2021

შპს „თბილი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს თბილი სახლი
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 3

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 6
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კომპანია და მისი საქმიანობა....10
2. მომზადების საფუძვლები....10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები....11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები....19
5. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება....20
6. ძირითადი საშუალებები....22
7. საინვესტიციო ქონება....23
8. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში....23
9. აქტივის გამოყენების უფლება....25
10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები....25
11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება....26
12. სასაქონლო მატერიალური მარაგები....26
13. გადახდილი ავანსები....26
14. გაცემული სესხები....26
15. ფული და ფულის ეკვივალენტები....26
16. კაპიტალი....27
17. საიჯარო ვალდებულებები....27
18. მიღებული სესხები....28
19. მიღებული ავანსები....29
20. საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი....29
21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები....29
22. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან....30
23. რეალიზაციის თვითღირებულება....30
24. სხვა საოპერაციო ხარჯი....30
25. წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი)....31
26. მოგება საკურსო სხვაობიდან....31
27. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)....32
28. მოგების გადასახადი....32
29. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები....33
30. ფინანსური რისკის მართვა....33
31. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება....36
32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან....36
33. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები....38

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილი სახლის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომელიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებითა და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია - კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორულ დასკვნას.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ გავეცნოთ ზემოთ მითითებულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით, დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად მცდარია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე კომპანიის 2021 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- შეესაბამება 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ანა გაბედავა, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-518332)

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

1 აგვისტო 2022

Nexia TA

Member of Nexia International

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოვხატოთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანიამ უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე კომპანიის 2021 წლის საანგარიშო ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- შეესაბამება 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ანა გაბედავა, აუდიტის პარტნიორი (SARAS-A-513332)

შპს „ნექსია თიეი" (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

1 აგვისტო 2022

შპს „თბილი სახლი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020 *გადაანგარიშებული**	31 დეკემბერი, 2019 *გადაანგარიშებული**
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	7,065	2,582	2,734
საინვესტიციო ქონება	7	3,550	1,125	1,188
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	8	382	17	674
არამატერიალური აქტივები		16	16	16
აქტივის გამოყენების უფლება	9	193	45	-
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	10	188	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**11,394**	**3,785**	**4,612**
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	2,112	4,366	416
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	12	18,834	11,622	12,308
გადახდილი ავანსები	13	6,975	5,816	4,226
სახელშეკრულებო აქტივი		593	329	884
გაცემული სესხები	14	3,462	3,259	6,535
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	13,203	11,758	7,401
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	2,118	35	38
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**47,297**	**37,185**	**31,808**
სულ აქტივები		**58,691**	**40,970**	**36,420**
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	16	2	2	2
გადაფასების რეზერვი	6	4,837	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		9,266	7,973	10,285
სულ კაპიტალი		**14,105**	**7,975**	**10,287**
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულება	17	41	25	-
მიღებული სესხები	18	6,779	3,208	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**6,820**	**3,233**	**-**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	19	10,379	6,743	7,637
სახელშეკრულებო ვალდებულება		-	-	249
საიჯარო ვალდებულება	17	163	23	-
მიღებული სესხები	18	19,348	13,834	14,007
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	20	944	2,131	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	6,932	7,031	4,240
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**37,766**	**29,762**	**26,133**
სულ ვალდებულებები		**44,586**	**32,995**	**26,133**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**58,691**	**40,970**	**36,420**

** ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020 *გადაანგარიშებული**	31 დეკემბერი, 2019 *გადაანგარიშებული**
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	7,065	2,582	2,734
საინვესტიციო ქონება	7	3,550	1,125	1,188
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	8	382	17	674
არამატერიალური აქტივები		16	16	16
აქტივის გამოყენების უფლება	9	193	45	-
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	10	188	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**11,394**	**3,785**	**4,612**
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11	2,112	4,366	416
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	12	18,834	11,622	12,308
გადახდილი ავანსები	13	6,975	5,816	4,226
სახელშეკრულებო აქტივი		593	329	884
გაცემული სესხები	14	3,462	3,259	6,535
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	13,203	11,758	7,401
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	2,118	35	38
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**47,297**	**37,185**	**31,808**
სულ აქტივები		**58,691**	**40,970**	**36,420**
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	16	2	2	2
გადაფასების რეზერვი	6	4,837	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		9,266	7,973	10,285
სულ კაპიტალი		**14,105**	**7,975**	**10,287**
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულება	17	41	25	-
მიღებული სესხები	18	6,779	3,208	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**6,820**	**3,233**	**-**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	19	10,379	6,743	7,637
სახელშეკრულებო ვალდებულება		-	-	249
საიჯარო ვალდებულება	17	163	23	-
მიღებული სესხები	18	19,348	13,834	14,007
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	20	944	2,131	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	6,932	7,031	4,240
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**37,766**	**29,762**	**26,133**
სულ ვალდებულებები		**44,586**	**32,995**	**26,133**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**58,691**	**40,970**	**36,420**

** ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 *გადაანგარიშებული**
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	22	35,942	34,786
რეალიზაციის თვითღირებულება	23	(30,464)	(27,761)
საერთო მოგება		**5,478**	**7,025.00**
სხვა საოპერაციო ხარჯი	24	(4,314)	(4,295)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა		-	970
საოპერაციო მოგება		**1,164**	**3,700**
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი	20	(342)	(2,472)
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან	8	(288)	(1,193)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	25	(1,257)	(1,215)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	7	2,786	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		-	62
მოგება საკურსო სხვაობიდან	26	1,162	117
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	27	(1,039)	(108)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		**2,186**	**(1,109)**
მოგების გადასახადი	28	-	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		**2,186**	**(1,109)**
სხვა სრული შემოსავალი		4,837	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		**7,023**	**(1,109)**

** ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 *გადაანგარიშებული* *
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	22	35,942	34,786
რეალიზაციის თვითღირებულება	23	(30,464)	(27,761)
საერთო მოგება		5,478	7,025.00
სხვა საოპერაციო ხარჯი	24	(4,314)	(4,295)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა		-	970
საოპერაციო მოგება		1,164	3,700
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი	20	(342)	(2,472)
წილი მეკავშირე საწარმოს ზარალიდან	8	(288)	(1,193)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	25	(1,257)	(1,215)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	7	2,786	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება		-	62
მოგება საკურსო სხვაობიდან	26	1,162	117
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	27	(1,039)	(108)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		2,186	(1,109)
მოგების გადასახადი	28	-	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		2,186	(1,109)
სხვა სრული შემოსავალი		4,837	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		7,023	(1,109)

* *ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2019 *გადაანგარიშებული**		**2**	**-**	**10,285**	**10,287**
გამოცხადებული დივიდენდი	16	-	-	(1,203)	**(1,203)**
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	-	(1,109)	**(1,109)**
31 დეკემბერი 2020 *გადაანგარიშებული**		**2**	**-**	**7,973**	**7,975**
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი	6	-	4,853	-	**4,853**
გადაფასების ნამეტის ათვისება		-	(16)	16	**-**
გამოცხადებული დივიდენდი	16	-	-	(909)	**(909)**
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	-	2,186	**2,186**
31 დეკემბერი 2021		**2**	**4,837**	**9,266**	**14,105**

** ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2019 *გადაანგარიშებული**		2	-	10,285	10,287
გამოცხადებული დივიდენდი	16	-	-	(1,203)	(1,203)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	-	(1,109)	(1,109)
31 დეკემბერი 2020 *გადაანგარიშებული**		2	-	7,973	7,975
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი	6	-	4,853	-	4,853
გადაფასების ნამეტის ათვისება		-	(16)	16	-
გამოცხადებული დივიდენდი	16	-	-	(909)	(909)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	-	2,186	2,186
31 დეკემბერი 2021		2	4,837	9,266	14,105

* *ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 *გადაანგარიშებული**
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		44,137	38,366
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(43,515)	(36,069)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		**622**	**2,297**
გადახდილი გადასახადები		(5,052)	(4,641)
გადახდილი პროცენტები	18	(1,679)	(1,112)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(208)	(231)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(207)	(108)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში		**(6,524)**	**(3,795)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		201	365
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		-	73
გაცემული სესხის დაბრუნება		177	4,973
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში		(653)	(535)
გაცემული სესხი		(581)	(281)
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება		-	(170)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში)		**(856)**	**4,425**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	18	37,949	31,747
გადახდილი საბანკო სესხები	18	(27,552)	(31,245)
გადახდილი დივიდენდი		(864)	(1,143)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საფინანსო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		**9,533**	**(641)**
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		**2,153**	**(11)**
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	15	35	38
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე	26	(70)	8
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15	**2,118**	**35**

** ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 *გადაანგარიშებული**
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		44,137	38,366
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(43,515)	(36,069)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		622	2,297
გადახდილი გადასახადები		(5,052)	(4,641)
გადახდილი პროცენტები	18	(1,679)	(1,112)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(208)	(231)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(207)	(108)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში		(6,524)	(3,795)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		201	365
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		-	73
გაცემული სესხის დაბრუნება		177	4,973
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში		(653)	(535)
გაცემული სესხი		(581)	(281)
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება		-	(170)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან/ (გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში)		(856)	4,425
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	18	37,949	31,747
გადახდილი საბანკო სესხები	18	(27,552)	(31,245)
გადახდილი დივიდენდი		(864)	(1,143)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საფინანსო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		9,533	(641)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		2,153	(11)
ფული და ფულის ეკვივავლენტები 1 იანვრის მდგომარეობით 15		35	38
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე	26	(70)	8
ფული და ფულის ეკვივავლენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით 15		2,118	35

* *ზოგიერთი რიცხვი არ შეესაბამება 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების შედეგად.*

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-38 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „თბილი სახლი“ დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2001 წლის 28 დეკემბერს.

კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204976179, ხოლო იურიდიული მისამართია ლუბლიანას ქ. #56, თბილისი, საქართველო.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 55% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე, 40% ეკუთვნის როდოლფ ნაზაროვს, ხოლო 5% ლევან კურტანიძეს. 2021 წლის განმავლობაში კომპანიის მესაკუთრეთა წილი შეიცვალა და ლევან კურტანიძის წილი გადაეცა მარი კურტანიძეს. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია მალხაზ კურტანიძე.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს კლიმატის კონტროლის, წყლის მიწოდების სისტემებისა და საკანალიზაციო გაყვანილობებით ვაჭრობა და მომსახურება.

2. მომზადების საფუძვლები

ზოგადი ინფორმაცია

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდის მიხედვით და ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, კომპანიის მომგებიანობა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა.

2021 წელს ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან არის უარყოფითი (6,524) ათასი ლარი, თუმცა აღნიშნული უარყოფითი შედეგი ძირითადად გამოწვეულია მარაგების ზედმეტობით შესყიდვეზე მომწოდებლისთვის გადახდილი ფულით (მარაგების ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის ბალანსთან შედარებით გაზრდილია 7,205 ათასი ლარით).

ხელმძღვანელობამ მოახდინა არსებული სიტუაციის პირობებში სამომავლო პერსპექტივის შეფასება და კომპანიის მაჩვენებლების გათვალისწინებით დარწმუნებულია კომპანიის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების თარიღის შემდგომ.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
1 USD/GEL	3.0976	3.2766
1 EUR/GEL	3.5040	4.0233

საშუალო კურსი წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2021	2020
1 USD/GEL	3.2612	3.1096
1 EUR/GEL	3.9079	3.5518

შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 კალენდარულ წელს: 1 იანვრიდან - 31 დეკემბრის ჩათვლით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელსაც გამოიყენებს მათ სამართავად.

გამონაკლისია სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა. თავდაპირველად, კომპანია რეალური ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით, გარიგების თვითღირებულებით.

სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა, აღირიცხება გარიგების ღირებულებით, ფასს 15-ის შესაბამისად.

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

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

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, შემდგომში იზომება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მოგება, ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც მოხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა, შეცვლა ან გაუფასურება. კომპანიის ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს.

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები აღიარდება ორ ეტაპად. საკრედიტო რისკებისთვის, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა საკრედიტო რისკი, მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი აღიარდება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მოსალოდნელი მოვლენებისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საკრედიტო ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმ საკრედიტო რისკზე, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად გაიზარდა, სავალდებულოა დანაკარგის რეზერვის აღიარება, მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგზე, რომელიც მოსალოდნელია რისკის დარჩენილ სასიცოცხლო ვადაზე, გაუქმების ვადის მიუხედავად (მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მთლიანი სასიცოცხლო ვადა) სავაჭრო მოთხოვნებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს მსდ-ს სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორულ საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

ვადაგადაცილების დღეები	მიმდინარე	31-60 დღე	61-90 დღე	91-180 დღე	181-360 დღე
დარეზერვების პროცენტულობა	2%	10%	25%	50%	100%

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსურ ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები, თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური ვალდებულებები რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით, სესხები, სავაჭრო ვალდებულებები, ან ჰეჯირების ინსტრუმენტებად განსაზღვრულ დერივატივად ეფექტურ ჰეჯში.

ყველა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო სესხის და ვალდებულებების შემთხვევაში პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯების გამოკლებით.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს და სესხებს საბანკო ოვერდრაფტის ჩათვლით.

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების გაუქმება, გათავისუფლება ან ვადის გასვლა. როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ახლით ჩანაცვლება იგივე მსესხებლისგან მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების პირობების მნიშვნელოვანი ცვლილება, მსგავსი გაცვლა ან მოდიფიკაცია აღიარდება, როგორც არსებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები გაიქვითება და ნეტო თანხა ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმ შემთხვევაში თუ მიმდინარე პერიოდში არსებობს იურიდიული ძალის მქონე უფლება, რომ მოხდეს აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვა და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს ვალდებულების გასწორება ან აქტივის რეალიზაცია ერთდროულად ნეტო თანხაზე.

