

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
კარკასი
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....	3
დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების შესახებ.....	3
ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.....	4
აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში	4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	7
კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება.....	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....	10
მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი.....	10
რისკის მართვა	18
ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
სასამართლო დავები.....	23
ბალანსის შემდგომი მოვლენები	20

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს “კარკასი“-ს დამფუძნებლებს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩაატარეთ „კარკასი“-ს თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მასთან დაკავშირებული სრული შემოსავლის, ფულადი ნაკადების მოძრაობისა და კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების უწყისებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის და ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპებისა და სხვა ახსნა-განმარტებითი შენიშვნების მოკლე მონახაზს.

ჩვენი აზრით, პირობითი მოსაზრების საფუძვლების აბზაცში აღწერილი შენიშვნების გარდა, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ კომპანიის აუდიტორებად დავინიშნეთ -2022 წლის 10 ივლის და ამდენად, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ფიზიკურ გადათვლას არ დავსრებივართ. ჩვენ ვერ შევძელით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობილი მარაგების რაოდენობაში ალტერნატიული საშუალებებით დარწმუნება. ვინაიდან მარაგების ნაშთი ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსასაზღვრად მნიშვნელოვანი მონაცემია, ჩვენ ვერ შევძელით იმის დადგენა, საჭირო იქნებოდა თუ არა სრული შემოსავლების ანგარიშში ასახული წლის მოგების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადების კორექტირება.

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

დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების შესახებ

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების („კანონი“) შესაბამისად მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე და ისეთი შიდა კონტროლის არსებობაზე რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია თაღლითობისა თუ შეცდომებით გამოწვეული მცდარი ინფორმაციისგან თავისუფალი მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად.

ჩვენ ჩაატარეთ პროცედურები იმის შესამოწმებლად, არის თუ არა მმართველობის ანგარიში მომზადებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და მოიცავს თუ არა იგი კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

ჩვენ ავირჩიეთ და შევასრულეთ პროცედურები საკუთარი შეფასებების საფუძველზე მათ შორის, გამოკითხვების, დოკუმენტაციის ანალიზისა და შემოწმების, კანონის მოთხოვნებთან ბანკის პოლიტიკების, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და ანგარიშგებული ინფორმაციის შედარებით, აგრეთვე რაოდენობრივი მონაცემებისა და სხვა ინფორმაციის გადათვლის, შედარებისა და შეჯამების საფუძველზე.

ჩვენი აზრით:

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში შესულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;

მმართველობის ანგარიშში შესული ინფორმაცია ყველა არსებითი თვალსაზრისით შესაბამეა 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. მოცემული პასუხისმგებლობა მოიცავს: შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებას, დანერგვას და შენარჩუნებას, რაც საჭიროა ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენისათვის, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას; აგრეთვე ბუღალტრული აღრიცხვის შესაფერისი პოლიტიკის შერჩევასა და დანერგვას და მოცემულ გარემოებებისათვის შესაბამისი და დასაბუთებული ბუღალტრული შეფასებების გაკეთებას. ხელმძღვანელობა ასევე პასუხისმგებელია 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.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე და ისეთი შიდა კონტროლის არსებობაზე რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია თაღლითობისა თუ შეცდომებით გამოწვეული მცდარი ინფორმაციისგან თავისუფალი მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი პასუხისმგებლობაა ჩვენს მიერ ჩატარებულ აუდიტზე დაყრდნობით გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, რომ ჩვენი სამუშაო შეესაბამებოდეს ეთიკის ნორმებს და აუდიტის იმგვარად დაგეგმვასა და ჩატარებას, რომ მივიღოთ უტყუარი რწმუნება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.

აუდიტი მოიცავს გარკვეული პროცედურების ჩატარებას ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ თანხებსა და განმარტებებზე აუდიტორული მტკიცებულების მოსაპოვებლად. შერჩეული პროცედურები დამოკიდებულია აუდიტორის პროფესიულ მსჯელობაზე, რომელიც მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებებში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად წარმოქმნილი არსებითი უზუსტობის რისკის შეფასებას. აუდიტის ჩატარების დროს ჩვენს მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს, გარდა ამისა ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის უშუალებელყოფას
- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ 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.

- მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი მნიშვნელობის ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, ასახავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფინანსური მართვის ჯგუფი (# SARAS-F-340628)

ბელა ჩადუნელი (# SARAS-A-317228)

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

შპს ფინანსური მართვის ჯგუფი
დოლიძის ქ. N2
თბილისი, საქართველო
ტელ: (995) 032 2 47 09 00
ე-ფოსტა: info@fmg.ge

Financial Management Group LTD
Dolidze Str. #2
Tbilisi, Georgia
Tel: (995) 032 2 47 09 00
E-mail: info@fmg.ge

- მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, ასახავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფინანსური მართვის ჯგუფი (# SARAS-F-340628)

გელა ჩაღუნელი (# SARAS-A-317228)

