკების ქვემოთ წარმოდგენილი გავლენა ეფუძნება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელობის პირობებში. პრაქტიკაში ეს სავარაუდოდ არ მოხდება და ზოგიერთ ფაქტორში მომხდარი ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს. ამის მაგალითია საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი განიმარტება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შეიცვლება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობასთან ერთად. კომპანია ახორციელებს უცხოურ ვალუტებში დენომინირებულ გარკვეულ ტრანზაქციებს. სავალუტო რისკდამოკიდებულების სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს კომპანია არ იყენებს.

კომპანიის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
	USD 1 = 3.0976GEL	EUR 1 = 3.5040 GEL	USD 1 = 3.2766 GEL	EUR 1 = 4.0233 GEL
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	171,099	1,450	305,956	-
გაცემული სესხები	2,643,810	-	4,326,261	-
სულ ფინანსური აქტივები	**2,814,909**	**1,450**	**4,632,217**	**-**
ფინანსური ვალდებულებები				
სესხები	2,515,941	-	5,974,297	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	245,745	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**2,515,941**	**-**	**6,220,042**	**-**
სულ წმინდა პოზიცია	**298,968**	**1,450**	**(1,587,825)**	**-**

ზემოთ წარმოდგენილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ითვლება, რომ არაფულადი აქტივები რაიმე მნიშვნელოვან სავალუტო რისკს არ წარმოშობს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობელობა უცხოური ვალუტების მიმართ ფუნქციონალური ვალუტის 20%-ით გაძვირება/გაიაფების მიმართ 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ანალიზი ჩატარდა საანგარიშო დღეს შესაბამის ვალუტებში დენომინირებულ ფულად ერთეულებზე.

2021 წლის 31 დეკემბერს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL + 20%	**USD/GEL – 20%**	**EUR/GEL + 20%**	**EUR/GEL – 20%**
მოგება/(ზარალი)	59,794	(59,794)	290	(290)

2020 წლის 31 დეკემბერს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL + 20%	**USD/GEL – 20%**	**EUR/GEL + 20%**	**EUR/GEL – 20%**
მოგება/(ზარალი)	(317,565)	317,565	-	-

ეს რისკი გაანგარიშებულია კომპანიის საოპერაციო ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ბალანსებთან მიმართებაშიც.

კაპიტალის რისკი. კომპანია კაპიტალს მართავს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ კომპანიამ შეძლოს ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსით საქმიანობის გაგრძელება, ხოლო აქციონერებმა, სესხისა

და საკუთარი კაპიტალის ბალანსის ოპტიმიზების გზით, მაქსიმალურად გაზარდონ თავიანთი უკუგება.

როგორც სხვები ამავე ინდუსტრიაში, კომპანია კაპიტალის მონიტორინგს ახორციელებს წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდებით. წმინდა ვალი გამოითვლება მთლიან სესხებს (მათ შორის "მიმდინარე და გრძელვადიანი სესხები", როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში) გამოკლებული ფული და ფულის ეკვივალენტები. მთლიანი კაპიტალი გამოითვლება როგორც "კაპიტალი", როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში დამატებული წმინდა ვალი.

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
სულ სესხები (შენიშვნა 15)	2,515,941	5,974,297	1,257,488
ფული და ფულის ეკვივალენტები (შენიშვნა 13)	(227,266)	(611,629)	(1,780,390)
წმინდა სესხები	**2,288,675**	**5,362,668**	-
სულ კაპიტალი	**10,372,583**	**10,168,952**	**8,063,341**
წმინდა სესხების თანაფარდობა კაპიტალთან	**22.06%**	**52.74%**	-

საპროცენტო რისკი. კომპანია საპროცენტო რისკის სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს არ იყენებს. თუმცა, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარკვეული ნაწილი ფიქსირებულგანაკვეთიანია და, ამდენად, რისკი მცირეა.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა აკონტროლებს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონას, ასევე დაფინანსების წყაროების ხელმისაწვდომობას და უნარს დაფაროს ყველა ვალდებულება. კომპანია ამ ეტაპზე უზრუნველყოფს მოქნილობას მომწოდებლის მიერ კრედიტორული ლიმიტის შენარჩუნების გზით.

ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდურობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს, რომელიც მას სჭირდება რწმუნებისთვის, რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის.

სამუშაო კაპიტალისთვის საჭიროზე მეტი ფულადი სახსრებით იფარება სარეალიზაციო საქონლის მომწოდებლების კრედიტორული დავალიანება, რომელიც აღრიცხულია მოკლევადიან ვალდებულებად. კომპანიას აქვს განზრახული, რომ მიღებული მოგების ხარჯზე მოზიდული ფულადი სახსრებით მაქსიმალურად შეამციროს კრედიტორული დავალიანების ნაშთი, კომპანიის უნარის - დაფაროს სხვა არაურთიერდამოკიდებული კრედიტორების დავალიანება - გაუარესების გარეშე.

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვადიანობის ცხრილში ასახული თანხები არის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. უცხოურ ვალუტაში გადახდილი თანხების გადაყვანა ხორციელდება სპოტ კურსით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს.

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2021 წლის 31 დეკემბერი:

	6 თვემდე	6 თვიდან 1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	227,266	-	-	227,266
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	37,300	-	-	37,300
გაცემული სესხები	-	2,000	2,881,103	2,883,103
სულ სამომავლო მისაღები თანხები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო თანხები	**264,566**	**2,000**	**2,881,103**	**3,147,669**
ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15,306	-	-	15,306
სესხები	549,567	534,014	1,260,915	2,344,496
საგადასახადო ვალდებულებები	18,159	-	-	18,159
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო გადახდები	**583,032**	**534,014**	**1,260,915**	**2,377,961**
ლიკვიდობის დეფიციტი	**(318,466)**	**(532,014)**	**1,620,188**	**769,708**
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	**(318,466)**	**(850,480)**	**769,708**	

2020 წლის 31 დეკემბერი:

	6 თვემდე	6 თვიდან 1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	611,629	-	-	611,629
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,216	-	-	3,216
გაცემული სესხები	-	-	5,152,064	5,152,064
სულ სამომავლო მისაღები თანხები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო თანხები	**614,845**	**-**	**5,152,064**	**5,766,909**
ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	255,008	-	-	255,008
სესხები	605,091	237,390	5,890,875	6,733,356
საგადასახადო ვალდებულებები	16,234	-	-	16,234
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო გადახდები	**876,333**	**237,390**	**5,890,875**	**7,004,598**
ლიკვიდობის დეფიციტი	**(261,488)**	**(237,390)**	**(738,811)**	**(1,237,689)**
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	**(261,488)**	**(498,878)**	**(1,237,689)**	

23. ბალანსები და გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლებიან, თუ ისინი საერთო კონტროლის ქვეშ არიან ან ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ან ერთობლივი კონტროლი განახორციელოს მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. დაკავშირებული მხარის თითოეული შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობის შინაარსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	შვილობილი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
გაცემული სესხები	2,000	-	2,643,810	-
მიღებული სესხები	348,671	-	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებები და ხარჯებისა და შემოსავლების მუხლები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	შვილობილი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
შრომის ანაზღაურება	-	-	-	76,531
საპროცენტო შემოსავალი	-	-	225,247	-

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	შვილობილი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
გაცემული სესხები	-	-	4,326,261	-
მიღებული სესხები	369,053	-	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებები და ხარჯებისა და შემოსავლების მუხლები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	შვილობილი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
შრომის ანაზღაურება	-	-	-	79,316
საპროცენტო ხარჯები	111,949	-	-	-
საპროცენტო შემოსავალი	-	-	164,979	-

24. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო წლის შემდეგ მნიშვნელოვან მოვლენას, რაც მოითხოვდა კორექტირებას ან განმარტებას ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ადგილი არ ჰქონია.

Management Consulting Group
მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი
The member of SFAI

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს ჰილს დეველოპმენტის მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ჰილს დეველოპმენტის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს ჰილს დეველოპმენტის მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს ჰილს დეველოპმენტი. კანონის შესაბამისად საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის მოცულობისა და სირთულის გათვალისწინებით, უნდა ასახავდეს საწარმოს საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის, საწარმოს წინაშე არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავ ანალიზს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობით ანგარიშგებაზე

საწარმოს ვალდებულებაა მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურისთვის წარდგენა სამსახურის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად. ასევე, კანონის შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდოს აუდიტორულ ფირმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

მმართველი პარტნიორი

21 ივნისი 2022 წელი, თბილისი, საქართველო

მთლიანი აქტივები 2020 წელთან შედარებით შემცირებულია და 15,490,240 ლარი შეადგინა.

ჩვენ ვაცნობიერებთ, რომ თანამშრომლები კომპანიის წარმატების გარანტიაა. ჩვენი ვცდილობთ შევქმნათ თანაბარი შესაძლებლობები ყველა თანამშრომლის განვითარებისთვის. საშუალოდ 2021 წელს ჩვენთან დასაქმებული იყო 14 ადამიანი. შრომის ანაზღაურებამ 2021 წელს შეადგინა 395,429 ლარი.

წარმოგიდგენთ ფინანსურ კოეფიციენტებს:

	2021	2020
მომგებიანობის კოეფიციენტები		
სარეალიზაციო მოგების მარჟა	45%	40%
საოპერაციო მოგების მარჟა	38%	31%
წმინდა მოგების მარჟა	39%	28%
უკუგება კაპიტალზე	40%	21%
უკუგება აქტივებზე	26%	11%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები		
ლიკვიდობის კოეფიციენტი	2.89	4.06
მოკლევადიანი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.87	1.00
სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.06	0.20

ძირიათადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანია ჰილს დეველოპმენტისთვის მნიშვნელოვანი რისკები და გაურკვევლობები მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევების რისკს ქვეყანაში და სავალუტო რისკს.

2020 წელს COVID 19 გავრცელების შესაჩერებლად მთავრობის მიერ გატარებულ ზომებს მოყვა ეკონომიკური ვითარების მკვეთრი გაუარესება, თუმცა ჩვენ მოვახერხეთ შესაბამისი ზომების მიღება და კომპანიისთვის ეფექტის შემსუბუქება. 2020 წლის შედეგებზე ამ მოვლენებმა ზემოქმედება იქონიეს გაყიდვების და შემოსავლის კლების მხრივ. 2021 წელი COVID 19 პანდემიის კუთხით, შედარებით სტაბილურობით ხასიათდება, რაც აისახა კომპანიის შემოსავალსა და მომგებიანობის მაჩვენებლებზე. კომპანია რეგულარულად აკვირდება ქვეყანაში მიმდინარე მოვლენებს და მარკეტინგული ღონისძიებების მეშვეობით ცდილობს მინიმუმამდე დაიყვანოს ეკონომიკური და პოლიტიკური ტურბულენტობის გავლენა მის საქმიანობაზე.

დირექტორი
ანრი ბაციკაძე

შპს ჰილს დეველოპმენტი

მმართველობითი ანგარიშგება და 2021 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

თან ერთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება 3
ჩვენ შესახებ 4
კომპანია 4
საქმიანობის მიმოხილვა 4
ფინანსური მაჩვენებლები 4
ძირიათადი რისკები და გაურკვევლობები 5

Management Consulting Group
მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი
The member of SFAI

ბიძინა კვერნაძის 7 / პავლე ასლანიდი12
0171 თბილისი, საქართველო
7 Bidzina Kvernadze / 12 Pavle Aslanidi
0171 Tbilisi, Georgia
www.mcgaudit.ge info@mcgaudit.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს ჰილს დეველოპმენტის მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ჰილს დეველოპმენტის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს ჰილს დეველოპმენტის მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს ჰილს დეველოპმენტი. კანონის შესაბამისად საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის მოცულობისა და სირთულის გათვალისწინებით, უნდა ასახავდეს საწარმოს საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის, საწარმოს წინაშე არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავ ანალიზს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობით ანგარიშგებაზე

საწარმოს ვალდებულებაა მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურისთვის წარდგენა სამსახურის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად. ასევე, კანონის შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდოს აუდიტორულ ფირმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

მმართველი პარტნიორი

21 ივნისი 2022 წელი, თბილისი, საქართველო

ჩვენ შესახებ

კომპანია

შპს ჰილს დეველოპმენტი დაარსდა 2013 წლის 29 მაისს. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დამფუძნებლები და მფლობელები არიან:

ირინა მალცევა, პ/ნ 75 0422230, რუსეთი - 50%

შპს კერკირა, ს/ნ 405069296 - 50%

ანრი ბაციკაძე დირექტორი

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა. კომპანიამ 2014 წელს შეისყიდა ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში ჭავჭავაძის 82-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი. 2015-2016 წლებში მოხდა პროექტის შექმნა, შეთანხმდება და მშენებლობის ნებართვის მიღება. მშენებლობა დაიწყო 2017 წლის სექტემბერში. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებულია B და C ბლოკები, ხოლო A ბლოკის 80% შესრულებულია. კომპანია იგეგმება გააგრძელოს ანალოგიური საქმიანობა ქალაქის სხვა ტერიტორიაზე.

მშენებლობის პროცესის კანონმდებლობასთან, ხარისხთან და არქიტექტურულ გეგმებთან შესაბამისობას აკონტროლებს ჰილს დეველოპმენტი საკუთარი სამსახურებისა და თანამშრომლების მეშვეობით.

მშენებლობის ზედამხედველობის სამსახური, უშუალოდ ობიექტზე ახდენს მშენებლობის პროცესის მონიტორინგს, მასალების (ბეტონის) ხარისხს, მშენებლობის პროცესის სისწორეს და ხარისხიანობას. შრომის უსაფრთხოების თანამშრომელი აკონტროლებს უსაფრთხოების ნორმების დაცვას მშენებლობაზე, შესაბამისი აღჭურვილობის გამოყენებას და პირობებს.

მშენებლობის მონიტორინგს პერიოდულად ახორციელებს თბილისის მერიის ზედამხედველობის და სხვა სამსახურები.

გაყიდვები იწყება მშენებლობის დაწყებისთანავე, თუმცა უფრო ინტენსიური ხდება მშენებლობის გარკვეული ნაწილის (1-2 სართული) დასრულების შემდეგ. მყიდველთან ფორმდება წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მყიდველი ახდენს შეთამხმებული გრაფიკით თანხების გადახდას. გაყიდული ფართების მყიდველის საკუთრებაში რეგისტრირება ხდება მყიდველის მიერ მთლიანი თანხის დაფარვისთანავე.

კომპანიას აქვს შიდა განვადების მექანიზმი, რომელიც წინარე ხელშეკრულებას ეფუძნება და ფართის საკუთრებაში გადაფორმება ხდება მხოლოდ მთლიანი თანხის დაფარვის შემდეგ.

მშენებლობის დასრულების შემდეგ (თეთრი კარკასი) ჩვენ წერილობით ვაცნობებთ თბილისის მერიას მშენებლობის დასრულების შესახებ და ვთხოვთ შესაბამისი კომისიის გამოყოფას შენობის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით. კომისიის დადებითი დასკვნის შემდეგ შენობა ოფიციალურად ითვლება დასრულებულად და ჩვენი ვალდებულება მთავრდება.

ფინანსური მაჩვენებლები

2021 წელს კომპანიამ მიიღო 10,523,314 ლარის შემოსავალი. მთლიანი მოგების მაჩვენებელმა 4,748,079 ლარი შეადგინა, ხოლო წმინდა მოგებამ 4,102,428 ლარი. 2020 წლის შესაბამისი მაჩვენებლები იყო 7,511,267 ლარი, 2,990,662 ლარი და 2,105,611 ლარი. COVID-19 პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების ნაწილობრივ/სრულად მოხსნის და ეკონომიკური და ბიზნეს გარემოს დასტაბილურების შედეგად, მონაცემები 2020 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად არის გაუმჯობესებული.

მთლიანი აქტივები 2020 წელთან შედარებით შემცირებულია და 15,490,240 ლარი შეადგინა.

ჩვენ ვაცნობიერებთ, რომ თანამშრომლები კომპანიის წარმატების გარანტიაა. ჩვენი ვცდილობთ შევქმნათ თანაბარი შესაძლებლობები ყველა თანამშრომლის განვითარებისთვის. საშუალოდ 2021 წელს ჩვენთან დასაქმებული იყო 14 ადამიანი. შრომის ანაზღაურებამ 2021 წელს შეადგინა 395,429 ლარი.

წარმოგიდგენთ ფინანსურ კოეფიციენტებს:

	2021	2020
მომგებიანობის კოეფიციენტები		
სარეალიზაციო მოგების მარჟა	45%	40%
საოპერაციო მოგების მარჟა	38%	31%
წმინდა მოგების მარჟა	39%	28%
უკუგება კაპიტალზე	40%	21%
უკუგება აქტივებზე	26%	11%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები		
ლიკვიდობის კოეფიციენტი	2.89	4.06
მოკლევადიანი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.87	1.00
სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.06	0.20

ძირიათადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანია ჰილს დეველოპმენტისთვის მნიშვნელოვანი რისკები და გაურკვევლობები მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევების რისკს ქვეყანაში და სავალუტო რისკს.

2020 წელს COVID 19 გავრცელების შესაჩერებლად მთავრობის მიერ გატარებულ ზომებს მოყვა ეკონომიკური ვითარების მკვეთრი გაუარესება, თუმცა ჩვენ მოვახერხეთ შესაბამისი ზომების მიღება და კომპანიისთვის ეფექტის შემსუბუქება. 2020 წლის შედეგებზე ამ მოვლენებმა ზემოქმედება იქონიეს გაყიდვების და შემოსავლის კლების მხრივ. 2021 წელი COVID 19 პანდემიის კუთხით, შედარებით სტაბილურობით ხასიათდება, რაც აისახა კომპანიის შემოსავალსა და მომგებიანობის მაჩვენებლებზე. კომპანია რეგულარულად აკვირდება ქვეყანაში მიმდინარე მოვლენებს და მარკეტინგული ღონისძიებების მეშვეობით ცდილობს მინიმუმამდე დაიყვანოს ეკონომიკური და პოლიტიკური ტურბულენტობის გავლენა მის საქმიანობაზე.

დირექტორი
ანრი ბაციკაძე