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები თავდაპირველ აღირიცხება მათი თვითღირებულებით. ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება, როგორც მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, ასევე მასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯების და აქტივის დაშლასთან დაკავშირებული მომავალი ხარჯების დღევანდელი ღირებულებისგან.

შესაბამისი ვალდებულება აღირიცხება რეზერვებში. მომდევნო პერიოდის ხარჯები აღირიცხება აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, იმ შემთხვევაში თუკი მოსალოდნელია მისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და მისი საიმედოდ განსაზღვრა. ჩანაცვლებული ნაწილის მიმდინარე ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა რემონტის და შეკეთების ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

2021 წლიდან კომპანია შენობებსა და მიწას აღრიცხავს შეფასების მოდელით და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწის სამართლიანი ღირებულება დაადგინა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი შემცირება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, ხოლო ნამეტი _

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში გადაფასების ნამეტის სახით.

არამატერიალური აქტივები წარმოდგენილია მათ ისტორიული ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ხარჯი.

ცვეთა

მიწა არ იცვითება. ცვეთა ერიცხება ძირითადი საშუალებების მიმდინარე ღირებულებებს, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში; ცვეთა გამოითვლება ნარჩენი ღირებულების მეთოდით სასარგებლო გამოყენების ვადა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

	სასრგებლო მომსახურების ვადები
შენობა ნაგებობი	20
ოფისის ინვენტარი	5
მანქანა დანადგარები	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონებით ხდება საიჯარო შემოსავლის მიღება და / ან ქონების ფასის ზრდით მოგების მიღება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ პირდაპირ ხარჯს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ გახორციელდეს აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობის ჩამოწერა, მისი სასარგებლო მომსახურეობის ვადის (20 წლის) განმავლობაში. მიწა არ იცვითება.

კომპანია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონებას აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულების მეთოდით და საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება დაადგინა დამოუკიდებელი შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი ცვლილება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივიდან. საინვესტიციო ქონების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის ნარჩენ საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალში.

მარაგები

მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომ ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება მთლიანი შესყიდვის ღირებულებით, დამატებული მარაგების ამჟამინდელ ადგილზე და მდგომარეობამდე მიყვანისთვის საჭირო ყველა სხვა ხარჯი. მაგალითად, ტრანსპორტირების, იმპორტის და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მოგების გადასახადი

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

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

გადავადებული საგადასახადო შემოსავალი აღარ არის შესაბამისი ფინანსურ ანგარიშებისთვის განახლებული საგადასახადო კოდექსის გამო.

წინასწარ გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე ან დეპოზიტზე 3 თვეზე მცირე ვადით.

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის ავტორიზებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდების მიხედვით. ცვლილება კომპანიის წესდებაში (ცვლილება საწესდებო კაპიტალში, მფლობელებში და ა.შ) მოხდება მხოლოდ კოპმანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება კაპიტალში იმ თანხით, რაც რეალურად შეტანილი იქნა კომპანიაში მფლობელის მიერ.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში (შენიშვნა 33).

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის გამოყენების შემდეგ არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე განაგრძობს იჯარების ფინანსური ან საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებას. იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი გულისხმობს საიჯარო აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული პრაქტიკულად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, კლასიფიცირდება როგორც ოპერაციული იჯარა.

იჯარის კლასიფიცირება ხდება იჯარის წამოწყების თარიღისთვის, ხოლო მისი ხელახლა შეფასება - მხოლოდ იჯარის (საიჯარო ხელშეკრულების) მოდიფიკაციის შემთხვევაში. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები (მაგალითად, საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ან ნარჩენი ღირებულების), ან სხვა გარემოებების შეცვლა (მაგალითად, მოიჯარის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობა) არ იწვევს იჯარის ხელახალი კლასიფიკაციის აუცილებლობას მისი აღრიცხვის მიზნებისათვის.

კომპანია როგორც მოიჯარე

ნებისმიერი ახალი ხელშეკრულების დაწყებისას რომელიც დადებულია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ, კომპანიამ უნდა შეაფასოს, მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას.

იჯარა განიმარტება როგორც ხელშეკრულება, ან ხელშეკრულების ნაწილი, რომლის თანახმად სხვა მხარეს გადაეცემა აქტივის (საიჯარო აქტივის) გამოყენების უფლება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ.

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

ა) კონტრაქტი შეიცავს თუ არა იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. როგორც წესი, აქტივი პირდაპირ არის განსაზღვრული ხელშეკრულებაში. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ აქტივის იდენტიფიცირება არაპირდაპირი გზით მოხდეს იმ მომენტში, როდესაც აქტივი გამოყენებისთვის ხელმისაწვდომი ხდება მომხმარებლისთვის.

ბ) ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან არსებითი სარგებლის მიღების უფლება. აქტივის გამოყენებით ეკონომიკური სარგებლის უმეტესი წილის მიღების უფლების არსებობის შეფასებისას, საწარმომ ეკონომიკური სარგებლის ის სახეები უნდა განიხილოს, რომლებიც აქტივის გამოყენებით მიიღება აქტივის გამოყენებაზე მომხმარებლის უფლებებისთვის დადგენილ გარკვეულ საზღვრებში. კომპანია განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

იჯარის შეფასება და აღიარება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, კომპანია აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას თვითღირებულებით აფასებს. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება უნდა მოიცავდეს: საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას; საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით; მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს და იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ეს დანახარჯები გაწეულია მარაგის საწარმოებლად. მოიჯარეს ამგვარი დანახარჯების ვალდებულება წარმოეშობა ან იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან გარკვეულ პერიოდის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების შედეგად.

მოიჯარემ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულება უნდა შეაფასოს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელდეს იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ აღნიშნული განაკვეთი არ არის ხელმისაწვდომი მოიჯარემ უნდა გამოიყენოს ზღვრული სასესხო განაკვეთი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს შემდეგნაირად: ზრდის ღირებულებას საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული პროცენტის ასახვით; ამცირებს საბალანსო ღირებულებას განხორციელებული საიჯარო გადახდების ასახვით; და თავიდან აფასებს საბალანსო ღირებულებას საიჯარო გადახდების ცვლილებების შემთხვევაში.

მოიჯარის მიერ საიჯარო ვალდებულების თავიდან შეფასებისას კორექტირდება აქტივის გამოყენების უფლება იჯარის ყველა სხვა მოდიფიკაციის გათვალისწინებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აქტივის გამოყენების უფლება ნულის ტოლია, მოიჯარემ მოგება/ზარალში უნდა აღიაროს ნებისმიერი მოდიფიკაცია.

კომპანიამ გადაწყვიტა გამოიყენოს განთავისუფლების უფლება და მოკლევადიან იჯარასთან, ან დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებით დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღიაროს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აქტივის გამოყენების უფლება შესაძლოა აღირიცხოს ძირითად საშუალებებში ან განცალკევებულად, ხოლო საიჯარო ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ან განცალკევებულად.

შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია შემოსავლებს აღრიცხავს ფასს 15-ის შესაბამისად, რომელიც მოიცავს, მცირე გამონაკლისებით, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებულ ყველა ტიპის შემოსავალს. ფასს 15 აქვს 5 ეტაპიანი მოდელი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად და მოითხოვს, რომ შემოსავალი აღიარდეს იმ თანხით, რაც ასახავს სუბიექტის მიერ გაწეული მომსახურების ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მოსალოდნელ მისაღებ საზღაურს.

ფასს 15 მოითხოვს სუბიექტებისგან, რომ კლიენტებთან ხელშეკრულებების აღნიშნული მოდელის თითოეულ ეტაპზე გამოიყენონ საკუთარი განსჯა, ყველა დაკავშირებული ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით. სტანდარტი ასევე განსაზღვრავს ხელშეკრულების მოპოვების ზღვრული ხარჯების და ხელშეკრულების შესრულებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ხარჯების აღრიცხვის წესს. ამასთან, სტანდარტი დამატებით მოითხოვს ვრცელ განმარტებით შენიშვნებს.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან ისეთ შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და წლის მოგება - ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილ შემოსავლებსა და ხარჯებზე. შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა ხდება უწყვეტად. ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა წარსულ გამოცდილებასა და მრავალ სხვა ფაქტორს, რომლებიც გარემოებათა გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა. ფაქტობრივი შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ამგვარი შეფასებებისგან სხვადასხვა დაშვებებისა და პირობების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულია შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობისთვისა და ფინანსური შედეგებისათვის.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვი: კომპანია რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით. თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკრგების მიხედვით. იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის გაუფასურების რეზერვებზე მოცემულია შენიშვნა 10-ში.

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

საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი: ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. კომპანიაში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმება წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა; და შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონონიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის განიხილავს მოსალოდნელ საგარანტიო ვალდებულებების წარმოქმნას, რათა შეაფასოს ანარიცხის საჭიროება და განმარტოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარიცხების შეფასებისას კომპანია ითვალისწინებს მიმდინარე პროექტების ზარალის მოსალოდნელი ოდენობის შესახებ შესაბამისი სფეროს სპეციალისტების მოსაზრებას. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის საგარანტიო ვალდებულებებზე მოცემულია შენიშვნა 20-ში.

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

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება: საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიღებული იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან, ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს ძირითად (ან ყველაზე ხელსაყრელ) ბაზარზე, შეფასების თარიღისთვის, მიმდინარე საბაზრო პირობებში (ე.ი. გასვლის ფასი), იმის მიუხედავად, ეს ფასი უშუალოდ დაკვირვებადია (ემპირიულია), თუ გამოითვლება შეფასების სხვა მეთოდის გამოყენებით მაგ: შემოსავლების მიდგომა, საბაზრო მიდგომა ან დანახარჯების მიდგომა.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება ფინანსურ ანგარიშგებაში 2021 წლამდე მოცემულია ისტორიული ღირებულებით და წარსულში არ მომხდარა მისი შეფასება დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. ხოლო 2021 წლის 26 მაისს კომპანიამ შეაფასა საინვესტიციო ქონება და აღრიცხა შეფასებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია შენიშვნა 7 - ში.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაუფასურება: სასაქონლო მატერიალური მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, კომპანია იყენებს შეფასებებს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების დასადგენად ყოველი საანგარიშო წლის ბოლოს.

მარაგების ვარგისიანობის ვადის გათვალისწინებით, კომპანია აფასებს დაძველებული და რთულად რეალიზებადი ერთეულების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და შემდგომ ნაწილობრივ ჩამოწერს მარაგების თვითღირებულებას წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე. მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ძირითადად ეფუძნება დაშვებას მომავალ მოთხოვნაზე დროის განსაზღვრულ პერიოდში.

5. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება

კომპანიამ ფინანსური ანგარიშგების უკეთ წარდგენის მიზნით, მოახდინა ცალკეულ ელემენტებში კლასიფიკაციის ცვლილება. აღნიშნული რეკლასიფიკაციები არ წარმოადგენს შეცდომის გასწორებას.

რეკლასიფიკაციებმა შემდეგი გავლენა იქონია კომპანიის 2020 წლის 31 დეკემბრისა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

31 დეკემბერი 2020	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხები
ძირითადი საშუალებები	**3,115**	(533)	**2,582**
საინვესტიციო ქონება	**2,041**	(916)	**1,125**
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**4,261**	105	**4,366**
გადახდილი ავანსები	**4,381**	1,435	**5,816**
გაცემული სესხები	**1,827**	1,151	**2,978**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**21,342**	(9,584)	**11,758**
გაუნაწილებელი მოგება	**13,854**	(5,881)	**7,973**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**9,803**	(2,772)	**7,031**

5. წინა პერიოდის პერიოდის რეკლასიფიკაცია და შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2019	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხები
ძირითადი საშუალებები	**3,361**	(627)	**2,734**
საინვესტიციო ქონება	**2,144**	(956)	**1,188**
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**311**	105	**416**
გადახდილი ავანსები	**2,791**	1,435	**4,226**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**15,670**	(8,269)	**7,401**
გაუნაწილებელი მოგება	**15,967**	(5,682)	**10,285**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**6,870**	(2,630)	**4,240**

ცვლილების ეფექტი 2020 წლის მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაზე:

2020	წინა ანგარიშის მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	კორექტირებული თანხები
რეალიზაციის თვითღირებულება	**(27,187)**	(574)	**(27,761)**
სხვა საოპერაციო ხარჯი	**(4,881)**	586	**(4,295)**
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი)	**(6)**	(102)	**(108)**
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა/(ხარჯი)	**932**	38	**970**
წმინდა ფინანსური ხარჯი	**(1,006)**	(209)	**(1,215)**
მოგება საკურსო სხვაობიდან	**55**	62	117

6. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მიწა	შენობა ნაგებობი	მანქანა დანადგარები	ოფისის ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2019	**782**	**1,029**	**370**	**548**	**1,288**	**4,017**
ზრდა	-	-	30	51	18	**99**
გასვლა	-	-	-	-	(316)	**(316)**
31 დეკემბერი, 2020	**782**	**1,029**	**400**	**599**	**990**	**3,800**
ზრდა	-	119	48	94	-	**261**
გადაფასება	1,562	3,291	-	-	-	**4,853**
გასვლა	-	(205)	(137)	(248)	-	**(590)**
31 დეკემბერი, 2021	**2,344**	**4,234**	**311**	**445**	**990**	**8,324**
დაგროვილი ცვეთა						
31 დეკემბერი, 2019	**-**	**(109)**	**(234)**	**(285)**	**(654)**	**(1,282)**
ცვეთის ხარჯი	-	(5)	(30)	(58)	(158)	**(251)**
გასვლა	-	-	-	-	315	**315**
31 დეკემბერი, 2020	**-**	**(114)**	**(264)**	**(343)**	**(497)**	**(1,218)**
ცვეთის ხარჯი	-	(26)	(82)	(120)	(192)	**(420)**
გასვლა	-	124	110	145	-	**379**
31 დეკემბერი, 2021	**-**	**(16)**	**(236)**	**(318)**	**(689)**	**(1,259)**
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2020	**782**	**915**	**136**	**256**	**493**	**2,582**
31 დეკემბერი, 2021	**2,344**	**4,218**	**75**	**127**	**301**	**7,065**

2021 წლიდან კომპანია შენობებსა და მიწას აღრიცხავს შეფასების მოდელით და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომაროებით შენობებისა და მიწის სამართლიანი ღირებულება დაადგინა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი ნამეტი შეადგენს 4,853 ათას ლარს და წარმოდგენილია სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში გადაფასების ნამეტის სახით.

გადაფასების ნამეტი	**2021**
ნაშთი წლის დასაწყისში	-
საწყისი აღიარება	4,853
ათვისება	(16)
ნაშთი წლის ბოლოს	**4,837**

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 267 ათას ლარს და 3 ათას ლარს. კომპანიის უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე პირის სასარგებლოდ.

7. საინვესტიციო ქონება

კომპანიის საინვესტიციო ქონება 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	შენობები
ისტორიული ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2019	**1,852**
ზრდა	-
31 დეკემბერი, 2020	**1,852**
გადაფასება	2,786
გასვლა	(1,074)
31 დეკემბერი, 2021	**3,564**
დაგროვილი ცვეთა	
31 დეკემბერი, 2019	**(664)**
ხარჯი	(63)
31 დეკემბერი, 2020	**(727)**
ხარჯი	(84)
გადაფასება	756
გასვლა	41
31 დეკემბერი, 2021	**(14)**
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2020	**1,125**
31 დეკემბერი, 2021	**3,550**

კომპანია ფლობს მიწას მომავალში კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით და ასევე ფლობს შენობებს, რომელსაც კომპანია იყენებს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით. აღნიშნული ქონებები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად.

2021 წლიდან კომპანია საინვესტიციო ქონებას აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებულების მოდელით. კომპანიამ სამართლიანი ღირებულების დასადგენად დაიქირავა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებელი, რომლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების გაიზარდა 3,092 ათასი ლარით და აღიარდა მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტის სახით. რეალური ღირებულების დადგენისას გამოყენებული იქნა შემოსავლების მიდგომა, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდით. კომპანიის საინვესტიციო ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე მხარის სასარგებლოდ.

8. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

2018 წლის 30 აგვისტოს კომპანიამ დააფუძნა შპს „სამშენებლო ინვესტიციები დიღომში“ 25%-იანი წილის მონაწილეობით. დანარჩენი მონაწილე დამფუძნებლები იყვნენ - შპს „სამშენებლო ინვესტიციები“ 63%-იანი წილით და ფ.პ. ნინო შევარდნაძე 12%-იანი წილით.

2018 წლის 11 დეკემბერს კომპანიამ უსასყიდლოდ მიიღო ფ.პ. ნინო შევარდნაძის წილი და გახდა 37%-იანი წილის მფლობელი.

2020 და 2019 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა შესაბამისად 41 ათასი და 202 ათასი ლარის ინვესტიცია შპს-ში „საშენებლო ინვესტიციები დიღომში“.

8. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში (გაგრძელება)

დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული მიწის განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი და საოფისე ფართების მშენებლობა და შემდგომი რეალიზაცია ან იჯარით გაცემა.

2018 წლის 24 სექტემბერს კომპანიამ დააფუძნა შპს „1920” 50%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი პარტნიორები არიან - გიორგი როინიშვილი 25%-იანი წილით და ლევან გეგეშიძე ასევე 25%-იანი წილით. 2021 და 2020 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა 653 ათასი და 495 ათასი ლარის ინვესტიცია. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქალაქ თბილისში მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს მშენებლობა და მისი რეალიზაცია.

	შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიღომში"		შპს "1920"	
	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2020	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2020
მოკლევადიანი აქტივები	2,991	2,304	585	1,222
გრძელვადიანი აქტივები	38,812	39,263	7,295	6,676
მოკლევადიანი ვალდებულებები	(31,672)	(32,473)	(516)	(663)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	-	(7,852)	(7,852)
წმინდა აქტივები	**10,131**	**9,094**	**(488)**	**(617)**
შემოსავალი	3,728	3,048	-	-
ხარჯი	27,785	(5,600)	(577)	(376)
პერიოდის შედეგი	31,513	(2,552)	(577)	(376)
წმინდა აქტივები	**(839)**	**(944)**	**(288)**	**(188)**

კომპანიის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

		დეკემბერი 31, 2021		დეკემბერი 31, 2020	
მეკავშირე საწარმო	**ქვეყანა**	**წილი**	**თანხა**	**წილი**	**თანხა**
შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიღომში"	საქართველო	37%	-	37%	-
შპს "1920"	საქართველო	50%	382	50%	17
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში			**382**		**17**

9. აქტივის გამოყენების უფლება

აქტივის გამოყენების უფლება 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	სასაწყობე ფართი
საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი 2019	**-**
ზრდა	68
31 დეკემბერი 2020	**68**
ზრდა	273
31 დეკემბერი 2021	**341**
დაგროვილი ცვეთა	
31 დეკემბერი 2019	-
წლის ცვეთა	(23)
31 დეკემბერი 2020	**(23)**
წლის ცვეთა	(125)
31 დეკემბერი 2021	**(148)**
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი 2020	**45**
31 დეკემბერი 2021	**193**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საიჯარო ხელშეკრულებების დარჩენილი ვადებია 12 და 20 თვე. ხელშეკრულებები მოიცავს როგორც იჯარის გაგრძელების, ასევე შეწყვეტის უფლებას. სასაწყობე ფართების საიჯარო ხელშეკრულებით ფიქსირებული გადასახადები წარმოდგენილია აშშ დოლარის ეკვივალენტების ოდენობით ქართულ ლარში (26 ათასი და 45 ათას დოლარი წელიწადში), გადახდის დღით არსებული კურსის გამოყენებით.

10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020
მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	16,497	14,981
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	188	-
სხვა მოთხოვნები	363	434
საეჭვო და უიმედო მოთხოვნების რეზერვი	(3,657)	(3,657)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**13,391**	**11,758**

საეჭვო მოთხოვნების ანარიცხების 2021 წლის განმავლობაში არ შეცვლილა.

11. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გასაყიდად აშენებული უძრავი ქონება	1,365	-
გასაყიდად შეძენილი უძრავი ქონება	747	747
მშენებარე უძრავი ქონება	-	3,619
სულ მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	**2,112**	**4,366**

12. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ნედლეული საწყობში	9,446	7,093
ნედლეული პროექტზე	8,787	3,975
სხვა მარაგები	594	554
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	**18,827**	**11,622**

13. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ მიღებული მომსახურებებისთვის და მშენებარე საცხოვრებელი ბინების შესაძენად მომწოდებელისთვის წინასწარ გაცემული თანხებისგან. კომპანიის გადახდილი ავანსები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენს 6,975 ათას და 5,816 ათას ლარს.