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო



შპს კარკასი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020 გადაანგარიშებული	01.01.2020 გადაანგარიშებული
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივი				
ძირითადი საშუალებები	3	14,217	69,576	124,293
სულ გრძელვადიანი აქტივები		14,217	69,576	124,293
მიმდინარე აქტივები				
დაუმთავრებელი მშენებლობა	4	2,977,544	9,926,220	10,063,950
დასრულებული მშენებლობა	4	11,139,165	6,171,580	269,661
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	850	357,943	121,830
ფული და ფულადი ექვივალენტები	6	563,481	455,800	729,725
სულ მიმდინარე აქტივები		14,681,039	16,911,543	11,185,165
სულ აქტივები		14,695,257	16,981,119	11,309,458
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	890,000	-
აკუმულირებული მოგება		3,188,425	4,005,161	5,686,687
სულ კაპიტალი		3,188,425	4,895,161	5,686,687
ვალდებულებები				
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	18,341	121,041	10,463
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	7	11,334,603	11,826,538	5,552,365
გადასახდელი გადასახადები		153,888	138,380	59,943
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		11,506,832	12,085,959	5,622,772
სულ ვალდებულებები		11,506,832	12,085,959	5,622,772
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		14,695,257	16,981,120	11,309,458

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

შპს კარკასი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020 გადაანგარიშებული	01.01.2020 გადაანგარიშებული
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივი				
ძირითადი საშუალებები	3	14,217	69,576	124,293
სულ გრძელვადიანი აქტივები		14,217	69,576	124,293
მიმდინარე აქტივები				
დაუმთავრებელი მშენებლობა	4	2,977,544	9,926,220	10,063,950
დასრულებული მშენებლობა	4	11,139,165	6,171,580	269,661
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	850	357,943	121,830
ფული და ფულადი ექვივალენტები	6	563,481	455,800	729,725
სულ მიმდინარე აქტივები		14,681,039	16,911,543	11,185,165
სულ აქტივები		14,695,257	16,981,119	11,309,458
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	890,000	-
აკუმულირებული მოგება		3,188,425	4,005,161	5,686,687
სულ კაპიტალი		3,188,425	4,895,161	5,686,687
ვალდებულებები				
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	18,341	121,041	10,463
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	7	11,334,603	11,826,538	5,552,365
გადასახდელი გადასახადები		153,888	138,380	59,943
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		11,506,832	12,085,959	5,622,772
სულ ვალდებულებები		11,506,832	12,085,959	5,622,772
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		14,695,257	16,981,120	11,309,458

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

შპს კარკასი
სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	მენიშვნა	2021	2020 გადაანგარიშებული
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	8	16,133,207	1,464,927
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	9	(7,047,249)	(567,312)
მთლიანი მოგება		9,085,958	897,616
ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯი	10	(51,732)	(26,560)
ხელფასის ხარჯი		(390,486)	(380,621)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(33,771)	(58,869)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		8,609,968	431,565
არასაოპერაციო შემოსავლები		19,854	32,762
არასაოპერაციო ხარჯები		(23,806)	(64,961)
ზარალი ძ.ს რეალიზაციიდან		(7,181)	-
მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან		(53,342)	30,563
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი		(64,475)	(1,635)
მოგება დაბეგვრამდე		8,545,493	429,930
მოგების გადასახადი		(1,404,334)	(316,718)
წმინდა მოგება		7,141,159	113,211
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		7,141,159	113,211

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

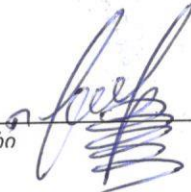
1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

შპს კარკასი
სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	2021	2020 გადაანგარიშებული
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	8	16,133,207	1,464,927
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	9	(7,047,249)	(567,312)
მთლიანი მოგება		9,085,958	897,616
ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯი	10	(51,732)	(26,560)
ხელფასის ხარჯი		(390,486)	(380,621)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(33,771)	(58,869)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		8,609,968	431,565
არასაოპერაციო შემოსავლები		19,854	32,762
არასაოპერაციო ხარჯები		(23,806)	(64,961)
ზარალი ძ.ს რეალიზაციიდან		(7,181)	-
მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან		(53,342)	30,563
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი		(64,475)	(1,635)
მოგება დაბეგვრამდე		8,545,493	429,930
მოგების გადასახადი		(1,404,334)	(316,718)
წმინდა მოგება		7,141,159	113,211
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		7,141,159	113,211

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი 

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი 

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

შპს კარკასი
 კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარი	-	5,686,687	5,686,687
კაპიტალის შევსება	890,000		
წმინდა მოგება		113,211	
დივიდენდის გაცემა		(1,794,737)	
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	890,000	4,005,161	4,895,161
კაპიტალის შევსება	(890,000)		
წმინდა მოგება		7,141,159	
განაწილებული დივიდენდი		(7,957,895)	
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის	-	3,188,425	3,188,425

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

 დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

 ფინანსური დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

შპს კარკასი
 კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარი	-	5,686,687	5,686,687
კაპიტალის შევსება	890,000		
წმინდა მოგება		113,211	
დივიდენდის გაცემა		(1,794,737)	
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	890,000	4,005,161	4,895,161
კაპიტალის შევსება	(890,000)		
წმინდა მოგება		7,141,159	
განაწილებული დივიდენდი		(7,957,895)	
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის	-	3,188,425	3,188,425

*2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბრის შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

	2021	2020 გადაანგარიშებული
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ	7,141,159	113,211
კორექტირება:		
მოგების გადასახადი	1,404,334	316,718
ცვეთის ხარჯი	33,771	58,869
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	53,342	(30,563)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	8,632,607	458,235
ცვლილებები გასაყიდ ბინებში	(4,967,585)	(5,901,919)
ცვლილებები დაუმთავრებელ მშენებლობაში	6,948,676	137,730
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოტხოვნებში	357,093	(236,113)
ცვლილებები სხვა ვალდებულებებში	(102,700)	110,578
ცვლილებები მიღებულ ავანსებში	(491,935)	6,274,173
ცვლილებები გადასახდელი გადასახადებში	15,508	78,437
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	10,391,664	921,121
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
განაწილებული დივიდენდი	(9,362,229)	(2,111,455)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(9,362,229)	(2,111,455)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ცვლილებები ძირითადი საშუალების გავლიდან	21,588	-
ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან	-	(4,153)
საწესდებო კაპიტალის ცვლილება	(890,000)	890,000
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(868,412)	885,847
ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე საკურსო სხვაობის ეფექტი	(53,342)	30,563
ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება	107,680	(273,924)
ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში	455,800	729,725
ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს	563,481	455,801

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

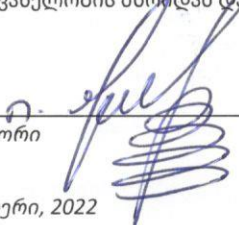
1 დეკემბერი, 2022

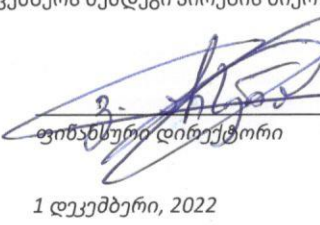
თბილისი, საქართველო

შპს კარკასი
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	2021	2020 გადაანგარიშებული
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ	7,141,159	113,211
კორექტირება:		
მოგების გადასახადი	1,404,334	316,718
ცვეთის ხარჯი	33,771	58,869
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	53,342	(30,563)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	8,632,607	458,235
ცვლილებები გასაყიდ ბინებში	(4,967,585)	(5,901,919)
ცვლილებები დაუმთავრებელ მშენებლობაში	6,948,676	137,730
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოტხოვნებში	357,093	(236,113)
ცვლილებები სხვა ვალდებულებებში	(102,700)	110,578
ცვლილებები მიღებულ ავანსებში	(491,935)	6,274,173
ცვლილებები გადასახდელი გადასახადებში	15,508	78,437
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	10,391,664	921,121
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
განაწილებული დივიდენდი	(9,362,229)	(2,111,455)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(9,362,229)	(2,111,455)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ცვლილებები ძირითადი საშუალების გასვლიდან	21,588	-
ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან	-	(4,153)
საწესდებო კაპიტალის ცვლილება	(890,000)	890,000
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(868,412)	885,847
ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე საკურსო სხვაობის ეფექტი	(53,342)	30,563
ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება	107,680	(273,924)
ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში	455,800	729,725
ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს	563,481	455,801

*2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დანტკიცებულია 2022 წლის 1 დეკემბერს შემდეგი პირების მიერ:


 დირექტორი
 1 დეკემბერი, 2022
 თბილისი, საქართველო


 ფინანსური დირექტორი
 1 დეკემბერი, 2022
 თბილისი, საქართველო

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

ძირითადი საქმიანობა

შეზღუდულ პასუხისმგებლობის საზოგადოება „კარკასი“ (შემდგომში „ორგანიზაცია“) დარეგისტრირდა 2014 წლის 09 ივნისს, მარეგისტრირებული ორგანო არის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქალაქი ზესტაფონი, ბარათაშვილის ქუჩა N41.

კომპანიის დამფუძნებლებია:

გიორგი მუხირი (პ/ნ 42001000605) – 40 %

ირმა კირკიტაძე (პ/ნ 01026003038) – 30 %

კახაბერ იამანიძე (პ/ნ 01024010993) – 30 %

შპს „კარკასი“-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს : საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობა და შემდგომ რეალიზაცია. საანგარიშო პერიოდში კომპანია ფლობდა ორ პროექტს თბილისის ორ უბანში და ასევე ფლობდა ორ მიწის ნაკვეთს შემდგომი მშენებლობისათვის.

მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციას თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთს („ბასს“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციების საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) მიერ გამოცემული ინტერპრეტაციების შესაბამისად.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში. აღნიშნული პოლიტიკის გამოყენება მოხდა თანმიმდევრულად ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ამ საკითხის განსჯისას ხელმძღვანელობამ განიხილა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, ამჟამინდელი განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, ასევე გაანალიზა კომპანიის საქმიანობაზე მაკროეკონომიკური მოვლენების გავლენა. წარდგენილი ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპით და აღნიშნული პრინციპი სამართლიანია ვინაიდან კომპანიის არ გააჩნია მნიშვნელოვანი რისკები რაც შესაძლოა რისკებს უქმნიდეს მის ფუნქციონირებადობას.

უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით.

ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ლარი/1 აშშ დოლარი	3.0976	3.2766
ლარი/1 ევრო	3.5040	4.2033

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხო ვალუტაში. ფული და ფულადი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

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

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

ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL).

კომპანია ფლობს ორი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთათვისაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი -სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათ ექვივალენტი. კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის გარდა კონტრაქტით წარმოქმნილი მოთხოვნებისა. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები და დეპოზიტზე განთავსებული ფულადი სახსრები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან

დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების გარეშე არა დაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

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

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება

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

ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურება

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. კომპანია საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. სავაჭრო მოთხოვნები აღირიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღირიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორექტირებით, რომელიც აღიარებულია ხარჯად მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. კომპანია რეზერვების გაანგარიშების დროს არ ითვალისწინებს კონტრაქტებიდან წარმოქმნილ მოთხოვნებს და გაანგარიშება მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნების შესაძლო დანაკარგის განსაზღვრას.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან, რომელზეც კომპანიამ გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება, აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება.

სასაქონლო-მატერიალური 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, სამშენებლო ლოკაციის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის დანახარჯები და სხვა პირდაპირი დანახარჯები. ქონება რომლის სტატუსიც წინასწარ შეთანხმებულია, არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება კომპანიისათვის რადგან ეს შეზღუდულია ხელშეკრულების პირობებით. თუმცა, გადახდის მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა ქონებაზე 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.

მოძველებული მარაგების რეზერვი

ტექნოლოგიისა და მარეგულირებელი მოთხოვნების ცვლილების შედეგად მოძველებული, აგრეთვე გამოყენების ვადის ამოწურვას მიახლოებული მარაგების რეზერვი იქმნება ხელმძღვანელობის შეფასებით. იმის გათვალისწინებით, რომ მარაგების მხოლოდ იმ ნაწილის დასაწყობება ხდება, რომელიც მოკლევადიან პერიოდში არ ხდება ტექნოლოგიურად მოძველებული. მიმდინარე წელს მარაგების რეზერვები არ არის შექმნილი, ვინაიდან ასეთი მარაგები იდენტიფიცირებული არ არის.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი

შესრულებულ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდას ექვემდებარება მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაწეულ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. მიღებული ავანსებზე გადასახდელი ვალდებულებები საგადასახადო ორგანოსთან დაბეგვრას ექვემდებარება თანხის ფაქტიურად მიღების დროს, რა დროსაც შესრულებულია საგადასახადო ვალდებულება და მასთან ერთად

წარმოიქმნება აქტივი წინასწარ გადახდილი დამატებითი ღირებულების გადასახადის შესაბამისად. აღნიშნული აქტივი გამოყენებას ექვემდებარება ფაქტიურად მიწოდებული მომსახურების დროს წარმოქმნილი საგადასახადო ვალდებულების დროს, როდესაც მოხდება იმ მომსახურების მიწოდება რომლის სანაცვლოდაც მიღებულია ავანსი.

ძირითადი საშუალებები

ბალანსზე აღრიცხული ძირითადი საშუალებები მოცემულია ისტორიული ღირებულებით მინუს ცვეთა, რომელიც მოიცავს აღნიშნული აქტივების ღირებულებას და იმ ზედნაღებ დანახარჯებს, რომელიც გაწეული იყო მათ საექსპლუატაციოდ. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის გაუფასურების რაიმე ნიშანი. თუ ასეთი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა გაიანგარიშებს ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც შემდეგი ორიდან უფრო მაღალი ღირებულება: აქტივის რეალური ღირებულება სარეალიზაციო ხარჯების გამოკლებით, და აქტივის გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ამოღებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება წლის მოგება-ზარალში. წინა წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალის შებრუნება (რევერსირება) ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის სამომხმარებლო ღირებულების ან რეალური ღირებულების (რეალიზაციის ხარჯის გამოკლებით) გაანგარიშებისას გამოყენებულ მონაცემებში შემდგომში ცვლილება მოხდა. სხვა ძირითადი საშუალებების ჯგუფი ფინანს ანგარიშგებაში ასახულია შეფასების მეთოდის გამოყენებით.

პერიოდის ცვეთის ხარჯი

ბალანსზე აღრიცხულ ძირითად საშუალებებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვადებში მათ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

- საოფისე ინვენტარი - 5 წელი
- მანქანა-დანადგარები - 5 წელი
- საწარმოო ინვენტარი - 5 წელი

გადახდილი ავანსები

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

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

სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

მიღებული ავანსები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენილი მიღებული ავანსები მოიცავს კონტრაქტის პირობების შესაბამისად მიღებულ თანხებს, რომელიც მიღებულია წინასწარი ნასყიდობის კონტრაქტის საფუძველზე და არ არის გადაცემული შემსყიდველისათვის საკუთრების უფლება.

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.

ლივიდენდები

ლივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება საკუთარი კაპიტალს იმ პერიოდში როდესაც გამოცხადდება და დამტკიცდება

ამონაგები

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 გადახდილ თანხას, ხდება სავაჭრო მოთხოვნის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება. თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალეზად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

ამონაგები ბიზნის გაყიდვიდან

კომპანია აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ბიზნესს. 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 საკუთრებაში ჩაბარებამდე 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.

ხარჯები

თვითღირებულების ხარჯი

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ. თვითღირებულების ხარჯი მოიცავს მშენებლობის გახორციელებასთან დაკავშირებულ პირდაპირ დანახარჯებს, რომელიც მოიცავს პირდაპირი და დამხმარე მასალის ხარჯებს, მშენებლობასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხელფასებს, ტექნიკის ცვეთის ხარჯს და სხვა საბანკო გარანტიებზე გადახდილ საკომისიოებს.

თანამშრომელთა ანაზღაურება.

ხელფასები, წლიური ანაზღაურებადი შვებულებები, შვებულება ავადმყოფობის გამო, პრემიები და არამონეტარული ბენეფიტები ირიცხება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც თანამშრომლები კომპანიას მომსახურებას უწევენ. კომპანიას არ გააჩნია რაიმე სამართლებრივი თუ კონსტრუქციული მოვალეობა, გასცეს პენსიები თუ მსგავსი ბენეფიტები. 2019 წლის 1 იანვრიდან მოყოლებული, კომპანია სამართლებრივად ვალდებულია, გადაიხადოს თანამშრომელთა მთლიანი ხელფასებისა და ბენეფიტების 2%-ის ტოლი საპენსიო შენატანები.

წინა პერიოდის გადაანგარიშებები

ორგანიზაცია წინა პერიოდის მნიშვნელოვან გამორჩენილ ინფორმაციას და უზუსტობებს რეტროსპექტიულად ასწორებს წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაში. მენეჯმენტმა პერიოდის ბოლოს გაანალიზა გასულ საანგარიშო პერიოდში დაშვებული შეცდომები და მიმდინარე პერიოდში განხორციელდა შესაბამისი კორექტირებები:

	წარდგენილი	გადაანგარიშების ეფექტი	გადაანგარიშებული
მოთხოვნები სამშენებლო კონტრაქტებიდან	18,143,559	(18,143,559)	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა	2,847,691	7,078,529	9,926,220
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	433,407	(75,464)	357,943
აკუმულირებული მოგება	8,960,861	(4,955,699)	4,005,161
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული			
ხელშეკრულებებიდან	7,706,621	(6,241,693)	1,464,927
ბინების ამონაგების თვითღირებულება	(4,181,803)	3,614,491	(567,312)

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

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

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

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

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

- ფასს 17 - სადაზღვევო კონტრაქტები3 ;
- ფასს 10 - კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ბასს 28 (ცვლილებები)4 ;
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილებები)3 ;
- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (ცვლილებები)2 ;
- ბასს 16 - ძირითადი საშუალებები, (ცვლილებები)2 ;
- ბასს 37 - ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და აქტივები (ცვლილებები)2 ;
- ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2018-2012 წწ. ციკლი (ცვლილებები - ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16, ბასს 41)2 ;
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილებები)3 ;
- ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (ცვლილებები)3 ;
- ბასს 12 - მოგებიდან გადასახადები (ცვლილებები)3 .

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

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

შენიშვნა 3 - ძირითადი საშუალებები

	საოფისე ინვენტარი	მანქანა- დანადგარები	სამშენებლო ინვენტარი	ჯამი
ბალანსი 31/12/2019	947	80,850	42,495	124,293
დანამატები		4,153		4,153
აქტივების ჩამოწერა				-
ცვეთა პერიოდისათვის	(494)	(41,308)	(17,067)	(58,869)
ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა				-
ბალანსი 31/12/2020	453	43,695	25,429	69,576
დანამატები				-
აქტივების ჩამოწერა		(64,763)		(64,763)
ცვეთა პერიოდისათვის	(453)	(16,252)	(17,067)	(33,771)
ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა		43,175		43,175
ბალანსი 31/12/2021	-	5,856	8,362	14,217
ბალანსი 31/12/2019	947	80,850	42,495	124,293
ბალანსი 31/12/2020	453	43,695	25,429	69,576
ბალანსი 31/12/2021	-	5,856	8,362	14,217

შენიშვნა 4 - ბინები და სამშენებლო მარაგები

საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანიის ბალანსზე აღრიცხულია დასრულებული მშენებლობიდან მიღებული სარეალიზაციო ბინები და დაუმთავრებელი მშენებლობა.

	31.12.2021	31.12.2020
დაუმთავრებელი მშენებლობა	2,977,544	9,926,220
გასაყიდი ბინები	11,139,165	6,171,580
სულ	14,116,709	16,097,800

შენიშვნა 5 - სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2021	31.12.2020
სავაჭრო მოთხოვნები	17	11
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	833	357,932
სულ	850	357,943

შენიშვნა 6 - ფული და ფულადი ექვივალენტები

	31.12.2021	31.12.2020
ფული სალაროს ანგარიშზე	10,385	8,635
ფული საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში	149,752	170,829
ფული საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	403,344	276,336
სულ	563,481	455,800

შენიშვნა 7 - სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო ვალდებულებები მოიცავს მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილ ვალდებულებებს და მიღებულ ავანსებს, რომელიც წარმოადგენს მომხმარებელთან გაფორმებულ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

	31.12.2021	31.12.2020
სავაჭრო ვალდებულებები	18,291	120,806
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	11,334,603	11,826,538
საპენსიო ვალდებულება	50	234
სულ	11,352,944	11,947,579

შენიშვნა 8 - ამონაგები

პერიოდის შემოსავალი მოიცავს დასრულებული ბინების რეალიზაციის მიღებულ შემოსავლებს, რომელიც საანგარიშო პერიოდების შესაბამისად მოიცავს შესაბამის თანხებს:

	2021	2020
ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	16,133,207	1,464,927
სულ	16,133,207	1,464,927

შენიშვნა 9 - თვითღირებულების ხარჯი

თვითღირებულების ხარჯები მოიცავს გაყიდული ბინების შესაბამის დანახარჯებს, რომელიც ჩამოწერილია გაყიდული ბინების კვადრატულების შესაბამისად საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით

	2021	2020
გყიდული ბინების თვითღირებულება	6,996,767	513,029
სხვა ხარჯი	50,482	54,283
სულ	7,047,249	567,312

შენიშვნა 10 - ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯი

	2021	2020
საწარმო ინვენტარის რემონტი	288	2,592
საგადასახადო ხარჯი	3,248	4,837
საბანკო ხარჯი	32,178	16,180
ხარჯები ადმ. სხვადასხვა	16,019	2,872
კომუნიკაციის ხარჯი	-	11
საკანცელარიო ხარჯი	-	68
სულ	51,732	26,560

რისკის მართვა

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია სხვადასხვა ფინანსურ რისკთან: ბაზრის რისკი (შემდეგი რისკების ჩათვლით: სავალუტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკები). რისკების მართვის პოლიტიკის მიზანია ორგანიზაციის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირება, ანალიზი და მართვა, სათანადო რისკების ლიმიტების დაწესება, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა და რისკების დონისა და ლიმიტების დაცვის რეგულარული მონიტორინგი. რისკების მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების გადახედვა ხდება რეგულარულად, საბაზრო გარემოში მიმდინარე ცვლილებების, შეთავაზებული პროდუქტებისა და მომსახურების და საუკეთესო პრაქტიკის გათვალისწინების მიზნით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ზარალის მიღების რისკი კონტრაგენტის მიერ დებიტორული დავალიანების დაუფარაობის შემთხვევაში. კომპანიის აქტივები, პოტენციურად ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც ძირითადად მოიცავს ფულად სახსრებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე კომპანიის მიმდინარე მოთხოვნები უმნიშვნელოა, რის გამოც არ ხდება მათი დარეზერვება და დანერგილი კონტროლები უზრუნველყოფს კომპანიის საკრედიტო რისკების მინიმალიზაციას.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ორგანიზაციას შეეძლება სირთულეები მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის საკონტრაქტო პირობების შესრულებისას, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კომპანიის შემდგომ ფუნქციონირებადობაზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების და ხელმისაწვდომი საკრედიტო რესურსების ქონას ვალდებულებების დასაფარად. ამ ტიპის რისკებს ხელმძღვანელობა აკონტროლებს ვადიანობის ანალიზით, მომდევნო ფინანსური პერიოდის სტრატეგიას დაგეგმვისას. ლიკვიდობის რისკის სამართავად კომპანია ყოველდღიურად აკონტროლებს მომავალ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს. ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდურობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს რომელიც მას ჭირდება რწმუნებისთვის რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკები მინიმალურია, ვინაიდან მას გააჩნია საკმარისი ფულადი რესურსები მიმდინარე ვალდებულებების დასაფარად.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებებით. საანგარიშო პერიოდში კომპანია ფლობს უცხოურ ვალუტაში არსებულ ვალდებულებებს და მიღებულ ავანსებს. ასევე კომპანია მიღებული საქონლის შესაბამისად ანგარიშსწორებას ახორციელებს უცხოურ ვალუტაში. მიუხედავად იმისა, რომ 2021 წელს დოლარის და ევროს გაცვლითი კურსის გამყარებამ კომპანიაში წარმოქმნა ფინანსური ზარალი, კომპანიის სავალუტო რისკები მაინც არ არის მნიშვნელოვანი.

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში ასახულია კომპანიის უცხოური ვალუტის გადაცვლის კურსის რისკი ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს. ზემოთ წარმოდგენილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ითვლება, რომ არაფულადი აქტივები რაიმე მნიშვნელოვან სავალუტო რისკს.

	31 დეკემბერი 2021		
	GEL	USD 1 = 3.0976 GEL	EURO 1 = 3.504 GEL
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	160,137	327,690	75,654
სავაჭრო მოთხოვნები	850	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	160,987	327,690	75,654
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18,341	-	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	18,341	-	-
სულ წმინდა პოზიცია	142,646	327,690	75,654

სავალუტო რისკი (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2020	
	GEL	USD 1 = 3.2766 GEL
ფინანსური აქტივები		
ფული და ფულის ექვივალენტები	179,464	276,336
სავაჭრო მოთხოვნები	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	179,464	276,336
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	120,806	91,280
სულ ფინანსური ვალდებულებები	120,806	91,280
სულ წმინდა პოზიცია	58,658	185,056

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

2021

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL	USD/GEL	EUR/GEL	EUR/GEL
	20%	- 20%	20%	-20%
მოგება/ზარალი				
გადასახადებამდე 2021	65,538	(65,538)	37,011	(37,011)

2020

	USD ზეგავლენა	
	USD/GEL	USD/GEL
	20%	- 20%
მოგება/ზარალი გადასახადებამდე 2020 :	37,011	(37,011)

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან, განსაზღვრულია ბუღალტრული ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტში #24 დაკავშირებული მხარეების წარდგენა, და წარმოადგენენ:

(ა) კომპანიები, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით აკონტროლებენ ორგანიზაციას, კონტროლდებიან მის მიერ ან ორგანიზაციასთან ერთად ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს (მათ შორის, ჰოლდინგური კომპანიები, შვილობილი საწარმოები და ერთი ძირითადი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები);

(ბ) მეკავშირე საწარმოები, რომელთა საქმიანობაზე ორგანიზაციას აქვს მნიშვნელოვანი ზეგავლენა და რომლებიც არ წარმოადგენენ ინვესტიორის არც შვილობილ და არც ერთობლივ კომპანიას;

(გ) ერთობლივი საწარმო, სადაც ორგანიზაცია არის დამფუძნებელი;

(დ) ორგანიზაციის, ან დამფუძნებელი კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა;

(ე) (ა) და (ბ) პუნქტებში აღნიშნული პირების უშუალო ოჯახის წევრები; საწარმოები, რომელთა ხმის უფლების მქონე აქციათა მნიშვნელოვანი პაკეტი, პირდაპირ ან არაპირდაპირ ეკუთვნის იმ პირებს, რომლებიც ჩამოთვლილი არიან დ) და ე) პუნქტებში ან პირები, რომლებზეც შეუძლიათ იქონიონ მნიშვნელოვანი გავლენა.

ოპერაციები დაკავშირებული მხარეებთან (გაგრძელება)

თითოეული დაკავშირებული მხარის განხილვისას, ყურადღება ეთმობა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. ორგანიზაციას და მის მეკავშირე კომპანიებს შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომლებიც ასევე წარმოადგენენ ორგანიზაციის დაკავშირებულ მხარეებს, შემცირებას დაექვემდებარა ამ კომპანიებში ორგანიზაციის წილის ოდენობით.

საანგარიშგებო პერიოდში იდენტიფიცირებული დაკავშირებული მხარეები და მათთან განხორციელებული ოპერაციები მოიცავს კომპანიის დირექტორისათვის გადახდილ ანაზღაურებას რომელმაც 2021 წელს შეადგინა 38,265 და 2020 წელს 22500 ლარი შესაბამისად.

პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები

სასამართლო დავები

ბიზნესის ჩვეულებრივი ფუნქციონირების პირობებში კომპანიის მიმართ მიმდინარეობს სასამართლო დავები და საჩივრები. ანგარიშგების თარიღში ჩვენ არ გვაქვს ისეთი სასამართლო დავები, რომელმაც შესაძლოა რაიმე სახის რისკი წარმოქმნას კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაში და დამატებით საჭირო იყოს კორექტირება.

გადასახადები

საქართველოს სამეწარმეო და საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. ასევე არსებობს საგადასახადო ორგანოების მიერ სუბიექტური გადაწყვეტილებების მიღების პრაქტიკა. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები.

ბალანსის შემდგომი მოვლენები

ანგარიშგების თარიღის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს და გარემოებებს რომელიც დამატებით საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენას.

მმართველობის ანგარიში

კომპანიის განვითარების გეგმები

შპს „კარკასი“ ს/წ 430029015 2014 წელს რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაა კომპანიის იურიდიული მისამართია ზესტაფონი, ბარათაშვილის ქ. №41. კომპანიის საქმიანობაა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა და შემდგომში მათი რეალიზაცია.

შპს „კარკასი“-ს მშენებლობას ეწევა ქ. თბილისში, ძირითადად ბინები იყიდება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. კომპანია დაკომპლექტებულია გამოცდილი სპეციალისტებით, რომლებსაც გააჩნიათ 20-30 წლიანი გამოცდილება მშენებლობის დარგში. კომპანიას აქვს როგორც მიმდინარე, ასევე დასრულებული პროექტები. ამ ეტაპზე დასრულებული გვაქვს 3 პროექტი (რომლის საერთო ფართი შეადგენს 40000კვ.მ) და მიმდინარე 4 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, თბილისის სხვადასხვა უბანში, რომლის სამშენებლო ფართი, შეადგენს 60000კვ.მ. ჩვენი მიზანია მშენებლობის პროცესში გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის ეკოლოგიურად სუფთა, ენერგოეფექტური, უმაღლესი ხარისხის ISO სერთიფიკატის სამშენებლო მასალები.

კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა;

კომპანია რეგულარულად ახორციელებს ბაზრის კვლევას, რათა კარგად შეისწავლოს მომხმარებელთა მოთხოვნილებები და მაქსიმალურად მოარგოს თავისი შეთავაზებები ბაზრის საჭიროებებს. ყოველი მომდევნო წლის ოპერაციების დაგეგმვისას კომპანია იყენებს არსებულ გამოცდილებას, ბაზრის ანალიზს და შესაბამისად საზღვრავს მომდევნო წლის აქტივობებს. ასევე რეგულარულად ახორციელებს მომხმარებლების კმაყოფილების კვლევებს სხვადასხვა საინფორმაციო არხების გამოყენებით, რათა მომხმარებელს შესთავაზოს უფრო მეტად კონკურენტული და მათ მოთხოვნებზე მორგებული პროდუქტი და მომსახურება.

აუცილებელი ძირითადი ფინანსური და არა ფინანსური მაჩვენებლები

შპს „კარკასი“ მისი დაფუძნების თარიღიდან დაწყებული, ყოველწლიურად ანვითარებს საქმიანობას. კომპანიაში სტაბილურად იზრდება ბრუნვა, ასევე სტაბილურია აქტივების და თანამშრომლების რაოდენობა.

2021 წელს კომპანიაში დასაქმებული იყო 80-მდე ადამიანი. კომპანია სტაბილურად ინარჩუნებს დასაქმებულთა რაოდენობას.

კომპანია ასევე მუდმივად ზრუნავს მომხმარებლის კმაყოფილებაზე და ხშირად ახორციელებს სხვადასხვა სახის ღონისძიებებს, რომელიც ემსახურება გაყიდვების წახალისებას.

2021 წელს კომპანიამ მნიშვნელოვნად გაზარდა შემოსავალი რაც განპირობებული იყო გაყიდვების ზრდით. კომპანიამ დაასრულა მიმდინარე პროექტები „ბელიაშვილი“ და „ჩარგალი“. კომპანია ასევე ელოდება მომავალში ახალი პროექტის განხორციელებას გლდანში.

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა

ლიკვიდობა ნებისმიერი კომპანიისთვის რისკია. შპს „კარკასი“-ს ლიკვიდურობის რისკი ნაკლებად აქვს რადგანაც გააჩნია გაუნაწილებელი მოგება, აგრეთვე მის მიერ აშენებული უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ფართი) გამოირჩევა მაღალი ხარისხით და კონკურენტუნარიანია ბაზარზე არსებულ ფასებთან, 2020 წელს კომპანიამ გასცა დივიდენდის სახით 9,3621,229 ლარი.

სავალუტო რისკი

ვინაიდან კომპანია ახორციელებს პროდუქციის შეძენას ადგილობრივ ბაზარზე მას ნაკლებად ეხება სავალუტო რისკი, თუმცა მაინც არსებობს რადგან გაყიდვას აფიქსირებს ამერიკული დოლარის შესაბამისი კურსით ლარში.

საოპერაციო რისკი

საოპერაციო რისკების მინიმიზაციისთვის კომპანიაში ფუნქციონირებს შიდა აუდიტის დეპარტამენტი. ხორციელდება მარაგების და სხვა ნებისმიერი აქტივის რეგულარული გადამოწმება, დადასტურება და გადახრის ან ხარვეზის შემთხვევაში დაუყოვნებელი რეაგირება.

Covid19-ის პანდემიის გავრცელების გავლენა კომპანიის ბალანსის შემდგომ პერიოდში განხორციელებულ ოპერაციებზე

მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში არსებულმა კოვიდ პანდემიის მიუხედავად კომპანია აგრძელებს ბაზარზე წარმატებით საქმიანობას რაც გამოიხატება 2021 წელს მისი მომგებიანობით. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შეზღუდვის პირობებში, კომპანი უზრუნველყოფდა თანამშრომლების გადაადგილებას, რათა დროულად შეესრულებინა ნაკისრი ვალდებულებები.

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

სავალუტო რისკი

ვინაიდან კომპანია ახორციელებს პროდუქციის შეძენას ადგილობრივ ბაზარზე მას ნაკლებად ეხება სავალუტო რისკი, თუმცა მაინც არსებობს რადგან გაყიდვას აფიქსირებს ამერიკული დოლარის შესაბამისი კურსით ლარში.

საოპერაციო რისკი

საოპერაციო რისკების მინიმიზაციისთვის კომპანიაში ფუნქციონირებს შიდა აუდიტის დეპარტამენტი. ხორციელდება მარაგების და სხვა ნებისმიერი აქტივის რეგულარული გადამოწმება, დადასტურება და გადახრის ან ხარვეზის შემთხვევაში დაუყოვნებელი რეაგირება.

Covid19-ის პანდემიის გავრცელების გავლენა კომპანიის ბალანსის შემდგომ პერიოდში განხორციელებულ ოპერაციებზე

მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში არსებულმა კოვიდ პანდემიის მიუხედავად კომპანია აგრძელებს ბაზარზე წარმატებით საქმიანობას რაც გამოიხატება 2021 წელს მისი მომგებიანობით. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შეზღუდვის პირობებში, კომპანი უზრუნველყოფდა თანამშრომლების გადაადგილებას, რათა დროულად შეესრულებინა ნაკისრი ვალდებულებები.

დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

1 დეკემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო