



შ.პ.ს „აუდიტსერვისი 2009“

ს/ნ 200271632

SARAS-F-449084

**დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესახებ**

შპს „არქი დილომი“

ს/ნ 405225037

2021 წლის 31 დეკემბერი

TEL +995 322 72 98 10

TEL +995 574 477 488

www.audit-service.ge

info@audit-service.ge

შპს „არქი დილომი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2021 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	7
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	8
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება.....	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	10

1	შპს „არქი დილომი“ და მისი საქმიანობა	11
2	შპს „არქი დილომის“ საოპერაციო გარემო	11
3	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	12
4	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას.....	19
5	ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	20
6	სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში	20
7	ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	24
8	გაცემული სესხები	25
9	მარაგები	26
10	გადახდილი ავანსები.....	27
11	შეზღუდული ფული	27
12	ფული და ფულის ექვივალენტები.....	28
13	სესხები	28
14	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება	28
15	სახელშეკრულებო ვალდებულებები	29
16	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29
17	ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან.....	30
18	დისტრიბუციის დანახარჯები.....	30
19	საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	30
20	ფინანსური შემოსავალი.....	30
21	ფინანსური დანახარჯები	30
22	კაპიტალის მართვა.....	31
23	გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები.....	31
24	ფინანსური რისკის მართვა.....	32
25	რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები	35
26	ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით	35
27	საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	36

შპს „არქი დილომი“

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

წინამდებარე ანგარიშგება განიხილება დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნაში აღწერილ დამოუკიდებელ აუდიტორთა ვალდებულებებთან ერთად იმ მიზნით, რათა გაიმიჯნოს ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელ აუდიტორთა პასუხისმგებლობა შპს „არქი დილომის“ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ფინანსური აღრიცხვის პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ისინი ფინანსურ ანგარიშგებაში.
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2023 წლის 07 ივლისს.

კომპანიის მენეჯმენტი:
თენგიზ წულაია

კომპანიის ფინანსური დირექტორი
თორნიკე კოპალიანი

10 ივლისი 2023 წელი



აუდიტსერვისი 2009
SARAS-F-449084

შპს „არქი დილომის“ მენეჯმენტს დამფუძნებელ პარტნიორებს

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „არქი დილომის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ ანგარიშგების და კაპიტალში ცვლილებების შესახებ ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისაგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისაგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს შპს „არქი დილომის“ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით და შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს (ფასს).

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ასს-ების), ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ”აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე” ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ შპს „არქი დილომისგან“, ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიშგება

მმართველობით ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება კომპანია.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების 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 საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

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 წინასწაგან-ზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

ჩვენ 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 ანგარიშების საფუძველად საწარმოს 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 ანგარიშების 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 ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან 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.

იმ აუდიტის გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მომზადდა ეს დასკვნა, არის ელენე დოლიძე.

სერთიფიცირებული აუდიტორი: ელენე დოლიძე

აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-105441

შპს „აუდიტსერვისი 2009“

10 ივლისი 2023

საქართველო, ქ. თბილისი, გობრონიძის 1 ბ.

**შპს „არქი დილომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები		1	1
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1	1
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	9	20,232	16,943
გაცემული სესხები	8	16,259	14,144
საგადასახადო აქტივი		145	-
გადახდილი ავანსები	10	2,737	402
შეზღუდული ფული	11	132	5,980
ფული და ფულის ექვივალენტები	12	1,731	5,232
სულ მიმდინარე აქტივები		41,236	42,701
სულ აქტივები		41,237	42,702
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2,366	2,544
აკუმულირებული მოგება		4,898	2,178
სულ საკუთარი კაპიტალი		7,264	4,722
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები		-	-
გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები წმინდა		-	341
მოკლევადიანი სესხები	13	2,052	417
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	15	24,765	25,030
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	7,156	12,192
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		33,973	37,980
სულ ვალდებულებები		33,973	37,980
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		41,237	42,702

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „არქი დილომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2,020
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	17	12,093	29,908
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	9	(9,283)	(24,745)
საერთო მოგება		2,810	5,163
დისტრიბუციის დანახარჯები	18	(399)	(1,432)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(354)	(983)
სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა		(398)	189
საოპერაციო მოგება		1,659	2,937
ფინანსური შემოსავალი	20	1,117	1,028
ფინანსური ხარჯები	21	(56)	(3)
მოგება გადასახადით დაბეგვრამდე		2,720	3,962
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		2,720	3,962
სხვა სრული შემოსავალი			-
სულ წლის სრული მოგება		2,720	3,962

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „არქი დილომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
კაპიტალში ცვლილების შესახებ ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2019 წლის 31		2,544	(348)	2,196
წლის მოგება/(ზარალი)			3,962	3,962
გაცემული დივიდენდი	22		(1,436)	(1,436)
კაპიტალის შემცირება				
კაპიტალის ზრდა				
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს		2,544	2,178	4,722
წლის მოგება/(ზარალი)			2,720	2,720
გაცემული დივიდენდი		-	-	-
კაპიტალის შემცირება	22	(1,612)		(1,612)
კაპიტალის ზრდა	22	1,434		1,434
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს		2,366	4,898	7,264

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები		18,597	38,907
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები		(22,580)	(31,228)
შრომის ანაზღაურება		(48)	(20)
გადახდილი/დაბრუნებული გადასახადი		394	(1,920)
სხვა ხარჯი		-	(1)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,637)	5,737
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სესხის გაცემა		(7,136)	(8,475)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება		5,640	2,827
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,496)	(5,648)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის მიღება		2,859	414
სესხის დაბრუნება		(1,326)	(1,436)
კაპიტალის მიღება		1,434	-
კაპიტალის დაბრუნება		(1,612)	-
საფინანსო შემოსავალი		103	155
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		1,458	(867)
საკურსო სხვაობის გავლენა ფულად ნაკადებზე		173	332
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		5,232	5,678
ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს		1,731	5,232

კომპანიას მიღებული აქვს 2021 წლის განმავლობაში 132 (ათასი) ლარის ოდენობის, ხოლო 2020 წლის განმავლობაში 5 980 (ათასი) ლარის ოდენობის შეზღუდული ფული რეალიზაციის ბინების ავანსის სახით, რომელზეც შეზღუდული აქვს წვდომა და ასახული არ არის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

1 შპს „არქი დილომი“ და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „არქი დილომი“ („კომპანია“).

კომპანია დაარსდა 2017 წლის 29 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 405225037; რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) ქართული რეგულაციების შესაბამისად საქართველოში.

2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია კონტროლდება შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შპს ვიაკონის მიერ (რეგისტრირებულია საქართველოში სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომრით: 205229965).

2020 და 2021 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს შპს „არქი ინვეთმენტს“ (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი 405178294), რომელიც ფლობს შპს „ვიაკონის“ 100 %ს.

მფლობელთა სტრუქტურა და შესაბამისად ფლობილი წილები კომპანიაში შემდეგი იყო:

მფლობელები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს ვიაკონ, 205229965	75%	75%
შპს შპს ლუგო, 445390005	25%	25%
სულ	100%	100%

2020 და 2021 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია ჩართულია ოთხი მაღალსართულიანი კორპუსის დეველოპმენტში თბილისი დილმის უბანში, რომელთა ჯამური საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 53 ათას კვადრატულ მეტრს, დილომი A და B ბლოკის მშენებლობა დასრულდა 2020 წელს. კომპანია გეგმავს დილომი C და დილომი D ბლოკები დაასრულოს 2023 წელს.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია ვაკის რაიონი, ყიფშიძის შესახვევი, N15, სართული 3 თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 შპს „არქი დილომის“ საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციების და ხშირი ცვლილებების საგანია.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური განვითარება ძირითადად დამოკიდებულია საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული ზომების ეფექტურობაზე, ასევე საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ ვითარებაზე. ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ გათვალისწინოს ყველა გარემოება რომელმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ამ ეფექტს, არსებობის შემთხვევაში, რა გავლენა შეიძლება ქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასს-ის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ.

ფასს-ის შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („GEL“). ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში („GEL“), რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაკონვერტირებულია ლარში შესაბამისი თარიღის კურსით. უცხოური ვალუტით ოპერაციები აღირიცხება ოპერაციის თარიღის შესაბამისი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობების/(ზარალების)“, წმინდა მუხლში. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული კურსები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი („USD“) 1 = 3.0976 ლარი, ევრო („EURO“) 1 = 3.504 (31 დეკემბერი 2020: USD 1 = 3.2766 ლარი, ევრო („EURO“) 1 = 4.0233).

ძირითადი საშუალებები. ყველა ძირითადი საშუალება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის (CIP) კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები კაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი ან ხარჯები.

ცვეთა. მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და დაუმონტაჟებელი აღჭურვილობა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში

მოწყობილობები და აღჭურვილობა

3-10

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიღება აქტივის გასვლიდან, გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკსა და მდგომარეობაში იქნებოდა რაც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ შეიცვლება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს.

მარაგები. მარაგები შედგება ქონებისგან რომელიც შექმნილია ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პირობებში გასაყიდად, რომელიც ფლობილია როგორც მიმდინარე მარაგი და შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულებაში შედის მიწის, მშენებლობის, კაპიტალიზირებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება კომპანიისათვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და შემდგომ შესაბამისად იურიდიული უფლების მომხმარებელზე გადაცემამდე. მარაგის თვითღირებულება რომელიც მისი გასვლისას აღიარდება მოგება ან ზარალში განსაზღვრულია გაყიდული ქონების პროპორციულად და თვითღირებულება განაწილებულია გაყიდული ქონების შესაბამის ზომაზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან. კომპანიაში შექმნილი აქტივების თვითღირებულებაში შედის მასალების და პირდაპირი შრომის დანახარჯი, ყველა სხვა დანახარჯი რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის გამოსაყენებლად მომზადებას დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის, დემონტაჟის და აქტივის განთავსების ადგილის აღდგენის ხარჯები და კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. საინვესტიციო ქონების კაპიტალში შეტანის შემთხვევაში, თვითღირებულება განისაზღვრება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით მისი თავდაპირველი აღიარებისას.

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს დაუმთავრებელ მშენებლობას და არ ცვდება. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას (გამოითვლება როგორც სხვაობა გასვლისას წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის ნარჩენ ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგება ან ზარალში.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები.

რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღისათვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისი სიხშირით და მოცულობით ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება რომლებიც აქტიურ ბაზარზე ივაჭრება, ფასდება როგორც ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ეს შემთხვევა გვაქვს მაშინაც, როდესაც ბაზრის ნომინალური დღიური ვაჭრობების რაოდენობა არ არის საკმარისი რათა სრულად მოიცვას ფლობილი რაოდენობა და პოზიციის ერთი ოპერაციით გაყიდვის ბრძანებამაც შეიძლება იმოქმედოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების მეთოდები, როგორცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები თუ მოდელები დაფუძნებული გაშლილი ხელის პრინციპის ახლანდელ ტრანზაქციებზე, ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინებაზე, გამოიყენება იმ გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად, რომელთათვის გარე ბაზრების ფასებზე ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულებით შეფასების ანალიზი ხორციელდება რეალური ღირებულების იერარქიის დონეების მიხედვით, შემდეგნაირად: (i) პირველი დონე გულისხმობს კოტირებული ფასებით (არაკორექტირებული) გაზომვას აქტიურ ბაზრებზე იდენტური აქტივებისა თუ ვალდებულებებისთვის, (ii) მეორე დონის შეფასებები არის შეფასების ტექნიკა ყველა მატერიალური შემავალი მონაცემისთვის, რომელიც დაკვირვებადია აქტივისა თუ ვალდებულებისთვის, პირდაპირ (როგორც ფასი) ან ირიბად (ფასიდან გამომდინარე) და (iii) მესამე დონე წარმოადგენს შეფასებას, რომელიც არ ეფუძნება მხოლოდ საბაზრო მონაცემებს (შეფასება მოითხოვს მნიშვნელოვან არადაკვირვებად შემავალ მონაცემებს).

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ტრანზაქციების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. ტრანზაქციების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება (“AC”) არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი აღიარდა საწყისი აღიარებისას, შემცირებული ძირითადი თანხის ნებისმიერი გადახდით, დამატებული დარიცხული პროცენტი, და ფინანსური აქტივებისათვის, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) ანარიცხით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოს ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების დაკავშირებული მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი, ისე რომ, მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდის საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება შეფასებული სამომავლო ფულადი გადახდები ან ფულის მიღება (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდის განმავლობაში, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება შეიცავს კონტრაქტის მხარეების ყველა გადახდილ თუ მიღებულ საფასურს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. იმ აქტივებისთვის, რომლებიც იყო შესყიდული ან წარმოქმნილი საკრედიტო გაუფასურებიდან (“POCI”) თავდაპირველი აღიარებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის შესწორებული საკრედიტო რისკით, მაგალითად, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებიდან თავდაპირველი აღიარებისას და ნაცვლად საკონტრაქტო გადახდების მიხედვით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისათვის, შედეგად მაშინვე აღიარდება სააღრიცხვო ზარალი.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აფასებს ამორტიზებული ღირებულებით. სავალო ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით - მიუხედავად იმისა, კომპანია მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც კომპანია ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად. ფაქტორები რომელთაც კომპანია ითვალისწინებს ბიზნესმოდელის განსაზღვრისას მოიცავს პორტფელის მიზანს და შედგენილობას, წარსულ გამოცდილებას იმის შესახებ თუ როგორ ხდება შესაბამისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღება, როგორ ფასდება და იმართება რისკები, როგორ ფასდება აქტივების ეფექტურობა და რა კომპენსაციას იღებენ მენეჯერები.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადის მახასიათებლები. იმის მიუხედავად, ბიზნეს მოდელი მოიცავს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან, თუ როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ნაკადების მიღებას, კომპანია განსაზღვრავს წარმოადგენს თუ არა ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას (“SPPI”). SPPI-ის შეფასება ხდება აქტივის საწყისი აღიარებისას და შემდგომში არ ექვემდებარება ახალ შეფასებას.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. კომპანიას არ შეუცვლია მისი ბიზნესმოდელი მიმდინარე და წინა პერიოდის განმავლობაში და არ განუხორციელებია არცერთი რეკლასიფიკაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის რეზერვი “ECL”-სთვის. კომპანია აფასებს პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს (ECL) იმ სავალ ინსტრუმენტებისთვის, რომელთა შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის. კომპანია ახდენს ECL-ის შეფასებას და აღიარებს წმინდა ზარალს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებიდან, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარჩებს იყენებს სავაჭრო მოთხოვნისთვის და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფდება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით. (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, პირობის ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც კომპანია ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) კომპანიას გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგაქვითვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდის უუნარობა ან გაკოტრება.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) კომპანია გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

კომპანია ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლება თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება კომპანიის

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. 2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს მათ გამოუმუშავებულ მოგებაზე (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტი იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა. გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში, საოპერაციო ხარჯებში.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა კომპანიის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშგაქტურის მიღებისას. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანიის ამონაგების ერთერთი მთავარი წყარო, კერძოდ საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია განთავისუფლებულია გადასახდელი დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით. გაყიდვებთან და შესყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარებულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნეტო საფუძველზე და განცალკევებით მოცემულია აქტივად და ვალდებულებად. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება. ნებისმიერი დივიდენდები რომელიც გამოცხადდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ხელმოწერამდე, განმარტებულია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგი მოვლენების შენიშვნაში 27.

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას კომპანია მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი კომპანიის მიერ მიწოდებული საქონლის ღირებულება აღემატება

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გადახდილ თანხას, ხდება სავაჭრო მოთხოვნის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბინების გაყიდვიდან. კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბინებს. ამონაგები აღიარდება როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ქონებას რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია კომპანიისათვის არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერამდე და რის შემდეგაც იურიდიული უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. შედეგად, ამონაგები და მოკორესპონდენტო მოთხოვნა აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. ამონაგები შეფასებულია ხელშეკრულებით დადგენილი გარიგების ფასით. ანაზღაურება მისაღება კონტროლის გადაცემამდე.

თუ საწარმო რაიმე დამატებით მომსახურებას უწევს მომხმარებელს ქონებაზე კონტროლის გადაცემის შემდეგაც, ამონაგები ასეთი მომსახურებიდან ითვლება განცალკევებულ შესასრულებელ ვალდებულებად და აღიარდება მომსახურების გაწევის გარკვეული დროის განმავლობაში.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანიას არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, კომპანია არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის და ბონუსების დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე ინდიკატორი რომ საწარმოს აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება შემცირებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებ თანხამდე. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ყველა შესაბამისი შიდა და გარე ფაქტორი და დაადგინა რომ გაუფასურების ასეთი ინდიკატორი არ არსებობს და შედეგად კომპანიაში არ ჩატარებულა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ტესტი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. კომპანია ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძველად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ კომპანიაზე:

- ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- საწარმოს განმარტება – ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისის შემდგომი შეძენებისთვის რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ).
- არსებითობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8-ში (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის რეფორმა - ფასს 9-ში, ბასს 39-ში და ფასს 7-ში შეტანილი ცვლილებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- Covid-19-ან დაკავშირებული იჯარის კონცესიები – ცვლილებები ფასს 16-ში (გამოცემულია 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა გადახე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა – ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. კომპანია არ მოელის რომ ამ ცვლილებას რაიმე გავლენა ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს. კომპანია არ მოელის რომ ამ ახალ სტანდარტზე გადასვლას რაიმე გავლენა ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის

7 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება – ცვლილებები ბასს 1-ში (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული ცვლილებები ბასს 1-ში გამოცემულ იქნა 2020 წლის იანვარში და თავდაპირველად ძალაში იყო 2022 წლის 1 იანვრიდან. თუმცა Covid-19 პანდემიის პასუხად, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლის რათა კომპანიებისთვის მიეცათ მეტი დრო შეცვლილი კლასიფიკაციის დასაანერგად შეცვლილი მითითებების შესაბამისად. ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსულობები დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე, წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - ბასს 16-ის, ბასს 37-ის და ფასს 3-ის მცირე ცვლილებები და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები 2018-2020 - ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-ში და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 16-ის შესწორება საწარმოს უკრძალავს ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებიდან გამოქვითოს საწარმოს მიერ აქტივის დანიშნულებისამებრ მოხმარებისთვის მომზადებისას გაწეული ხარჯი მისი გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობით. მსგავსი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, აღიარდება მოგება ან ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, რადგან ის ჯერ მზად არ არის მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასებისთვის არარელევანტურია. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას. ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ სხვა ხარჯების მიკუთვნებით, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წაგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი. ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობით ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3-ის გამოყენების მაგივრად ბასს 37 ან ფასს 21 უნდა გამოიყენოს, ნაცვლად 2018 წლის კონცეპტუალური

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ელიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსავლის აღიარება, რომელიც არ გამოხატავდა ეკონომიკურ სარგებელს. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით. ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში. საილუსტრაციო მაგალითი 13, რომელიც თან ერთვის ფასს 16-ს, განახლდა რათა ამოღებული ყოფილიყო მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდებოდა საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებს. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუმჯობესების აღმოფხვრაა. ფასს 1 იძლევა სამედიკატო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შედეგით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ წარდგენილი თანხების გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შედეგს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე სტანდარტის პირველად გამოყენებული საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შედეგით. მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- **ძალაში შესვლის თარიღი:** ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- **დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:** საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.

საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნილები სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა: იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.

- **ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:** როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელს ანაზღაურებასაც

საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.

სხვა ცვლილებები: სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის (IBOR) რეფორმა - ფაზა 2 ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-ში და ფასს 16-ში შეტანილი ცვლილებების მეორე ფაზა (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის ცვლილებები აზუსტებს რეფორმების დანერგვის საკითხებს, მათ შორის ერთი საფუძვლის ალტერნატიულით ჩანაცვლებას. ეს ცვლილება ეხება შემდეგს:

- **IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილებების აღრიცხვა:** ინსტრუმენტებისთვის რომელთათვისაც ამორტიზებული თვითღირებულება გამოიყენება, ცვლილებები საწარმოებიდან მოითხოვს, როგორც პრაქტიკულადაა მიზანშეწონილი, რომ IBOR რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების საფუძვლის ცვლილება აღრიცხოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით ფასს 9-ს პარაგრაფ 5.4.5-ის მითითების საფუძველზე. შედეგად, მოგება ან ზარალი მაშინვე არ აღიარდება. ეს მიზანშეწონილი პრაქტიკა გამოიყენება მხოლოდ ასეთი ცვლილებისას და მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც აუცილებელია როგორც IBOR რეფორმის პირდაპირი შედეგი და ახალი საფუძველი ეკონომიკურად ეკვივალენტურია წინა საფუძველთან. მზღვევლები რომლებიც იყენებენ დროებით გამონაკლისს ფასს 9-დან, ასევე ვალდებულნი არიან რომ გამოიყენონ იგივე პრაქტიკა. ფასს 16 ასევე განახლდა რომ მოიჯარეებს მოეთხოვოთ მსგავსი პრაქტიკის გამოყენება იჯარის მოდიფიკაციების აღრიცხვისას როცა IBOR რეფორმის შედეგად იცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველი.
- **პირველი ფაზის შემსუბუქების დასრულების თარიღი რისკის დადგენილი კომპონენტების ჰეჯირებისთვის რომელიც არ არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული:** მეორე ფაზის ცვლილებები საწარმოსგან მოითხოვს პირველი ფაზის შემსუბუქებების გამოყენების პერსპექტიულად შეწყვეტას დადგენილი რისკისთვის რომელიც არაა ხელშეკრულებით განსაზღვრული, უფრო ადრე ორი შესაძლო შემთხვევიდან, როდესაც ცვლილებები ეხება დადგენილი რისკის კომპონენტს რომელიც ხელშეკრულებით არ არის დადგენილი, ან როდესაც ჰეჯირება წყდება. პირველ ფაზის ცვლილებებში რისკის კომპონენტების დასრულების თარიღი არ ყოფილა მოცემული.
- **დამატებითი დროებითი გამონაკლისები სპეციფიური ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების მიღებასთან დაკავშირებით:** ცვლილებების მეორე ფაზა გვაწვდის რამდენიმე დამატებით დროებით შემსუბუქებას ბასს 39-ის და ფასს 9-ს ჰეჯირებული აღრიცხვის მოთხოვნებთან დაკავშირებით იმ ჰეჯირებისთვის რომლებზეც პირდაპირ მოქმედებს IBOR რეფორმა.
- **ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებითი შენიშვნები IBOR რეფორმასთან დაკავშირებით:** ცვლილებები

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

მოითხოვს განმარტებით შენიშვნას შემდეგზე: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიულ საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე გადასვლას, მისი პროგრესი და გადასვლისას წარმოშობილი რისკები; (ii) რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოებული და არაწარმოებული ინსტრუმენტების შესახებ რომელზე გადასვლაც ჯერ არ მომხდარა, ჩაშლილი მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის საფუძვლის მიხედვით; და (iii) IBOR რეფორმით გამოწვეული ნებისმიერი ცვლილება რისკის მართვის სტრატეგიაში.

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლება გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილება რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს/შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან. კომპანია არ მოელის რომ ეს ცვლილება რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ამჟამად კომპანია აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

ხელმძღვანელობაში შედიან კომპანიის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ კომპანიის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან) შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	2,053	417
სესხი დაკავშირებულ მხარეებზე	16,259	14,144
შემენილი საქონელი და მომსახურება	3,787	5,387
პარტნიორთა კაპიტალი	2,366	2,544

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

შემოსავლები და ხარჯები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ფინანსური შემოსავალი	1,117	1,028
ფინანსური დანახარჯები	(56)	(3)
შეძენილი საქონელი და მომსახურება	2,164	6,855
კაპიტალის გაზრდა	1,434	-
კაპიტალის შემცირება	(1,612)	-
გაცემული დივიდენდი		(1,436)

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედის კომპანიის ძირითადი ხელმძღვანელი პირები. 2021 და 2020 წლების განმავლობაში ხელმძღვანელობას ანაზღაურება არ მიუღია

8 გაცემული სესხები

კომპანიის სესხები დენომინირებულია ლარსა და აშშ დოლარში.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
არაუზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებულ მხარეებზე	16,259	14,144
სულ სესხები	16,259	14,144

მოდრაობები არაუზრუნველყოფილ გაცემულ სესხებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გაცემული სესხები	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები 2019 წლის 31 დეკემბერს	6,623	6,623
დამატებები წლის განმავლობაში	8,475	8,475
საპროცენტო შემოსავალი	1,028	1,028
ძირი თანხის მიღება	(2,827)	(2,827)
საპროცენტო შემოსავლის მიღება	(48)	(48)
კურსის კორექტირება	893	893
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები 2020 წლის 31 დეკემბერს	14,144	14,144
დამატებები წლის განმავლობაში	7,136	7,136
საპროცენტო შემოსავალი	1,117	1,117
ძირი თანხის მიღება	(5,640)	(5,640)
საპროცენტო შემოსავლის მიღება	(92)	(92)
კურსის კორექტირება	(406)	(406)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები 2021 წლის 31 დეკემბერს	16,259	16,259

8 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. სესხები გაცემულია საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ შეაფასა პერსპექტიულ საფუძველზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) თითოეული გაცემული სესხისთვის. ECL-ის შეფასება ასახავს: (i) მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილი ოდენობის თანხას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასების გზით, (ii) ფულის დროით ღირებულებასა და (iii) წარსულში მომხდარ მოვლენებზე, მიმდინარე პირობებსა და მომავალ პროგნოზებზე სრულყოფილად გონივრულ და დადასტურებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მიზანშეუწონელი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. შეფასებაზე დაყრდნობით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) უმნიშვნელოა და მისი აღიარება არ მომხდარა.

9 მარაგები

ათას ქართულ ლარში	მშენებარე ბინები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	17,403	17,403
დამატებები	24,285	24,285
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(24,745)	(24,745)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	16,943	16,943
დამატებები	12,572	12,572
გაყიდული ბინების თვითღირებულება	(9,283)	(9,283)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	20,232	20,232

კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს ბინები დილმის უბნის პროექტში 2021 31 დეკემბრის 528 ბინა 13,547 , 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 372 ბინის სტატუსი წინასწარ იყო შეთანხმებული და 3,174 ათასი ლარის შესაბამისი ავანსები კომპანიის მიერ აღიარებულია ვალდებულებად რადგან რისკი და სარგებელი დაკავშირებული ქონებიდან ჯერ არ გადასულა კონტრაგენტებთან.

2021 წლის 31 დეკემბრის მარაგების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენდა 20,232 ათას ლარს (2020: 16,943 ათასი ლარი).

2021 წლის განმავლობაში 121 ბინა (2020 წელს 229 ბინა) დარეგისტრირდა მფლობელებზე და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი და სარგებელი გადაეცა კონტრაგენტებს. მარაგების თანხამ რომელიც პერიოდის განმავლობაში ხარჯად აღიარდა გაყიდვის გამო, შეადგინა 9, 283 ათასი ლარი (2021 წელს 24,745 ათასი ლარი . ზემოთ აღწერილი გაყიდული ბინების თვითღირებულება შედგება ხარჯად აღიარებული მარაგებისგან და მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხისგან, როგორც მოცემულია ქვედა ცხრილში:

ათას ქართულ ლარში 31 დეკემბერი 2021 31 დეკემბერი 2020

მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 1 იანვარს

მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	673	2,413
ადდენილი გამოუყენებელი თანხა	3,018	
ანარიცხის გამოყენება	(2,345)	

მშენებლობის დანახარჯების ანარიცხი 31 დეკემბრის	673	2,413
---	------------	--------------

10 გადახდილი ავანსები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გადახდილი ავანსები მოკლევადიანი აქტივებისთვის	-	-
გადახდილი ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	2,737	402
სულ გადახდილი ავანსები	2,737	402

მოძრაობები გადახდილ ავანსებში შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	გადახდილი ავანსები	სულ
სულ გადახდილი ავანსები 2019 წლის 31 დეკემბერს	186	186
დამატებები	402	402
მარაგებში გადატანილი ავანსები	186	186
სულ გადახდილი ავანსები 2020 წლის 31 დეკემბერს	402	402
დამატებები	2737	2737
მარაგებში გადატანილი ავანსები	402	402
სულ გადახდილი ავანსები 2021 წლის 31 დეკემბერს	2737	2737

ავანსების ნაშთი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო სერვისის მომწოდებელი კომპანიებისთვის გადახდილ ავანსებს.

11 შეზღუდული ფული

კომპანიას გაფორმებული აქვს გენერალური ხელშეკრულება TBC და VTB ბანკებთან, რის მიხედვითაც ბანკი უზრუნველყოფს სესხის გაცემას კომპანიის კლიენტებზე, იმ ღირებულებით, რაც საკმარისია ბინის ფასის სრულად დაფარვისათვის. აღნიშნული თანხა ირიცხება კომპანიის ანგარიშებზე TBC და VTB ბანკების დაწესებული შეზღუდვით. თანხას აღნიშნული შეზღუდვა ეხსნება კლიენტების მიერ გარკვეული პირობების შესრულებისთანავე.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შეზღუდული ფული TBC ბანკში	132	5,980
სულ შეზღუდული ფული	132	5,980

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული და ფულის ეკვივალენტი	1,731	5,232
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,731	5,232

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვს A საკრედიტო რეიტინგზე დაბალი რეიტინგი, Fitch - ის რეიტინგის სისტემით.

13 სესხები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	-	-
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	2,052	417
სულ სესხები	2,052	417

კომპანიის სესხები დენომინირებულია ქართულ ლარსა და აშშ დოლარში. კომპანია არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით. მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რამდენადაც დისკონტირების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი.

14 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

წმინდა ვალის შეჯერება. ქვედა ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის ანალიზი და ცვლილებები კომპანიის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში თითოეული წარდგენილი პერიოდისთვის. ამ ვალდებულებების ერთეულები წარდგენილია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების საფინანსო საქმიანობის ნაწილში.

ათას ქართულ ლარში	მიღებული სესხები	სულ
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბერს		-
დამატებები წლის განმავლობაში	414	414
საპროცენტო ხარჯი	3	3
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბერს	417	417
დამატებები წლის განმავლობაში	2,859	2,859
საპროცენტო ხარჯი	102	102
ძირი თანხის გადახდები	(1,326)	(1,326)
პროცენტის გადახდები	-	-
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბერს	2,052	2,052

15 სახელშეკრულებო ვალდებულებები

საწარმოს აღიარებული აქვს მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სახელშეკრულებო ვალდებულებები – ბინების გაყიდვებისთვის მიღებული ავანსები	24,765	25,030
სულ სახელშეკრულებო ვალდებულებები	24,765	25,030

დაუკმაყოფილებელი მომხმარებლებთან დადებული გრძელვადიანი ხელშეკრულებები.

წინამდებარე ცხრილში წარდგენილია ინფორმაცია დაუკმაყოფილებელი შესასრულებელი ვალდებულებების შესახებ რომლებიც წარმოშობილია მომხმარებლებთან გრძელვადიანი ხელშეკრულებებიდან.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და მთლიანად დაუკმაყოფილებელია- პერიოდი 1 იანვარი - 31 დეკემბერი	9,217.00	-
გარიგების ფასის მთლიანი თანხა, რომელიც განაწილებულია გრძელვადიან ხელშეკრულებებზე და ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებელია- პერიოდი 1 იანვარი - 31 დეკემბერი	-	-

პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარებამ შეადგინა 12 093 ათასი ლარი (2020: 29 808 ათასი ლარი). ხელმძღვანელობა მოელის, რომ გარიგების ფასის 100% რომელიც განაწილებულია 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის დაუკმაყოფილებელ ხელშეკრულებებზე ამონაგებად აღიარდება შემდეგი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო ვალდებულებები	6,483	9,779
სულ ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	6,483	9,779
ანარიცხი სამშენებლო დანახარჯებისთვის (შენიშვნა 9)	673	2413
სულ სხვა ვალდებულებები	673	2,413
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	7,156	12,192

17 ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანია ამონაგებს აგენერირებს საქონლის და მომსახურების გადაცემიდან გარკვეული დროის განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში, ამონაგების შემდეგი ძირითადი წყაროებიდან:

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	12,093	29,908
სულ ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	12,093	29,908

ამონაგების აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში- მყიდველზე ყველა სარგებლისა და რისკის გადაცემის შემდეგ.

18 დისტრიბუციის დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
გაყიდვის ხარჯები	399	1432
სულ დისტრიბუციის ხარჯები	399	1432

19 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
მენეჯმენტის მომსახურება	266	955
სხვა	88	28
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	354	983

20 ფინანსური შემოსავალი

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
საპროცენტო შემოსავალი	1,117	1028
სულ ფინანსური შემოსავალი	1,117	1028

21 ფინანსური დანახარჯები

ათას ქართულ ლარში	2021	2020
საპროცენტო ხარჯი	103	3
გამოკლებული კაპიტალიზებული ფინანსური დანახარჯები	(47)	
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური დანახარჯები	56	3

22 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის მიზანია დაიცვას კომპანიის უნარი, განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება მფლობელებისათვის, სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის და კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს მფლობელებისათვის დივიდენდების გადახდის ოდენობა ან დაუბრუნოს კაპიტალი.

2021 წელს კომპანიის დამფუძნებელმა შპს „ვიაკონმა“ შეამცირა კომპანიის კაპიტალი 1,612 (ათასი) ლარით და ასევე განახორციელა დამფუძნებლის შენატანი კაპიტალში 1,434 (ათასი) ლარის ოდენობით. პარტნიორთა კაპიტალი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 2,366 (ათასი) ლარს, ხოლო 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის 2544 (ათასი) ლარს.

23 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში კომპანიამ დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო ისეთი არსებითი ზარალი არ დადგება, რაც გადააჭარბებს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში გაკეთებულ ანარიცხებს.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხდება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები კომპანიისთვის, მათ შორის სესხის პირობების გადახედვას ან დარჩენილი თანხის ვადაზე ადრე გადახდაზე. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ ჰქონია დარღვეული სესხის პირობები შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას უზრუნველყოფაში ჩადებული არ ჰქონია თავისი აქტივები.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხდება მუდმივად. კომპანია

პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

24 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს.

ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შესრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება კომპანიის საკრედიტო პირობებით გაყიდვებიდან და კონტრაგენტებთან სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს.

საკრედიტო რისკის მართვა. კომპანია შეიმუშავებს პროცედურათა ერთობლიობას საკრედიტო რისკის მართვის მიზნით.

კომპანიის საკრედიტო რისკების შემცირების ძირითადი მექანიზმი არის ფულის და ფულის ეკვივალენტების განთავსება ავტორიტეტულ საფინანსო დაწესებულებებში, ქონების გაყიდვა წინასწარი გადახდის პირობებით და გადახდების განრიგის შესრულების კონტროლი. კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. **31 დეკემბრისთვის შემდეგი ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარდგენილი:**

ათას ქართულ ლარში

31 დეკემბერი 2021

31 დეკემბერი 2020

ფინანსური აქტივები

გაცემული სესხები	16,259	14,144
საგადასახადო აქტივი	145	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,731	5,232
შეზღუდული ფული	132	5,980

სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები

18,267 25,356

ფინანსური ვალდებულებები

სესხები	(2,052)	(417)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(7,156)	(12,192)
საგადასახადო ვალდებულება		(341)

სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები

(9,208) (12,950)

ლიმიტები. კომპანია ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს კონტრაგენტებისა თუ კონტრაგენტთა კომპანიებთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება საკრედიტო ლიმიტის ანალიზი და შეფასება. საკრედიტო რისკისადმი განფენილობის მონიტორინგისთვის რეგულარულად მზადდება ანგარიშები სტრუქტურირებული ანალიზის საფუძველზე, რომელიც ფოკუსირებულია კლიენტის გადახდების განრიგის შესრულებაზე. გაუარესებული

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო უნარიანობის მექანე კლიენტებთან ნებისმიერი ურთიერთობის თაობაზე ეცნობება ხელმძღვანელობას, რომელიც ახდენს ამ საკითხის განხილვას. კომპანიის ხელმძღვანელობა აანალიზებს კონტრაგენტების საქმიანობის შედეგებს და თვალყურს ადევნებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებს.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. კომპანიამ განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადი, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებას.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. კომპანია არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციას. ხელმძღვანელობა ახორციელებს საკრედიტო რისკის რეგულარულ მონიტორინგს და წარადგენს მის კონცენტრაციას.

კომპანიის საბანკო ანგარიშები განთავსებულია მხოლოდ სამ ბანკში და შედეგად კომპანიის განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ შეზღუდულია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ქვედა ცხრილი აჩვენებს კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით.

კომპანიის ყველა სავალ ინსტრუმენტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია და „რეფრაისი“ ხდება თვიურ საფუძველზე.

კომპანიას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის მხრივ, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს რისკი არის უმნიშვნელო კომპანიის საქმიანობისათვის.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

ქვემოთ მოცემული საბაზრო რისკის მგრძნობელობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში. პრაქტიკაში ნაკლებსავარაუდოა მათი მოხდენა და ზოგი ფაქტორის ცვლილება შესაძლოა კორელაციაში იყოს - მაგალითად საპროცენტო განაკვეთის და ვალუტების გაცვლითი კურსების ცვლილებები.

ათას ქართულ ლარში	2021 წლის 31 დეკემბერს			2020 წლის 31 დეკემბერს		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	12,131	(132)	11,999	14,598	-	14,598
ევრო	0	(23)	(23)			
სულ	12,131	(155)	11,976	14,598	-	14,598

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა	საკუთარ კაპიტალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	2,400	2,400	2,920	2,920
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	(2,400)	(2,400)	(2,920)	(2,920)
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	(6)	(6)	-	-
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2021: 20%-ით)	6	6	-	-

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანიას აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე.

ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

კომპანია ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები				
სესხები	(2,052)	-	-	(2,052)
სავაჭრო ვალდებულებები	(6,483)	-	-	(6,483)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	(8,535)			(8,535)

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები				
სესხები	(417)	-	-	(417)
სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები	(9,612)	-	-	(9,612)
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი	(10,029)	-	-	(10,029)

25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადი ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე. **ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები.** ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია. იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება რომლებიც არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით ედრება მათს საბალანსო ღირებულებას. იერარქიის მიხედვით ფული და ფულის ეკვივალენტები ხდება პირველ დონეში, სხვა ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები მეორე დონეში, ხოლო საინვესტიციო ქონება - მესამე დონეში.

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალი ასახვით

(FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2022 წლის 26 სექტემბერს შპს „ვიაკონმა“ შეიძინა შპს „ლუგო ტრეიდის“ საკუთრებაში არსებული 25 % წილი და გახდა შპს „არქი დილომის“ 100 % წილის მფლობელი. ასევე განხორციელდა ცვლილება მენეჯმენტშიც, დირექტორის თანამდებობიდან გათავისუფლდა ივერი ჭელიძე, 2022 წელს შპს „ლუგო ტრეიდზე“ გაცემული დივიდენდი შეადგენს 2 046 (ათას) ლარს

არ ყოფილა სხვა შემდგომი მოვლენები, რომლებიც საჭიროებენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემავალი ციფრების გამჟღავნებას ან გადახედვას.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს.

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

შპს „არქი დილომი“
მმართველობითი ანგარიშგება

მმართველობითი ანგარიშგება - 2021 საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის აღწერა

კომპანიის საქმიანობა და სამოქმედო ბაზარი

შპს „არქი დილომი“ (შემდგომში „დილომი“), 2017 წლიდან ფუნქციონირებს, რომლის ძირითად საქმიანობასაც წარმოადგენს დიდ დილომში საცხოვრებელი კორპუსების დეველოპერული საქმიანობა. კომპანიას გააჩნია დეველოპერული საქმიანობის განხორციელებისათვის საჭირო როგორც მატერიალური (ფულადი სახსრები და დაქირავებული სანდო სამშენებლო კომპანია.) ისე არამატერიალური რესურსი (გამოცდილი მენეჯმენტი, შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე თანამშრომლები და ა.შ.). კომპანიის მომხმარებლებს წარმოადგენენ, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხო ქვეყნის წარმომადგენლები, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან საქართველოში მაღალი ხარისხის ბინის შეძენით. კომპანიის საქმიანობა მოიცავს მშენებელი კომპანიის დეტალური კონტროლს და ბინის მესაკუთრეებისათვის პრემიუმ ხარისხის პროდუქტის მიწოდებას. სუბიექტის საქმიანობის შედეგები და განვითარების გეგმები კომპანიის გაყიდვები სტაბილური ხასიათისაა - 2020 წელს გაყიდვების მაჩვენებელი 30 მილიონ ლარს. 2020 წელს კომპანიამ უკვე გადასცა საკუთრებაში ბინის მფლობელებს დასრულებულია ე.წ. A და B კორპუსები და აქტიურად ახორციელებს C და D კორპუსების მშენებლობას. გამომდინარე აღნიშნული ეფექტური საქმიანობიდან, კომპანიის მოგება 2020 წელს შეადგინა 3.5 მილიონი ლარს, თუმცა წინა პერიოდებში კომპანიას არ გააჩნდა შემოსავალი (რადგან ბინის მშენებლობა არ დასრულებულა, ხოლო საოპერაციო დანახარჯები არსებობდა, ამიტომ 2021 წლის დაგროვილი მოგება შეადგენს 4 9 მილიონ ლარს. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია სულ რამოდენიმე წელია რაც ბაზარზეა და ჯერ კიდევ სტარტაპად ითვლება, კომპანიის მენეჯმენტისთვის არსებული შედეგები მისაღებია. მენეჯმენტს გააჩნია მკაფიოდ ჩამოყალიბებული გეგმა, თუ როგორ უნდა გააუმჯობესოს კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები. დაგეგმილია ბიზნეს პროცესების ეფექტიანობის ასამაღლებელი ღონისძიებები, რაც გამოიწვევს შემოსავლის და ხარჯის პირდაპირპროპორციულობას. დანერგვის პროცესშია ახალი კონტროლის პროდუქტები, რაც გამოიწვევს კომპანიაში არსებული საკითხების დროულად და ხარისხიანად მოგვარებას. ასევე კომპანიაში დამატებით ხორციელდება სტრეს ტესტ ანალიზი, რაც თავისთავად გულისხმობს მისი სამომავლო გეგმებისთვის მზადებას. ეფექტურობის მისაღწევად 2021 წელს განახლდა კლიენტებისათვის შეთავაზებული პირობები და მიწოდების ფასები, რაც დამატებით აძლევს კომპანიას ზრდადი შემოსავლის მიღების ამბიციას. კომპანიის ოპერაციების მნიშვნელოვანი ნაწილი უცხოურ ვალუტაში ხორციელდება, შესაბამისად კომპანიის საქმიანობაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მსოფლიოში მიმდინარე პროცესები. ამის მაგალითია არმატურისა და ზოგადად სამშენებლო მომსახურება/პროდუქციის ფასების მკვეთრი ზრდა, რამაც საანგარიშგებო წლის განმავლობაში უარყოფითი გავლენა იქონია სამშენებლო ბიზნესზე.

ინფორმაცია საწესდებო კაპიტალის შესახებ 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა განიცადა ცვლილება და ნეტ ეფექტით 178 ათასი ლარით შემცირდა. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი თანხები არ საჭიროებს დამატებით განმარტებებს. აღნიშნული ინფორმაცია განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორიცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკის ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები. 2020 წელს მსოფლიო ახალი გამოწვევის წინაშე აღმოჩნდა - COVID-19-ის (შემდგომში „კორონა ვირუსი“ სახით. კორონა ვირუსით

გამოწვეულ ფორს-მაჟორულ სამუშაო რეჟიმს თან დაერთო მომხმარებლების მიერ წინა წელთან მიმართებაში ბაზარზე არსებულ ერთეულ მსგავსი სახის პროდუქციაში საშუალოდ განსაზღვრული ფასების შემცირება და სამშენებლო ხარჯის გაზრდა. კომპანიამ დროულად გააანალიზა აღნიშნული ეკონომიკური ძვრები და კონცენტრაცია მოახდინა კლიენტებისათვის მაქსიმალური კომფორტის შექმნაზე, თუმცა ბიზნესის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საოპერაციო რისკ-ფაქტორი შეიძლება იყოს ინფლაციის მაჩვენებელი, სახელმწიფო რეგულაციები და მოთხოვნები - სამშენებლო ბიზნესზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს დამატებითმა რეგულაციებმა, მაგალითად, 2021 წელს ვალუტის კურსის მნიშვნელოვანი ზრდა არ მომხდარა, თუმცა ინფლაციის მაღალმა მაჩვენებელმა გვაიძულა სამშენებლო მომსახურება (ხელფასი) ბევრად გაგვეზარდა მშენებელი კომპანიისათვის. ამ შემთხვევაში კომპანია გადახდევს თავის ბიზნეს მოდელს და განიხილავს არსებობს თუ არა სამშენებლო მოდელის გაუმჯობესების შესაძლებლობა, შესაძლოა მოხდეს ასევე მომსახურების ღირებულების ზრდაც. საოპერაციო რისკების გარდა, კომპანია საქმიანობის პროცესში დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშეც. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთებისა და სავალუტო რისკები. საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. კომპანიას მრავალრიცხოვანი მომხმარებელი ყავს, რომლებიც სხვადასხვა განვითარების საფეხურზე არიან, კომპანიის ზომის და მომგებიანობის მიხედვით. ბაზარზე არსებულმა სირთულეებმა შესაძლოა პრობლემა შეუქმნას კლიენტებს გადახდისუნარიანობას. კომპანიას გააჩნია კარგად ჩამოყალიბებული საკრედიტო რისკი მართვის პროცესები და რეგულარულად ახდენს ვადაგადაცილებებზე სათანადო რეაგირებას. ბაზარზე კომპანიის მომხმარებლებისთვის შექმნილი სირთულეები სხვადასხვა მიზეზით შეიძლება იყოს გამოწვეული: გარე ეკონომიკური ფაქტორები - ქვეყანაში არსებული უარყოფითი სავაჭრო ბალანსის გამო სავაჭრო ობიექტების ძირითად გასაყიდ პროდუქციას წარმოადგენს იმპორტული საქონელი. შედეგად, გარე ბაზრებზე ცვლილებები, როგორცაა, ფასების ზრდა, შეზღუდვები საგარეო ვაჭრობაზე, შესაძლოა უარყოფითად აისახოს ჩვენს კლიენტებზე.

კომპანიის ფილიალების საქმიანობა

თავის საქმიანობას ახორციელებს ფილიალების გარეშე.

კვლევისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებები

2021 წლის განმავლობაში კომპანიის მიერ არ მომხდარა ინოვაციური ღონისძიებების დაწერვა, რომელიც ახალი ან უკვე არსებული პროდუქტების განვითარებას ან გაუმჯობესებას უკავშირდება. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები ფინანსური მაჩვენებლები კომპანია აფასებს საკუთარ შედეგებს შემდეგი ძირითადი მაჩვენებლებით:

1. გაყიდვების სტაბილურობა- 2021 წელს გაყიდვები მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2020 წელთან შედარებით. ა და ბ ბლოკი თითქმის რეალიზებულია, გაყიდვების მატება არის ც და დ ბლოკებშიც.
2. მომგებიანობა - კომპანიას 2021 წელს ჰქონდა საოპერაციო მოგება 4.9 მილიონი ლარის ოდენობით.

3. კომპანიის ცნობადობა - 2020 წელთან მიმართებით 2021 წელს მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის ცნობადობა საქართველოს ბაზარზე.

მნიშვნელოვან ფინანსურ მაჩვენებლებში არსებული მომხდარი ცვლილებების ახსნა-განმარტებები იხილეთ „სუბიექტის საქმიანობის შედეგები და განვითარების გეგმები“-ს ნაწილში.

არაფინანსური მაჩვენებლები საკადრო პოლიტიკა და პერსონალის მართვა

ადამიანური რესურსების მართვის სფეროში კომპანიის პრიორიტეტს წარმოადგენს ორგანიზაციული სტრუქტურის სრულყოფა/დახვეწა, თანამშრომელთა შრომის და სოციალური დაცვის გაუმჯობესება და შრომის ეფექტურობის ზრდა. კომპანიის საკადრო პოლიტიკა ორიენტირებულია არსებული კადრების კვალიფიკაციის ამაღლებაზე და მათთვის შესაფერისი სოციალური და უსაფრთხო შრომითი პირობების შექმნაზე.

ურთიერთობები მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან

კომპანიამ ჩამოაყალიბა მყარი პროფესიონალური ურთიერთობები მომხმარებლებთან, რაც გამოიხატა ერთჯერადი მომხმარებლის მუდმივ მომხმარებლად გადაქცევაში და გაუქმებული შესყიდვების და უკმაყოფილო მომხმარებლების შემცირებულ რაოდენობაში. კომპანიის ერთ-ერთ მთავარ პრიორიტეტს წარმოადგენს როგორც საგადასახადო ასევე საკანონმდებლო რეგულაციების პირნათლად შესრულება. შესაბამისად, კომპანიის ბუღალტრული დეპარტამენტი ჩამოყალიბებულია მაღალკვალიფიციური თანამშრომლებისგან, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან შესაბამის ტრენინგებს და განიხილავენ საკანონმდებლო ცვლილებებს. ასევე, მონიტორინგის მიზნებისათვის მოწვეული ჰყავს გარე საგადასახადო კონსულტანტი.

საკანონმდებლო ცვლილებები - სამშენებლო საქმიანობის რეგულირებაზე გავლენა შეიძლება მოახდინოს საკანონმდებლო ცვლილებებმა.

მომხმარებლების შემოსავლებში ცვლილება - დღეისათვის მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ) სტაბილურად მზარდი ტემპით ხასიათდება, ამიტომაც მომხმარებლების შემოსავლების შემცირების რისკი დაბალია. პირიქით, კვლავაც იგეგმება მშპ-ს ზრდა, რაც წარმოადგენს ბაზრის შესაძლებლობას კომპანიის შემდგომი განვითარებისთვის.

ფინანსური რისკების გაუთვალისწინებლობა - ბინის მომავალ მესაკუთრეებს სხვადასხვა დონის ცოდნა და გამოცდილება აქვთ ბიზნესის და ფინანსების წარმართვასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ზოგიერთ შემთხვევაში, შესაძლოა პირმა ვერ გაითვალისწინონ ფინანსური რისკები და აღმოჩნდნენ ფინანსური პრობლემების წინაშე. ამ მიმართულებით რისკების მინიმიზაციას გარკვეულწილად ახდენს სახელმწიფო პროგრამები, რაც ტრენინგების საშუალებით ეხმარება ფიზიკურ პირებს

განახორციელონ სწორი ფინანსური მენეჯმენტი. ამასთანავე, კომპანიას გააჩნია შესაბამისი პროცედურები, რომ დროულად აღმოაჩინოს თავის კლიენტებსი კრიზისის ნიშნები და თავი დაიცვას ფინანსური ზარალისგან. (რისკი შესაძლოა შეფასდეს როგორც დაბალი.)

საკრედიტო რისკების მინიმიზაციისთვის კომპანია მუდმივად ახდენს რისკების მონიტორინგს, რათა შეინარჩუნოს სავაჭრო მოთხოვნების ჯანსაღი მდგომარეობა. კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, მომხმარებლებზე საკრედიტო ლიმიტების დაწესებას, კონტრაგენტის დიდი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში.

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებით შენიშვნაში.

სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას ძირითად ოპერაციებს ახორციელებს უცხოური ვალუტის ექვივალენტ ლარში, თუმცა ფინანსური რისკის მენეჯმენტს კომპანია წარმატებით ახორციელებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის შედეგად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე მოსალოდნელ რისკებს. საპროცენტო განაკვეთის რისკი დაკავშირებულია კომპანიის ბალანსზე არსებულ გაცემულ სესხთან.

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 07 ივლისს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

თ. წულაია

განახორციელონ სწორი ფინანსური მენეჯმენტი. ამასთანავე, კომპანიას გააჩნია შესაბამისი პროცედურები, რომ დროულად აღმოაჩინოს თავის კლიენტების კრიზისის ნიშნები და თავი დაიცვას ფინანსური ზარალისგან. (რისკი შესაძლოა შეფასდეს როგორც დაბალი.)

საკრედიტო რისკების მინიმიზაციისთვის კომპანია მუდმივად ახდენს რისკების მონიტორინგს, რათა შეინარჩუნოს სავაჭრო მოთხოვნების ჯანსაღი მდგომარეობა. კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, მომხმარებლებზე საკრედიტო ლიმიტების დაწესებას, კონტრაგენტის დიდი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში.

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია. (სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებით შენიშვნაში.

სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას ძირითად ოპერაციებს ახორციელებს უცხოური ვალუტის ექვივალენტ ლარში, თუმცა ფინანსური რისკის მენეჯმენტს კომპანია წარმატებით ახორციელებს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის შედეგად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე მოსალოდნელ რისკებს. საპროცენტო განაკვეთის რისკი დაკავშირებულია კომპანიის ბალანსზე არსებულ გაცემულ სესხთან.

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2023 წლის 07 ივლისს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



თ. წულაია

შპს „არქი დილომი“

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2021 წლის 31 დეკემბერს

წინამდებარე ანგარიშგება განიხილება დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნაში აღწერილ დამოუკიდებელ აუდიტორთა ვალდებულებებთან ერთად იმ მიზნით, რათა გაიმიჯნოს ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელ აუდიტორთა პასუხისმგებლობა შპს „არქი დილომის“ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ფინანსური აღრიცხვის პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ისინი ფინანსურ ანგარიშგებაში.
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2023 წლის 07 ივლისს.

კომპანიის მენეჯმენტი:
თენგიზ წულაია

კომპანიის ფინანსური დირექტორი
თორნიკე კოპალიანი

10 ივლისი 2023 წელი



(Handwritten signature)

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

დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს 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 საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან 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.

იმ აუდიტის გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მომზადდა ეს დასკვნა, არის ელენე დოლიძე

სერთიფიცირებული აუდიტორი: ელენე დოლიძე

აუდიტორის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-105441

შპს „აუდიტსერვისი 2009“

10 ივლისი 2023

საქართველო, ქ. თბილისი, გობრონიძის 1 ბ.



**შპს „არქი დიგომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები		1	1
სულ გრძელვადიანი აქტივები		1	1
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	9	20,232	16,943
გაცემული სესხები	8	16,259	14,144
საგადასახადო აქტივი		145	-
გადახდილი ავანსები	10	2,737	402
შეზღუდული ფული	11	132	5,980
ფული და ფულის ექვივალენტები	12	1,731	5,232
სულ მიმდინარე აქტივები		41,236	42,701
სულ აქტივები		41,237	42,702
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2,366	2,544
აკუმულირებული მოგება		4,898	2,178
სულ საკუთარი კაპიტალი		7,264	4,722
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები		-	-
გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები წმინდა		-	341
მოკლევადიანი სესხები	13	2,052	417
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	15	24,765	25,030
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	7,156	12,192
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		33,973	37,980
სულ ვალდებულებები		33,973	37,980
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		41,237	42,702

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „არქი დიგომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2021	2,020
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	17	12,093	29,908
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	9	(9,283)	(24,745)
საერთო მოგება		2,810	5,163
დისტრიბუციის დანახარჯები	18	(399)	(1,432)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19	(354)	(983)
სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა		(398)	189
საოპერაციო მოგება		1,659	2,937
ფინანსური შემოსავალი	20	1,117	1,028
ფინანსური ხარჯები	21	(56)	(3)
მოგება გადასახადით დაბეგვრამდე		2,720	3,962
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		2,720	3,962
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება		2,720	3,962

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

**შპს „არქი დიგომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
კაპიტალში ცვლილების შესახებ ანგარიშგება**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2019 წლის 31		2,544	(348)	2,196
წლის მოგება/(ზარალი)			3,962	3,962
გაცემული დივიდენდი	22		(1,436)	(1,436)
კაპიტალის შემცირება				
კაპიტალის ზრდა				
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს		2,544	2,178	4,722
წლის მოგება/(ზარალი)			2,720	2,720
გაცემული დივიდენდი			-	-
კაპიტალის შემცირება	22	(1,612)		(1,612)
კაპიტალის ზრდა	22	1,434		1,434
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს		2,366	4,898	7,264

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი



თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

შპს „არქი დილომის“ ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის ფულადი სახრების მოძრაობის ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში

შენიშვნა 31 დეკემბერი 31 დეკემბერი
2021 2020

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან

მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	18,597	38,907
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები	(22,580)	(31,228)
შრომის ანაზღაურება	(48)	(20)
გადახდილი/დაბრუნებული გადასახადი	394	(1,920)
სხვა ხარჯი	-	(1)

წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან (3,637) 5,737

ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან

სესხის გაცემა	(7,136)	(8,475)
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	5,640	2,827

წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან (1,496) (5,648)

ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან

სესხის მიღება	2,859	414
სესხის დაბრუნება	(1,326)	(1,436)
კაპიტალის მიღება	1,434	-
კაპიტალის დაბრუნება	(1,612)	-
საფინანსო შემოსავალი	103	155

წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან 1,458 (867)

საკუროს სხვაობის გავლენა ფულად ნაკადებზე 173 332

ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში 5,232 5,678

ფულის სახსრები და მისი ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს 1,731 5,232

კომპანიას მიღებული აქვს 2021 წლის განმავლობაში 132 (ათასი) ლარის ოდენობის, ხოლო 2020 წლის განმავლობაში 5 980 (ათასი) ლარის ოდენობის შეზღუდული ფული რეალიზაციის ბიზნესის ავანსის სახით, რომელზეც შეზღუდული აქვს წვდომა და ასახული არ არის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს

თენგიზ წულაია

გენერალური დირექტორი 405225037

თორნიკე კოპალიანი

ფინანსური დირექტორი

(FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2022 წლის 26 სექტემბერს შპს „ვიაკონმა“ შეიძინა შპს „ლუგო ტრეიდის“ საკუთრებაში არსებული 25 % წილი და გახდა შპს „არქი დიღომის“ 100 % წილის მფლობელი. ასევე განხორციელდა ცვლილება მენეჯმენტშიც, დირექტორის თანამდებობიდან გათავისუფლდა ივერი ჭელიძე, 2022 წელს შპს „ლუგო ტრეიდიზე“ გაცემული დივიდენდი შეადგენს 2 046 (ათას) ლარს

არ ყოფილა სხვა შემდგომი მოვლენები, რომლებიც საჭიროებენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შემაჯავლი ციფრების გამჟღავნებას ან გადახედვას.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2023 წლის 07 ივლისს.

თენგიზ წულაია
გენერალური დირექტორი

თორნიკე კოპალიანი
ფინანსური დირექტორი

