

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8-26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიამ არ ჩაატარა მარაგების ინვენტარიზაცია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ სხვა ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მიგვეღო საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება მარაგების ფაქტობრივ მდგომარეობასა და რაოდენობაზე რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია 3,492,909 ლარის ოდენობით შედეგად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები აღნიშნულ მარაგებთან დაკავშირებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აგრეთვე 2021 წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში.

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, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და შესაბამისობაში მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის განცხადება. ამასთან დაკავშირებით, არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

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

- ▶ თანხვედნილია 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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 ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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 პროფესიული განსჯის გამოყენებას და აუდიტის პროცესში პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას. 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 უგულვებელყოფას.
- 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 ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს 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, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

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.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის ოთარ ახოზაძე.

შპს „ალტერ ეგო“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

30 ნოემბერი 2022

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიამ არ ჩაატარა მარაგების ინვენტარიზაცია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ სხვა ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მიგველო საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება მარაგების ფაქტობრივ მდგომარეობასა და რაოდენობაზე რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია 3,492,909 ლარის ოდენობით შედეგად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები აღნიშნულ მარაგებთან დაკავშირებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აგრეთვე 2021 წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში.

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და შესაბამისობაში მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობაა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის განცხადება. ამასთან დაკავშირებით, არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

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

- ▶ თანხვედნილია 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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 ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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 პროფესიული განსჯის გამოყენებას და აუდიტის პროცესში პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას. 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 უგულებელყოფას.
- 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 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 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, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

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.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ოთარ ახოზაძე. (აუდიტორთა სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-117835)

შპს აუდიტორული ფირმა „ალტერ ეგო“ (აუდიტორული ფირმების სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-F-564427)

პატივისცემით,
გარიგების პარტნიორი
ხელმოწერა
თარიღი 30.11.2022 წწ

შპს აუდიტორული ფირმა „ალტერ ეგო“



 ოთარ ახოზაძე

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	100,105	122,099
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	10,959,417	8,739,265
არამატერიალური აქტივები		3,556	3,157
სულ გრძელვადიანი აქტივები		11,063,079	8,864,521
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		38,896	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	6	14,146,394	11,280,626
მარაგები	7	3,492,909	229,987
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	11	-	129,876
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	13	9,969,023	5,581,298
გადახდილი ავანსები	8	2,945,528	688,469
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	9	1,095,713	2,146
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	6,624,998	1,974,804
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,313,463	19,887,206
სულ აქტივები		49,376,539	28,751,727
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	12	16,515,738	6,258,355
გადავადებული შემოსავალი	14	15,909,365	870,282
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	3,601	208,206
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	11	557,560	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		32,986,264	7,336,843
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	12	12,582,291	18,120,168
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		12,582,291	18,120,168
სულ ვალდებულებები		45,568,555	25,457,011
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		3,807,984	3,294,716
სულ კაპიტალი		3,807,984	3,294,716
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		49,376,539	28,751,727

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარიში)

	შენიშვნა	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	100,105	122,099
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	10,959,417	8,739,265
არამატერიალური აქტივები		3,556	3,157
სულ გრძელვადიანი აქტივები		11,063,079	8,864,521
მოკლევადიანი აქტივები			
საეჭრო და სხვა მოთხოვნები		38,896	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	6	14,146,394	11,280,626
მარაგები	7	3,492,909	229,987
საგადასახადო აქტივი, წმინდა	11	-	129,876
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	13	9,969,023	5,581,298
გადახდილი ავანსები	8	2,945,528	688,469
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	9	1,095,713	2,146
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	6,624,998	1,974,804
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,313,463	19,887,206
სულ აქტივები		49,376,539	28,751,727
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	12	16,515,738	6,258,355
გადაედებული შემოსავალი	14	15,909,365	870,282
საეჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	3,601	208,206
საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა	11	557,560	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		32,986,264	7,336,843
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	12	12,582,291	18,120,168
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		12,582,291	18,120,168
სულ ვალდებულებები		45,568,555	25,457,011
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		3,807,984	3,294,716
სულ კაპიტალი		3,807,984	3,294,716
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		49,376,539	28,751,727

გამოშვებულია დამამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	13	15,154,214	25,388,478
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15	(3,631,565)	(9,876,202)
საერთო მოგება		11,522,649	15,512,276
გაყიდვის ხარჯები	16	(778,153)	(888,336)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	17	(9,505,715)	(13,091,774)
საერთო საოპერაციო მოგება		1,238,781	1,532,166
არასაოპერაციო შემოსავალი		22,485	9,970
ფინანსური ხარჯი	12	(2,035,889)	(1,224,267)
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან		1,287,891	(1,655,488)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		513,268	(1,337,619)
მოგების გადასახადის ხარჯი	18	-	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		513,268	(1,337,619)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		513,268	(1,337,619)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2021	2020
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაციდვით მიღებული შემოსავალი	13	15,154,214	25,388,478
გაციდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15	(3,631,565)	(9,876,202)
საერთო მოგება		11,522,649	15,512,276
გაყიდვის ხარჯები	16	(778,153)	(888,336)
საერთო და აღმონისტრაციული ხარჯი	17	(9,505,715)	(13,091,774)
საერთო საოპერაციო მოგება		1,238,781	1,532,166
არასაოპერაციო შემოსავალი		22,485	9,970
ფინანსური ხარჯი	12	(2,035,889)	(1,224,267)
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან		1,287,891	(1,655,488)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		513,268	(1,337,619)
მოგების გადასახადის ხარჯი	18	-	-
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)		513,268	(1,337,619)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		513,268	(1,337,619)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2019	-	4,632,335	4,632,335
წლის სრული ზარალი		(1,337,619)	(1,337,619)
31 დეკემბერი 2020	-	3,294,716	3,294,716
წლის სრული მოგება	-	513,268	513,268
31 დეკემბერი 2021	-	3,807,984	3,807,984

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

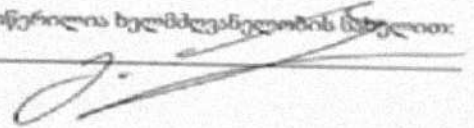
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2019	-	4,632,335	4,632,335
წლის სრული ზარალი		(1,337,619)	(1,337,619)
31 დეკემბერი 2020	-	3,294,716	3,294,716
წლის სრული მოგება	-	513,268	513,268
31 დეკემბერი 2021	-	3,807,984	3,807,984

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის (მეტიეს) მიერ:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა აბელედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		513,268	(1,337,619)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5	45,518	45,021
საპროცენტო ხარჯი	12	2,035,889	1,224,268
(მოგება)/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		(1,468,872)	1,933,251
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		1,125,803	1,864,921
(ზრდა) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		(5,085,920)	(7,244,266)
(ზრდა)/შემცირება მარაგებში		(3,262,922)	2,880,488
(ზრდა) სახელშეკრულებო აქტივებში		(4,387,725)	(5,296,225)
ზრდა/(შემცირება) გადახდილ ავანსებში		(2,257,059)	1,731,580
ზრდა/(შემცირება) შეზღუდულ თანხებში		-	352,854
ზრდა/(შემცირება) გადავადებულ შემოსავალში		15,039,083	(5,066,273)
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში		(204,614)	76,416
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		687,436	(361,600)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოღინება		1,654,082	(11,062,105)
გადახდილი სესხის პროცენტი		(2,003,179)	(1,224,267)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(349,097)	(12,286,372)
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(23,720)	(27,736)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(23,720)	(27,736)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		31,622,072	25,650,542
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(25,344,414)	(11,427,648)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოღინება ფინანსური საქმიანობიდან		6,279,804	14,222,894
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა		5,906,987	1,908,786
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		(161,080)	55,052
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	9	1,974,804	10,966
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	9	7,720,711	1,974,804

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

** შეზღუდული ფულის ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 1,095,713 ლარს (2020: 2,146 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 9.

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2021	2020
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		513,268	(1,337,619)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	5	45,518	45,021
საპროცენტო ხარჯი	12	2,035,889	1,224,268
(მოგება)/ზარალი საკუთრის სხვაობიდან, წმინდა		(1,468,872)	1,933,251
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		1,125,803	1,864,921
(ზრდა) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		(5,085,920)	(7,244,266)
(ზრდა)/შემცირება მარაგებში		(3,262,922)	2,880,488
(ზრდა) სახელშეკრულებო აქტივებში		(4,387,725)	(5,296,225)
ზრდა/(შემცირება) გადახდილ ავანსებში		(2,257,059)	1,731,580
ზრდა/(შემცირება) შეზღუდულ თანხებში		-	352,854
ზრდა/(შემცირება) გადავადებულ შემოსავალში		15,039,083	(5,066,273)
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში		(204,614)	76,416
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებებში		687,436	(361,600)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოღინება		1,654,082	(11,062,105)
გადახდილი სესხის პროცენტი		(2,003,179)	(1,224,267)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(349,097)	(12,286,372)
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(23,720)	(27,736)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(23,720)	(27,736)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		31,622,072	25,650,542
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(25,344,414)	(11,427,648)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოღინება ფინანსური საქმიანობიდან		6,279,804	14,222,894
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდა		5,906,987	1,908,786
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		(161,080)	55,052
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	9	1,974,804	10,966
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	9	7,720,711	1,974,804

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2022 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორია რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა აბულუდიაძე



** შეზღუდული ფულის ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 1,095,713 ლარს (2020: 2,146 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 9.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „ჩემი სახლი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა 2014 წელს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. რეგისტრაციის მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N5.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰუსეინ ნადიროვი.

კომპანიის საქმიანობას ძირითადი მიმართულებაა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომელიც დაყოფილია სამ ეტაპად. პირველი ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 1-ის“ და „სვეტის“ მშენებლობას, მეორე ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 2-ის“ მშენებლობას, ხოლო მესამე ეტაპი წარმოადგენს სამომავლო მშენებლობას, რომლის დაწყებაც დაგეგმილია 2022 წელს. პირამიდა 1, სვეტი და პირამიდა 2 წარმოადგენს საცხოვრებელი და კომერციული შენობების პირობით სახელწოდებებს.

2. მომზადების საფუძვლები

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია უახლოეს ერთეულამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდს წარმოადგენს კალენდარული წელი 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

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-ზარალში.

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიისთვის აქტუალური სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის, მოცემულია ქვემოთ. კომპანიას ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

ამ ცვლილებების შინაარსი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და იგი მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე ერთიანი მოდელით.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიყენებს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც ჯგუფი მეიჯარედ გამოდის.

კომპანიამ ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის. ფასს 16-ის გამოყენებას არ ქონია ეფექტი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდისთვის.

სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ქვემოთ მოცემულ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვარს, გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასიკ (IFRIC) 23-ის ინტერპრეტაცია „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“
- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 9-ში: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 19-ში: „გეგმის შეცვლა, შეკვეცა ან საბოლოო ანგარიშსწორება“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 28-ში: „გრძელვადიანი ინტერესები მეკავშირე საწარმოებში და ერთობლივ საწარმოებში“;
- ▶ წლიური გაუმჯობესება 2015-2017 წლების ციკლი:
 - ▶ ფასს (IFRS) 3 „საწარმოთა გაერთიანება“;
 - ▶ ფასს (IFRS) 11 „ერთობლივი საქმიანობა“;
 - ▶ ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“;

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

ჯგუფმა დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, გამოყენებული რესურსების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ მოიცავს, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

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 შეფასება

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

ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელსაც გამოიყენებს მათ სამართავად. გამოწვევისა სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა. თავდაპირველად, კომპანია სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით, აქტივი აღირიცხება გარიგების თვითღირებულებით. სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა, აღირიცხება გარიგების ღირებულებით, ფასს 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის რომ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდეს და შეფასდეს ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი 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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი დაკავშირებულია იმასთან თუ როგორ ახდენს კომპანია ფინანსური აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების დასაგენერირებლად. ბიზნეს მოდელი განსაზღვრავს, როგორ ხდება ფულადი ნაკადების შემოღება, 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 ვალდებულია იღებს, რომ შეიძენს ან გაასხვისებს აქტივს.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

- ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახურვით, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით. (სასესხო ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახურვის გარეშე, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით (კაპიტალის ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი 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 ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს არსებულ ძირითად თანხაზე.

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

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 პროდუქტებზე 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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს რეზერვს მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებზე (მსდ) ყველა საკრედიტო ინსტრუმენტზე, რომელიც არ აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები გამოიანგარიშება 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 გაზარდილა 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, გაცემული სესხებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების (“ECL”) გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს. სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორიული საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

დეტალები კომპანიის ძირითადი ფინანსური აქტივების და საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით მოცემულია 20-ე შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

შემენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

- *მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება*

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული ავანსი უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული წინასწარგადახდის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალზე.

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

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

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

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება, თუკი მოხდება აქტივის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა

მიწა არ იცვითება. ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება ნარჩენი ღირებულების მეთოდით, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში, რომელიც განისაზღვრება აქტივის მიხედვით.

	სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)
ნაგებობები	20
მანქანა დანადგარები	2-15
აღჭურვილობა	2-10

ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება, რასაც კომპანია მიიღებდა ამჟამად ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების მოსახურების პერიოდი გადაიხედება ყოველწლიურად და იცვლება საჭიროების შემთხვევაში.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-18 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება განისაზღვრება გასაყიდ ფასსა და დამთავრებისა და გაყიდვის მოსალოდნელი ხარჯების სხვაობით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი, სანამ აქტივი მზადაა გასაყიდად. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

დივიდენდები

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

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება საღაროში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და მიმდინარე ანგარიშებისგან, რომლებსაც აქვს განთავსებიდან სამი თვის ვადა, რომელთა კონვერტირებაც დაუყოვნებლივ შეიძლება წინასწარ ცნობილ თანხად, აქვს ღირებულების შეცვლის უმნიშვნელო რისკი და თავისუფალია სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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 დანაკარგების მიხედვით.

იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები (გაგრძელება)

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

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

მარაგების მნიშვნელოვანი დაშვებები

მარაგები მოცემულია ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესით და კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს იყენებს მსჯელობას და დაშვებებს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ფასის განსაზღვრად.

მარაგების ხანდაზმულობის ვადის გამო, კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განსაზღვრავს მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას დაზიანებულ მარაგებზე და შემდეგ ჩამოწერს მარაგების ღირებულებას წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებამდე. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულების განსაზღვრა ძირითადად დამოკიდებულია კონკრეტული დროის პერიოდში მოსალოდნელ მომავალ მოთხოვნაზე.

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალის მოცულობა და მისი ცვლილებები განისაზღვრება კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილებით.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნა-ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალება	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2019	74,135	71,559	75,877	56,517	278,088
შეძენა	-	-	25,172	2,564	27,736
31 დეკემბერი, 2020	74,135	71,559	101,049	59,081	305,824
შეძენა	-	-	23,720	-	23,720
31 დეკემბერი, 2021	74,135	71,559	124,769	59,081	329,544
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>					
31 დეკემბერი, 2019	48,442	27,163	35,391	27,893	138,889
ცვეთის ხარჯი	14,361	7,156	12,643	10,676	44,836
31 დეკემბერი, 2020	62,803	34,319	48,034	38,569	183,725
ცვეთის ხარჯი	-	21,517	13,521	10,676	45,714
31 დეკემბერი, 2021	62,803	55,836	61,555	49,245	229,439
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2019	25,693	44,396	40,486	28,624	139,199
31 დეკემბერი, 2020	11,332	37,240	53,015	20,512	122,099
31 დეკემბერი, 2021	11,332	15,723	63,214	9,836	100,105

კომპანიის საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული ან უზრუნველყოფაში ჩადებული.

6. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება კომპანიის მიმდინარე პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
პირამიდა 1	1,042,367	4,593,181
სვეტი	454,501	2,240,907
პირამიდა 2	12,649,526	4,446,538
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14,146,394	11,280,626
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
სხვა მშენებლობა (სამომავლო)	10,959,417	8,739,265
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10,959,417	8,739,265

მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, თუ კომპანია მათ რეალიზაციას შემდგომი 12 თვის განმავლობაში ელოდება.

7. მარაგები

მარაგების ნაშთები 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სამშენებლო მასალა	3,455,472	207,914
სხვა	37,437	22,073
სულ მარაგები	3,492,909	229,987

8. გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	2,969,470	712,411
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	(23,942)	(23,942)
სულ გადახდილი ავანსები	2,945,528	688,469

გადახდილი ავანსები ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებულ წინასწარ გადახდებთან.

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული სალაროში	3,626,932	284,949
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	2,024,463	1,061,271
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	973,603	628,584
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	6,624,998	1,974,804

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მყიდველი პირების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხების უზრუნველყოფას, რომელსაც ბანკი ბლოკავს მყიდველის სასარგებლოდ, მანამ სანამ მშენებლობის სტადია არ მიაღწევს წინასწარ შეთანხმებულ სტადიას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობამ შეადგინა 1,095,713 ლარი (2020: 2,146 ლარი).

* 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფული და ფულის ეკვივალენტების დიდი ნაწილი განთავსებული ნაღდი ფულის სახით სალაროში, რაზეც ვამახვილებთ ყურადღებას. გთხოვთ იხილოთ ანგარიშგების 22-შენიშვნა.

10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო ვალდებულება	-	203,024
სხვა ვალდებულება	3,601	5,182
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	3,601	208,206

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულება ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი თანხებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

11. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება, წმინდა

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საშემოსავლო გადასახადი	2,405,664	339,309
დამატებული ღირებულების გადასახადი	(2,945,672)	(199,511)
ქონების გადასახადი	(17,552)	(9,922)
სულ საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)	(557,560)	129,876

საგადასახადო ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1-6 თვეში.

12. სესხები

31 დეკემბერი 2021	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუ ტა	თანხა (ლარში)
სს პროკრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	28-ივნ-20	28-ივნ-21	7%	USD	928,025
სს იშბანკი-საქართველო	13-თებ-20	13-თებ-24	6.5%	USD	10,058,539
სს თიბისი ბანკი	01-სექ-20	01-აგვ-24	7.5%	USD	18,111,465
სულ სესხები:					29,098,029

12. სესხები (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2020	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	თანხა (ლარში)
სს პროგრედიტ ბანკი/ ბიზნეს სესხი	28-ივნ-20	28-ივნ-21	7%	USD	1,310,640
სს პროგრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	13-თებ-20	13-თებ-24	6.5%	USD	14,367,688
სს იშბანკი-საქართველო	01-სექ-20	01-აგვ-24	7.5%	USD	8,700,195
სულ სესხები					24,378,523

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი სრული ქონების უდიდესი ნაწილი დაგირევაებულია ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად.

2021 წლის განმავლობაში სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 2,035,889 ლარი (2020: 1,224,267 ლარი).

13. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

	2021	2020
საცხოვრებელი ფართები	7,063,452	11,833,692
კომერციული ფართები	7,897,765	13,231,451
ავტოსადგომი	192,997	323,335
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	15,154,214	25,388,478

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით კომპანიამ შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სახელშეკრულებო აქტივები	9,969,023	5,581,298
გადავადებული შემოსავალი	15,909,365	870,282
სულ:	25,878,388	6,451,580

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

პერიოდის განმავლობაში მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში მნიშვნელოვან ცვლილებებს, ძირითადად, განაპირობებს ამავე პერიოდში გაფორმებული სამშენებლო მომსახურების ახალი ხელშეკრულებები, ასევე მომხმარებლებისგან მისაღებ უპირობო გადახდებთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანების აღიარება, იმ ხელშეკრულებების მიხედვით, რომლებიც ითვალისწინებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას მის მთლიანად ან ნაწილობრივ დასრულებისთანავე.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი თვიდან 2 წლამდე ვადაში.

14. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

სახელშეკრულებო აქტივებში პერიოდის განმავლობაში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, განპირობებულია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვადებით გაყიდვის ახალი ხელშეკრულებებით.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
პირამიდა 1	1,723,405	109,296
სვეტი	857,348	553,089
პირამიდა 2	13,328,612	207,897
მოკლევადიან გადავადებული შემოსავალი	15,909,365	870,282

კომპანიის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

15. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2021	2020
ქვეკონტრაქტორის ხარჯი	1,735,966	4,749,062
მასალები	701,186	1,918,226
შრომის ანაზღაურება	332,449	909,475
სხვა ხარჯები	861,964	2,299,439
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	3,631,565	9,876,202

16. გაყიდვის ხარჯები

	2021	2020
ხელფასის ხარჯი	428,045	469,152
რეკლამის ხარჯი	228,450	311,009
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	121,033	91,975
სხვა დანახარჯები	625	16,200
სულ გაყიდვის ხარჯები	778,153	888,336

17. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2021	2020
ადმინისტრაციული პერსონალის ხელფასის ხარჯი	9,032,878	11,765,366
საკონსულტაციო ხარჯი	137,479	504,011
დაცვის მომსახურების ხარჯი	61,017	60,593
ბანკის მომსახურების საკომისიო ხარჯი	47,522	200,705
ცვთის ხარჯი	45,714	45,899
დაზღვევის ხარჯი	23,165	29,893
წარმომადგენლობითი ხარჯი	4,163	106,886
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	7,778	16,562
საკანცელარიო ხარჯი	902	3,063
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგებისა	7,630	8,848
სხვა ხარჯები	137,467	349,948
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9,505,715	13,091,774

18. მოგების გადასახადი

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 არარეზიდენტები 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 ჩაითვალოს 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 გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2018 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

მოგების გადასახადი 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2020: ნული).

19. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები**საგადასახადო კანონმდებლობა**

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომლის 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.

19. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

20. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის მართვის 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 რისკის მართვის 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.

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის ის ფინანსური აქტივები, რომელიც დაკავშირებული საკრედიტო რისკთან 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	14	9,969,023	5,581,298
შეზღუდული ფულადი სახსრები	9	1,095,713	2,146
ფული და ფული ეკვივალენტები	9	2,998,066	1,689,855
სულ მაქსიმალური საკრედიტო რისკი		14,062,802	7,273,299

კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას.

2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და სახელშეკრულებო აქტივების არსებითი ოდენობა არ არის ვადაგადაცილებული.

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.

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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 მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

31 დეკემბერი 2021

	ფულადი სახსრები	მიღებული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD	3,118,030	29,098,029	25,979,999
სულ	3,118,030	29,098,029	25,979,999

31 დეკემბერი 2020

	ფულადი სახსრები	მიღებული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD	1,061,271	24,378,523	23,317,252
სულ	1,061,271	24,378,523	23,317,252

შემდეგი ცხრილი გვიჩვენებს მოგების ან ზარალის მგრძნობელობას სავალუტო გაცვლითი კურსის ცვლილების მიმართ ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს, ყველა სხვა ცვლადების მუდმივობის პირობებში:

31 დეკემბერი	2021	2020
	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	2,598,000	2,331,725
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	(2,598,000)	(2,331,725)

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. კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ფიქსირებულ განაკვეთი აქვს და შესაბამისად, რისკი არის შეზღუდული.

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ვალდებულების გასტუმრებას. კომპანია მართავს თავისი აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობას მათი უკეთესად დაბალანსებისთვის, რაც მას ეხმარება ლიკვიდურობის რისკის კიდევ უფრო შემცირებაში. კომპანიის წინაშე მდგარი ყველაზე დიდი ლიკვიდურობის რისკები არის მისი ხელმისაწვდომი ფულადი რესურსების ყოველდღიური საჭიროება მომწოდებლებთან გაფორმებული კონტრაქტების და ნახესხები სახსრების დაფარვის ვადის მოსვლის გამო.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი. აქტივები და ვალდებულებები დაჯგუფებულია ვადიანობის მიხედვით, ანგარიშგების დღისთვის ხელშეკრულების ამოწურვის ან დაფარვის მოსალოდნელ თარიღამდე დარჩენილი ვადის შესაბამისად.

31 დეკემბერი 2021	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,998,066	-	2,998,066
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	1,095,713	-	1,095,713
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14,146,394	10,959,417	25,105,811
მარაგები	3,492,909	-	3,492,909
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	9,969,023	-	9,969,023
გადახდილი ავანსები	2,945,528	-	2,945,528
ძირითადი საშუალებები	-	100,105	100,105
არამატერიალური აქტივები	-	3,556	3,556
სულ აქტივები	34,647,633	11,063,078	45,710,711
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,601	-	3,601
გადავადებული შემოსავალი	15,909,365	-	15,909,365
საგადასახადო ვალდებულება	557,560	-	557,560
მიღებული სესხები	16,515,738	12,582,291	29,098,029
სულ ვალდებულებები	32,986,264	12,582,291	45,568,555
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	1,661,369	(1,519,213)	142,156

31 დეკემბერი 2020	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,689,855	-	1,689,855
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	2,146	-	2,146
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	11,280,626	8,739,265	20,019,890
მარაგები	229,987	-	229,987
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5,581,298	-	5,581,298
გადახდილი ავანსები	688,469	-	688,469
ძირითადი საშუალებები	-	122,099	122,099
არამატერიალური აქტივები	-	3,545	3,545
სულ აქტივები	19,472,381	8,864,909	28,337,290
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	208,206	-	208,206
გადავადებული შემოსავალი	870,282	-	870,282
საგადასახადო აქტივი	129,876	-	129,876
მიღებული სესხები	6,258,355	18,120,168	24,378,523
სულ ვალდებულებები	7,466,719	18,120,168	25,586,887
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	12,005,662	(9,255,259)	2,750,403

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიის ლიკვიდურობის არსებული დონე საკმარისია ყველა მისი მიმდინარე ვალდებულების შესასრულებლად და დავალიანების დროულად დასაფარად. კომპანია ასევე აბალანსებს ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ვადებს და უარყოფით პოზიციაზე მაქსიმალურ ლიმიტს აწესებს.

21. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ დამფუძნებლები და უმაღლესი ხელმძღვანელობა.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურებამ, ხელფასისა და სხვა სარგებლის სახით 2021 წლის შეადგინა 8,540,517 ლარი (2020: 11,356,281 ლარი).

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დაამტკიცა 2022 წლის 30 ნოემბერს.

- 2022 წელს ფული და ფულის ეკვივალენტების ნაშთი სალაროში იქნა განულებული, კომპანიამ სალაროს ნაშთებიდან მოახდინა ხელფასების გადახდა.
- 2022 წელს კომპანიამ სს „თიბისი ბანკისგან“ აიღო სესხი 2,800,000 – (ხელშ.# 2630229-12006236) დოლარის ოდენობით, მიმდინარე და სამომავლო პროექტების დასაფინანსებლად. ასევე 9,460,000 დოლარის სესხი საკრედიტო ლიმიტით. - (ხელშ.# 2630229-12115278) – 2022 წელს ათვისებულია და მიღებულია 4,394,045 ლარი.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ პერიოდში მნიშვნელოვანი მოვლენები არ გამოვლენილა, რომელიც უნდა აისახოს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წელი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

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

კომპანია დაფუძნდა და 2014 წლის 3 ივნისს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

ორგანიზაციის დამფუძნებელია:

ჰუსეინ ნადიროვი	100%
-----------------	------

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის ჰუსეინ ნადიროვი ფუნქციონირება დაიწყო 1 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2021 წელს დასაქმებული ყავდა 47 ადამიანი.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს კადრების განათლების ხარისხს, გამოცდილებას და კომპეტენტურობას. კომპანიაში მუშაობს გამოცდილი და მაღალი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლების გუნდი, რაც ორგანიზაციის წარმატებული საქმიანობის საფუძველია.

2. განვითარების გეგმები

2014 წლიდან კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული. უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს სპორტულ-გამაჯანსაღებელი სპა ცენტრისა და ახალი კორპუსების მშენებლობას.

3. მისამართი , შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული მისამართია - ქ.თბილისი უნივერსიტეტის ქ. 24.

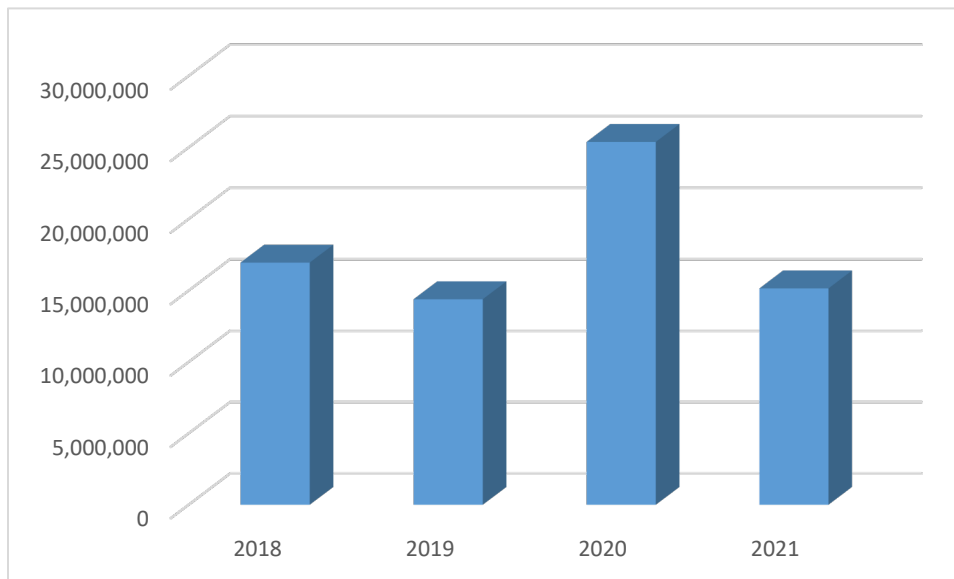
კომპანია დაარსების დღიდან ეწევა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას, მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები:

ფინანსური კოეფიციენტები	2018	2019	2020	2021
მიმდინარე აქტივები	33,280,606	16,650,428	20,276,729	38,313,463
მიმდინარე ვალდებულებები	42,331,015	19,176,505	7,336,843	32,986,264
საბრუნავი კაპიტალი	-9,050,409	-2,526,077	12,939,886	5,327,199

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გამოწვევები

კომპანიის საქმიანობისთან 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.

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავის საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, ხოლო ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად აშშ დოლარში ან ევროში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაუძვირდეს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა მთ. ბუღალტერი(დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი)

თარიღი 30.11.2022 წელი

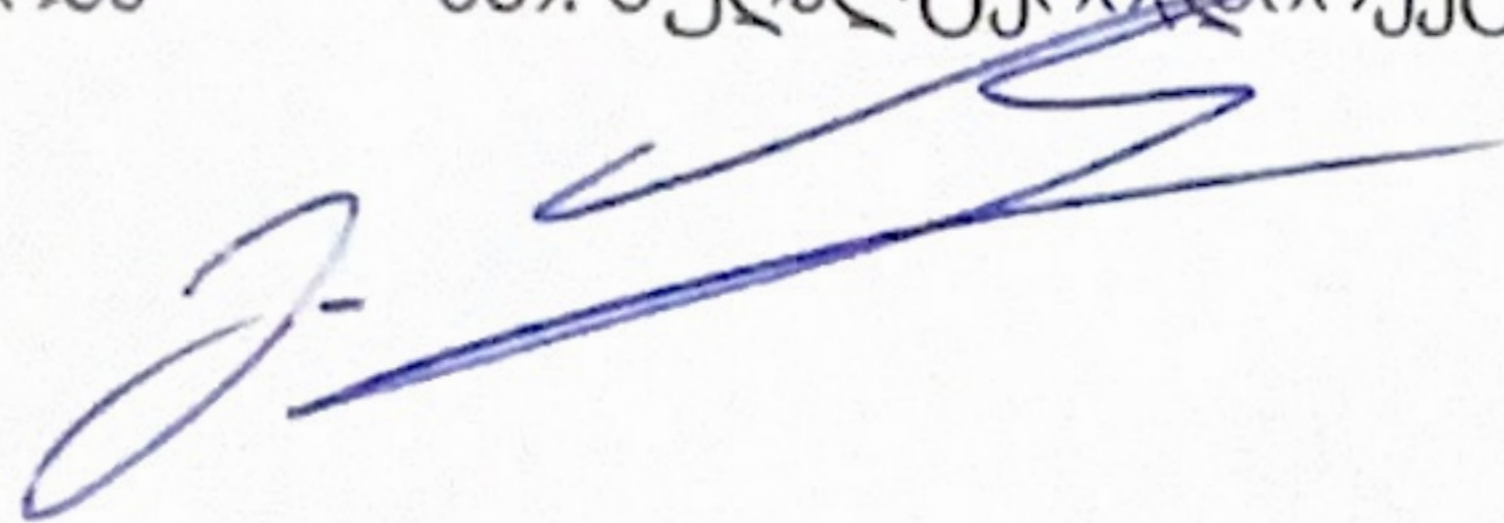
5. ძირითადი რისკები და გამოწვევები

კომპანიის საქმიანობისთან 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.

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავის საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, ხოლო ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად აშშ დოლარში ან ევროში, ყოველთვის არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაუძვირდეს შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება.

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა მთ. ბუღალტერი(დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი)



თარიღი 30.11.2022 წელი