14. გაცემული სესხები

კომპანიის გაცემული სესხები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
იურიდიული პირი 1	7%	დოლარი	05-ნოე-21	2,745	3,229
იურიდიული პირი 3	9%	დოლარი	10-ნოე-23	717	-
იურიდიული პირი 2	12%	ლარი	29-იან-21	-	30
სულ გაცემული სესხები				**3,462**	**3,259**

15. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული ბანკში	2,097	29
ფული სალაროში	21	6
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	**2,118**	**35**

16. კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 2 ათას ლარს.

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა 909 ათასი ლარის დივიდენდი (2020 წელი 1,203 ათასი ლარი). ნაღდი ფულით გადახდილმა დივიდენდმა 2021 წელს შეადგინა 88 ათასი ლარი (2020 წელი 519 ათასი ლარი).

ფულადი და არაფულადი დივიდენდები წარმოდგენილია გადასახადების ჩათვლით.

17. საიჯარო ვალდებულებები

კომპანიის საიჯარო ვალდებულებები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიმდინარე საიჯარო ვალდებულება	163	23
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულება	41	25
სულ საიჯარო ვალდებულება	**204**	**48**

საიჯარო ვალდებულების ცვლილება 2021 და 2020 წლების განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
1 იანვრის მდგომარეობით	**48**	**68**
ზრდა	273	-
საიჯარო ვალდებულესთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	20	6
გადახდები წლის განმავლობაში	(125)	(26)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(12)	-
31 დეკემბრის მდგომარეობით	**204**	**48**

18. მიღებული სესხები

კომპანიის მიღებული სესხების უზრუნველყოფის საგანია კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი, 2021		31 დეკემბერი, 2020	
					მიმდინარე	გრძელვადიანი	მიმდინარე	გრძელვადიანი
სს საქართველოს ბანკი	7%	აშშ. დოლარი	6-აგვ-21	3-ოქტ-22	6,085	-	-	-
სს საქართველოს ბანკი	7%	აშშ. დოლარი	23-აგვ-19	4-ივლ-22	3,723	-	4,921	-
სს საქართველოს ბანკი	8%	აშშ. დოლარი	29-ნოე-16	15-ივლ-22	2,921	-	3,090	-
სს საქართველოს ბანკი	15%	ქართული ლარი	7-ოქტ-16	7-ოქტ-22	1,681	-	1,758	-
სს საქართველოს ბანკი	8%	აშშ. დოლარი	3-აგვ-17	4-ივლ-22	1,286	-	2,059	-
სს საქართველოს ბანკი	8%	აშშ. დოლარი	24-ივნ-21	22-ივნ-23	920	213	-	-
სს საქართველოს ბანკი	7%	აშშ. დოლარი	9-ივნ-21	9-ივნ-22	877	-	-	-
სს საქართველოს ბანკი	9%	აშშ. დოლარი	17-დეკ-21	19-დეკ-21	546	-	-	-
სს საქართველოს ბანკი	8%	აშშ. დოლარი	2-ნოე-20	3-ნოე-25	536	4,075	390	686
სს საქართველოს ბანკი	15%	ქართული ლარი	5-ივნ-15	1-იან-22	499	-	353	-
სს საქართველოს ბანკი	8%	აშშ. დოლარი	30-ივნ-20	30-ივნ-23	173	758	123	2,522
სს საქართველოს ბანკი	8%	აშშ. დოლარი	2-დეკ-21	26-ივნ-23	94	218	-	-
სს საქართველოს ბანკი	7%	აშშ. დოლარი	9-მარ-21	6-იან-23	7	1,515	-	-
სს საქართველოს ბანკი	6%	ევრო	12-ივნ-19	6-სექ-21	-	-	632	-
სს საქართველოს ბანკი	7%	აშშ. დოლარი	17-ნოე-20	2-აგვ-21	-	-	508	-
					19,348	**6,779**	**13,834**	**3,208**

18. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

მიღებული სესხების ცვლილება 2021 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	**(17,042)**
სესხის მიღება	(37,949)
გადახდები წლის განმავლობაში	27,552
საპროცენტო ვალდებულების დაფარვა	1,679
პროცენტის დარიცხვა	(1,737)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	1,370
31 დეკემბრის მდგომაროებით	**(26,127)**

19. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ გასაწევი მომსახურებებისთვის მომხმარებლებისგან წინასწარ მიღებული თანხებისგან. კომპანიის მიღებული ავანსები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 10,379 ათას და 6,743 ათას ლარს.

20. საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი

კომპანიის საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი
2021 წლის 1 იანვარი	2,131
ზრდა წლის განმავლობაში	342
ათვისებული	(1,529)
2021 წლის 31 დეკემბერი	**944**

საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი აღიარებულია მოსალოდნელი საგარანტიო ვალდებულებებისთვის, რომელიც უკავშირდება წინა წლებში გაწეულ მომსახურებას. მოსალოდნელია, რომ ამ ხარჯების უმეტესი ნაწილი გაწეული იქნება მომდევნო ფინანსურ წელს. კომპანიას წასრულში არ ჰქონია საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხების შექმნის საჭიროება, ზემოთ მოცემული გამოთვლები ეყრდნობა კონკრეტულ პროექტზე გასაწევ სარეაბილიტაციო ხარჯების წინასწარ გაანგარიშებას.

21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად შედგება კომპანიის მომწოდებლებისთვის გადასახდელი თანხებისგან. კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო ვალდებულებები	6,269	5,829
თანამშრომლების მიმართ ვალდებულება	4	39
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	659	1,163
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**6,932**	**7,031**

22. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანიის შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	19,037	31,277
საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია	10,470	-
საცალო რეალიზაცია	3,434	2,178
შემდგომი მომსახურება	2,048	1,025
საპროექტო სამუშაოები	953	306
სულ შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**35,942**	**34,786**

23. რეალიზაციის თვითღირებულება

კომპანიის რეალიზაციის თვითღირებულება 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ნედლეული და მასალები	12,967	16,250
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	7,102	6,655
ხელფასი	5,703	4,449
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	4,097	-
საწვავი	232	189
ცვეთა	203	125
ტრანსპორტირება	148	93
სხვა	12	-
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	**30,464**	**27,761**

24. სხვა საოპერაციო ხარჯი

კომპანიის სხვა საოპერაციო ხარჯები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შრომის ანაზღაურება	2,610	2,889
ცვეთა და ამორტიზაცია	384	111
ბანკის მომსახურების საკომისიო	208	108
საკონსულტაციო მომსახურება	198	119
მივლინება	173	117
კომუნალური	139	162
ოფისის მომსახურება	123	88
დაზღვევა	58	69
წარმომადგენლობითი	14	9
გადასახადები	45	133
სხვა ხარჯი	362	490
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	**4,314**	**4,295**

25. წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი)

კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯი, რომელიც წარმოადგენს წმინდა სხვაობას ფინანსურ შემოსავალსა და ფინანსურ ხარჯს შორის, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2021	2020
ფინანსური შემოსავალი			**715**	**168**
იურიდიული პირი 1	7.00%	დოლარი	202	135
იურიდიული პირი 3	7.50%	დოლარი	-	28
იურიდიული პირი 2	12.00%	ლარი	-	4
სხვა			513	1
ფინანსური ხარჯი			**(1,972)**	**(1,383)**
სს "საქართველოს ბანკი"	15%	ლარი	(43)	(31)
სს "საქართველოს ბანკი"	15%	ლარი	(203)	(149)
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	(221)	(205)
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	(115)	(234)
სს "საქართველოს ბანკი"	6%	ევრო	(22)	(191)
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	(295)	(238)
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	(193)	(64)
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	(315)	(10)
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	(35)	(2)
სს "საქართველოს ბანკი"	14%	ლარი	(55)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	(59)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	(17)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	(35)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	(126)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	(2)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	9%	დოლარი	(1)	-
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	-	(27)
გარანტიასთან დაკავშირებული პროცენტი			(208)	(226)
იჯარასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	10.00%	ლარი	(20)	(6)
სხვა			(7)	-
სულ წმინდა ფინანსური ხარჯი			**(1,257)**	**(1,215)**

26. მოგება საკურსო სხვაობიდან

კომპანიის ზარალი საკურსო სხვაობიდან 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2021	2020
ფული და ფულის ექვივალენტები	(70)	9
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(165)	(119)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	27	(87)
გაცემული სესხი	-	301
მიღებული სესხი	1,270	13
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი	**1,162**	**117**

27. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა

კომპანიის სხვა არასაოპერაციო ხარჯი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი	**585**	**311**
საიჯარო შემოსავალი	333	261
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	252	50
სულ არასაოპერაციო ხარჯი	**(1,639)**	**(419)**
ამორტიზებული ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა	(739)	-
ჩამოწერილი უიმედო ვალები	(598)	(89)
ჯარიმები	(77)	-
ცვეთა	(42)	(101)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(168)	(229)
სულ არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	**(1,039)**	**(108)**

28. მოგების გადასახადი

კომპანიის მოგების გადასახადი 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის შეადგენს ნულ ლარის შესაბამისად. 2021 და 2020 წლეში გაცემული დივიდენდი განაწილებულია 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშო პერიოდებში მიღებული წმინდა მოგებიდან, რომლის მოგების გადასახადი დარიცხული და დაბეგრილია ამავე პერიოდში.

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა-რეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით იმ ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

29. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა: საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანსაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

30. ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	10	188	-
გაცემული სესხები	14	3,462	3,259
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	13,203	11,758
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	2,097	29
სულ საკრედიტო რისკის საფრთხე		**18,950**	**15,046**

30. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება. მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

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

ქვემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არ არსებობს სავალუტო რისკის არსებობის შესაძლებლობა არაფულად აქტივებში.

	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
31 დეკემბერი 2021			
აშშ დოლარი	4,534	(24,151)	**(19,617)**
ევრო	-	-	**-**
სულ	**4,534**	**(24,151)**	**(19,617)**
31 დეკემბერი 2020			
აშშ დოლარი	1,835	(13,043)	**(11,208)**
ევრო	1	(651)	**(650)**
სულ	**1,836**	**(13,694)**	**(11,858)**

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს მოგების ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობას სავალუტო გაცვლითი კურსის ცვლილების მიმართ ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს, ყველა სხვა ცვლადების მუდმივობის პირობებში:

	გავლენა მოგება-ზარალზე	
	2021	2020
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(5,885)	(3,362)
ევროს 30%-ით გამყარება	-	(195)
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	5,885	3,362
ევროს 30%-ით გაუფასურება	-	195

30. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს. ხელმძღვანელობა ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა, რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბერისა მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2021	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	3,462	-	**3,462**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13,203	188	**13,391**
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,097	-	**2,097**
სულ ფინანსური აქტივები	**18,762**	**188**	**18,950**
ფინანსური ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	(163)	(41)	**(204)**
მიღებული სესხები	(19,348)	(6,779)	**(26,127)**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(6,932)	-	**(6,932)**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(26,443)**	**(6,820)**	**(33,263)**
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	**(7,681)**	**(6,632)**	**(14,313)**

31 დეკემბერი 2020	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	3,259	-	**3,259**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,758	-	**11,758**
ფული და ფულის ეკვივალენტები	29	-	**29**
სულ ფინანსური აქტივები	**15,046**	**-**	**15,046**
ფინანსური ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	(23)	(25)	**(48)**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(7,031)	-	**(7,031)**
მიღებული სესხები	(13,834)	3,208	**(10,626)**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(20,888)**	**3,183**	**(17,705)**
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	**(5,842)**	**3,183**	**(2,659)**

30. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

კაპიტალის მართვა

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

31. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

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

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

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

		31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	10	188	188	-	-
გაცემული სესხები	14	3,462	3,462	3,259	3,259
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	13,203	13,203	11,758	11,758
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	2,118	2,118	35	35
საიჯარო ვალდებულება	17	41	41	25	25
მიღებული სესხები	18	6,779	6,779	3,208	3,208
საიჯარო ვალდებულება	17	163	163	23	23
მიღებული სესხები	18	19,348	19,348	13,834	13,834
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	6,932	6,932	7,031	7,031

32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

(ა) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ,ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

(ბ) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.

(გ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;

32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

(დ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
(ე) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
(ვ) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდებს.
(ზ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ოპერაციები:

	ურთიერთობა	2021	2020
შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	141	-
შემოსავალი	მფლობელი	1	-
სულ ანგარიშგებაში		**35,942**	**34,786**
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	938	-
სულ ანგარიშგებაში		**(1,039)**	**(108)**
სხვა საოპერაციო ხარჯი	მფლობელი	-	241
სულ ანგარიშგებაში		**(4,315)**	**(4,295)**

ნაშთები:

	ურთიერთობის სახე	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	მფლობელი	1,454	852
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	743	-
სულ ანგარიშგებაში		**13,391**	**11,758**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	5
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	მფლობელი	-	387
სულ ანგარიშგებაში		**6,932**	**7,031**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ხელმძღვანელთა მთავარი რგოლის ანაზღაურება

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	2021	2020
ხელფასები და სხვა სარგებელი	220	459

33. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 1 აგვისტოს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ

- გასცა დივიდენდი 567 ათასი ლარის ოდენობით;
- გაზარდა ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში 286 ათასი ლარის ოდენობით.

გარდა ზემოთ აღნიშნლი მოვლენისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია სხვა მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

2021

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

მმართველობის ანგარიშგება:

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა 3
2. განვითარების გეგმები 4
3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი 4
4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები 5
5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები 6

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

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

კომპანია დაფუძნდა 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.
2021 წელს ლევან კურტანიძის 5%-იანი წილი გადაეცა მარი კურტანიძეს და კომპანიის მფლობელები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არიან:

	წილი, %
01011046942, მალხაზ კურტანიძე	55%
01013010068, რუდოლფ ნაზაროვი	40%
01017045987, მარი კურტანიძე	5%
სულ	**100%**

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2021 და 2020 წლების განმავლობაში დასაქმებული ჰყავდა 259 და 261 თანამშრომელი შესაბამისად.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს კადრების განათლების ხარისხს, გამოცდილებას და კომპეტენციას. კომპანიაში დასაქმებული თითქმის ყველა კადრი არის უმაღლესი განათლებით. კომპანიაში მუშაობს გამოცდილი და მაღალი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლების გუნდი, რაც კომპანიის წარმატებული საქმიანობის საფუძველია. ამასთან, საინჟინრო კომუნიკაციების სპეციალისტები პერიოდულად გადიან სტაჟირებას პარტნიორ უცხოურ კომპანიებში და გააჩნიათ სათანადო ლიცენზია/ნებართვა მათ მიერ წარმოებული პროდუქციის ინსტალაციაზე და მომსახურებაზე დაშვების.

2. განვითარების გეგმები

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების სამონტაჟო სამუშაოები, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული.

უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწოფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხვილი პროექტების შესრულებისა, კომპანია ვარაუდობს, რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის. გარდა ამისა, 2021 წელს კომპანიამ გაზარდა შემდგომი მომსახურების სერვისი თავის გაწეულ მომსახურებებს შორის.

წარმოებულ პროდუქციას კომპანია იყენებს საკუთარი მომსახურების შესრულების პროცესში და პრაქტიკულად ხორციელდება საქონლის იმპორტის 100%-ით ჩანაცვლება. თუმცა სამომავლოდ განზრახული აქვს წარმოების მასშტაბების გაზრდა და დამზადებული საქონლის საექსპორტოდ გატანა, რადგანაც საკმაოდ დიდი მოთხოვნაა ამ პროდუქციაზე.

3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული და ფაქტიური მისამართია ქ. თბილისი, ლუბლიანას 56.

კომპანია თავისი ფუნქციონირების დასაწყისში ეწეოდა გათბობა-ვენტილაცია-კონდიცირების სისტემების, მოწყობილობების და დანადგარების იმპორტს და შემდგომ რეალიზაციას.

2005 წლიდან კომპანიამ დაიწყო იმპორტირებული საქონლის მონტაჟი. დღესდღეობით კომპანია ეწევა დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების, გათბობა-ვენტილაცია-კონდიცირების სამონტაჟო სამუშაოებს, კერძოდ:

- გათბობა-კონდიცირების;
- ვენტილაცია, ბოლის გაწოვის და დაწნეხვითი სისტემის;
- წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე სისტემების;
- ხანძარქრობის სისტემების;
- მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროობის;
- სუსტი დენების, მათ შორის: კომპიუტერია, ტელეფონია, ტელევიზია, ხანძარქრობის საწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, ევაკუაციის გამოცხადების სისტემები; ვიდეო მეთვალყურეობა; ფონური მუსიკა; სისტემების კომპიუტერული მართვა და ავტომატიზაცია;
- ლიფტებისა და ესკალატორების სამონტაჟო სამუშაოებს და ა.შ.

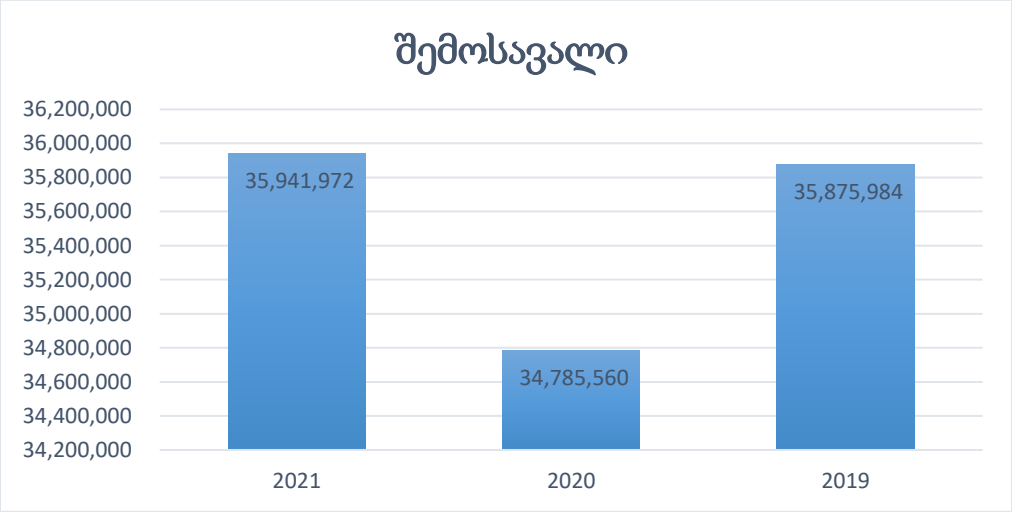
გარდა ამისა, კომპანია ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები (ათას ლარებში). 2020 წელს კომპანიამ შეწყვიტა სამშენებლო მასალების საცალო რეალიზაცია და მასალებს აწვდის მხოლოდ იმ კონტრაქტორებს, რომლებსაც სამშენებლო ან სხვა სახის სერვისს უწევს. 2021 წელს მნიშვნელოვნად გაიზარდა შემდგომი მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი და წინა წელთან შედარებით დაახლოებით 2-ჯერ მეტი შემოსავალი მიიღო აღნიშნული სფეროდან. 2020 წლის განმავლობაში კომპანია ინტენსიურად წარმატებით მონაწილეობს დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოების ტენდერებში, რაც განაპირობებს კომპანიის შემოსავლების სტაბილურობას.

ფინანსური კოეფიციენტები	2021	2020	2019
მიმდინარე აქტივები	47,297	37,185	31,808
მიმდინარე ვალდებულებები	37,766	29,762	26,133
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	9,531	7,423	5,675

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილებების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავისი საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, და იქიდან გამომდინარე, რომ ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ დოლარში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაეზარდოს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

2020 წელს გავრცელებული ახალი კორონავირუსის - COVID-19 გავრცელებას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფუნქციონირებაზე. კომპანიას აქვს მიმდინარე სახელმწიფო პროექტები, რომელთა ხანგრძლივი შეჩერებაც არ მომხდარა.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილებების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავისი საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, და იქიდან გამომდინარე, რომ ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ დოლარში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაეზარდოს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

2020 წელს გავრცელებული ახალი კორონავირუსის - COVID-19 გავრცელებას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფუნქციონირებაზე. კომპანიას აქვს მიმდინარე სახელმწიფო პროექტები, რომელთა ხანგრძლივი შეჩერებაც არ მომხდარა.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 1 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი