

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერი

(ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი)

შპს თბილი სახლი

ფინანსური ანგარიშგებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-4
---------------------------------	-----

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	5
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	8

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. შესავალი.....	9
2. კომპანიის საოპერაციო გარემო	9
3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.....	9
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები	17
5. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები	18
6. ძირითადი საშუალებები.....	19
7. საინვესტიციო ქონება	20
8. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები.....	20
9. ნაღდი ფული და ფულის ექვივალენტები.....	20
10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	21
11. გადახდილი ავანსები.....	21
12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21
13. მოკლევადიანი სესხები.....	22
14. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	22
15. კაპიტალი.....	23
16. შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	23
17. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება.....	23
18. სხვა საოპერაციო ხარჯები	24
19. მოგების გადასახადი.....	24
20. პირობითი ხარჯები, ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები.....	24
21. ფინანსური რისკის მართვა	25
22. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	28
23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	29
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები	29

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს თბილი სახლის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს “თბილი სახლი“-ს (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან. ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებს და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასსების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - “აუდიტორის პასუხისმგებლობა” - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია მმართველობით ანგარიშში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე. წლიური ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება აღნიშნული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის გამოქვეყნების შემდეგ პერიოდში.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რასაც ხელმძღვანელობა ჩათვლის საჭიროდ ფინანსური ანგარიშგების მატერიალური შეცდომების გარეშე მოსამზადებლად, იქნება ეს განზრახ თუ შეცდომით გამოწვეული.

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-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 გამოხმულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- 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 საადრიცხო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად 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 საფუძვლად 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.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია გელა მღებრიშვილი.

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

30 მაისი 2019

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 დაყრდნობიან 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 წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერისი 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 დასაბუთებულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ყურდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია გელა მღებრიშვილი.

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

30 მაისი 2019



შპს “თბილი სახლი”
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათასი ლარი)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	შენიშვნები	31-დეკემბერი-18	31-დეკემბერი-17
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	3,162	3,260
საინვესტიციო ქონება	7	2,172	2,286
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	14	1,051	-
არამატერიალური აქტივები		16	12
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,401	5,558
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	8	6,799	5,324
გადახდილი ავანსები	11	6,821	10,588
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	18,080	19,906
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	284	19
სულ მოკლევადიანი აქტივები		31,984	35,837
სულ აქტივები		38,385	41,395
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2	2
გაუნაწილებელი მოგება		14,408	14,120
სულ კაპიტალი		14,410	14,122
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	6,862	11,297
მოკლევადიანი სესხები	13	13,203	9,051
მიღებული ავანსები		3,910	6,925
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		23,975	27,273
სულ ვალდებულებები		23,975	27,273
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		38,385	41,395

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათასი ლარი)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	შენიშვნები	31-დეკემბერი-18	31-დეკემბერი-17
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	3,162	3,260
საინვესტიციო ქონება	7	2,172	2,286
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	14	1,051	-
არამატერიალური აქტივები		16	12
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,401	5,558
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	8	6,799	5,324
გადახდილი ავანსები	11	6,821	10,588
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	18,080	19,906
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	284	19
სულ მოკლევადიანი აქტივები		31,984	35,837
სულ აქტივები		38,385	41,395
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2	2
გაუნაწილებელი მოგება		14,408	14,120
სულ კაპიტალი		14,410	14,122
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	6,862	11,297
მოკლევადიანი სესხები	13	13,203	9,051
მიღებული ავანსები		3,910	6,925
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		23,975	27,273
სულ ვალდებულებები		23,975	27,273
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		38,385	41,395

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს “თბილი სახლი”
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
 (ათასი ლარი)

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	შენიშვნები	2018	2017
შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან	16	32,092	52,468
გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	17	(26,492)	(39,788)
საერთო მოგება		5,600	12,680
სხვა საოპერაციო ხარჯები	18	(3,802)	(3,687)
საოპერაციო მოგება		1,798	8,993
ფინანსური შემოსავალი		176	297
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		137	23
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(9)	(121)
წილი მოკავშირე საწარმოს ზარალიდან	14	(28)	-
ზარალი საკუთრივ სხვაობიდან		(771)	148
რეზერვების დარიცხვა და შემცირება	10	184	(3,118)
ფინანსური ხარჯი	13	(705)	(766)
მოგება დაბეგვრამდე		782	5,456
მოგების გადასახადი	19	(88)	-
წლის წმინდა მოგება		694	5,456
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		694	5,456

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
 (ათასი ლარით)

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	შენიშვნები	2018	2017
შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან	16	32,092	52,468
გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	17	(26,492)	(39,788)
საერთო მოგება		5,600	12,680
სხვა საოპერაციო ხარჯები	18	(3,802)	(3,687)
საოპერაციო მოგება		1,798	8,993
ფინანსური შემოსავალი		176	297
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		137	23
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(9)	(121)
წილი მოკავშირე საწარმოს ზარალიდან	14	(28)	-
ზარალი საკუთროს სხვაობიდან		(771)	148
რეზერვების დარიცხვა და შემცირება	10	184	(3,118)
ფინანსური ხარჯი	13	(705)	(766)
მოგება დაზღვევამდე		782	5,456
მოგების გადასახადი	19	(88)	-
წლის წმინდა მოგება		694	5,456
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		694	5,456

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი



30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს “თბილი სახლი”
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
 (ათასი ლარი)

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელ ი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2016		2	8,664	8,666
წლის მოგება		-	5,456	5,456
31 დეკემბერი 2017		2	14,120	14,122
წლის ზარალი		-	694	694
გამოცხადებული დივიდენდი	15	-	(406)	(406)
31 დეკემბერი 2018		2	14,408	14,410

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის
 (ათასი ლარი)

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2016		2	8,664	8,666
წლის მოგება		-	5,456	5,456
31 დეკემბერი 2017		2	14,120	14,122
წლის ზარალი		-	694	694
გამოცხადებული დივიდენდი	15	-	(406)	(406)
31 დეკემბერი 2018		2	14,408	14,410

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს “თბილი სახლი”

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათასი ლარი)

	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული	38,529	49,120
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული	(34,867)	(44,963)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	3,662	4,157
გადახდილი გადასახადები	(4,225)	(6,536)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო	(211)	(197)
გადახდილი ბანკის საკომისიო	(127)	(190)
საოპერაციო საქმიანობაში გახარჯული წმინდა ფულადი ნაკადები	(901)	(2,766)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება	(59)	(357)
მოკავშირე საწარმოს წილის შეძენა	(1,079)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,138)	(357)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მიღებული საბანკო სესხები	21,906	37,260
გადახდილი საბანკო სესხები	(18,421)	(33,218)
გადახდილი პროცენტები	(732)	(722)
გადახდილი დივიდენდი	(461)	(215)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	2,292	3,105
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	253	(18)
ნაშთი წლის დასაწყისში	19	57
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	12	(20)
ნაშთი წლის ბოლოს	284	19

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილისი სახლი"

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლისთვის

(ათასი ლარი)

	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული	38,529	49,120
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული	(34,867)	(44,963)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	3,662	4,157
გადახდილი გადასახადები	(4,225)	(6,536)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო	(211)	(197)
გადახდილი ბანკის საკომისიო	(127)	(190)
საოპერაციო საქმიანობაში გახარჯული წმინდა ფულადი ნაკადები	(901)	(2,766)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება	(59)	(357)
მოკავშირე საწარმოს წილის შეძენა	(1,079)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,138)	(357)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მიღებული საბანკო სესხები	21,906	37,260
გადახდილი საბანკო სესხები	(18,421)	(33,218)
გადახდილი პროცენტები	(732)	(722)
გადახდილი დივიდენდი	(461)	(215)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	2,292	3,105
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	253	(18)
ნაშთი წლის დასაწყისში	19	57
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	12	(20)
ნაშთი წლის ბოლოს	284	19

განმმართველის კვალი

3. გარეგანი საფუძვლები და საფინანსო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

გარეგანი საფუძვლები

ფინანსური მართვა-გამართლა გარეგანი საფუძვლებზეა დაფუძნებული, რომელიც მოიცავს საფინანსო პოლიტიკის განმარტებას (შპს) მიერ გატარებული ფინანსური პოლიტიკის საფუძვლებს.

ფინანსური მართვა-გამართლა ინტეგრირებული ფინანსური მართვა-გამართლაა, რომელიც მოიცავს ფინანსური მართვა-გამართლის დონეზე დაფუძნებული პოლიტიკის განმარტებას, რომელიც მოიცავს ფინანსური მართვა-გამართლის დონეზე დაფუძნებული პოლიტიკის განმარტებას.

განმმართველის კვალი

ხელმძღვანელობის სახელით:

გენერალური დირექტორი

30 მაისი, 2019

თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს “თბილი სახლი” დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანიის იურიდიული მისამართია კოსტავას ქ. #76, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის 55% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე, 40% ეკუთვნის როდოლფ ნაზაროვს ხოლო 5% ლევან კურტანიძეს. 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია - მალხაზ კურტანიძე.

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

2. კომპანიის საოპერაციო გარემო

საქართველო ავლენს ზრდადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, რომელიც შეიცავს ვალუტის არსებობას, რომლის კონვერტაცია ვერ ხდება თავისუფლად სხვა ქვეყნების უმრავლესობაში, შედარებით მაღალი ინფლაცია და ძლიერი ეკონომიკური ზრდა.

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს. ამასთანავე საქართველოში მოქმედი კომპანიები დგანან არაერთი გამოწვევის წინაშე, რომელიც გამოწვეულია გაკოტრების კანონების განვითარების საჭიროებით, გირავნობის რეგისტრაციის და აღსრულების ფორმალური პროცედურების არარსებობით და სხვა სამართლებრივი და ფისკალური დაბრკოლებებით. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია, როგორც მისი მთავრობის მიერ გატარებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული პოლიტიკაზე, ასევე სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკური გარემოზე.

მენეჯმენტს არ შეუძლია სანდოდ შეაფასოს ფინანსური ბაზრის ლიკვიდურობის შემცირების და სავალუტო ბაზრის გაზრდილი არასტაბილურობის გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ისინი იღებენ ყველა საჭირო ზომას, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის მდგრადობას და განვითარებას არსებულ პირობებში.

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) მიხედვით.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდის მიხედვით. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს დაწყებული 1 იანვრით და დამთავრებული 31 დეკემბრით.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

მენეჯმენტმა მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. ამ განსჯის დროს კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობა, პოზიტიური ფულადი ნაკადები, მომგებიანობა და ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე ხელმისაწვდომობა, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიის განაგრძოს ფუნქციონირება მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღის შემდგომ.

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადადის ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკუროს სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
1 USD/GEL	2.6766	2.5922
1 EUR/GEL	3.0701	3.1044

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა გამოყენებულია ყველა წარმოდგენილ სააღრიცხვო პერიოდზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვაგვარად არის მითითებული.

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

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

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

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

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები აღიარდება ორ ეტაპად. საკრედიტო რისკებისთვის, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა საკრედიტო რისკი, მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი აღიარდება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მოსალოდნელი მოვლენებისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საკრედიტო ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმ საკრედიტო რისკზე, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად გაიზარდა, სავალდებულოა დანაკარგის რეზერვის აღიარება, მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგზე, რომელიც მოსალოდნელია რისკის დარჩენილ სასიცოცხლო ვადაზე, გაუქმების ვადის მიუხედავად (მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მთლიანი სასიცოცხლო ვადა)

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს მსდ-ს სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორიულ საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

ფინანსურ ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

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

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

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

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

სესხები

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტის სესხები შემდგომში ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით. მოგება, ან ზარალი აღიარდება, როგორც მოგება-ზარალში, ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის მომენტისთვის, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზირებული ღირებულება გამოითვლება შესყიდვის პროცესში მიღებულ ნებისმიერ პრემიუმის ან ფასდაკლების გათვალისწინებით და ყველა გადასახადის და ხარჯის გათვალისწინებით, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღირიცხება, როგორც ფინანსური ხარჯები. აღნიშნული კატეგორია ძირითადად მიესადაგება პროცენტის მატარებელ სესხებს.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წლამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წლამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები.

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

აღიარების შეწყვეტა

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

ცვეთა

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

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)	
მიწა	არ ერიცხება ცვეთა
შენობები	20
დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ ერიცხება ცვეთა
მანქანა-დანადგარები	5
აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

მარაგები

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

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მოგების გადასახადი

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

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

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

წინასწარ გადახდები

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

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

ფული და ფულის ექვივალენტები

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

საწესდებო კაპიტალი

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

დივიდენდები

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

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

ახალი ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მიღება.

კომპანიამ მიიღო ფასს 15 და ფასს 9. აღნიშნული ახალი სტანდარტების დანერგვით გამოწვეული ცვლილების შინაარსი და ეფექტი აღწერილია ქვემოთ.

რამდენიმე სხვა შესწორება და ინტერპრეტაცია მიღებულია პირველად 2018 წელს, მაგრამ არ აქვთ გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. კომპანია ვადაზე ადრე არ გადასულა სტანდარტზე, ინტერპრეტაციაზე ან შესწორებაზე, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ არ არის ჯერ ძალაში შესული.

ფასს 15 შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ანაცვლებს ბასს 11-ს სამშენებლო ხელშეკრულებები, ბასს 18 შემოსავალი და მასთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს და მოიცავს, მცირე გამონაკლისებით, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებულ ყველა ტიპის შემოსავალს. ფასს 15 აქვს 5 ეტაპიანი მოდელი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრიცხვად და მოითხოვს, რომ შემოსავალი აღიარდეს იმ თანხით, რაც ასახავს სუბიექტის მიერ გაწეული მომსახურების ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მოსალოდნელ მისაღებ საზღაურს.

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

კომპანია გადავიდა ფასს 15-ზე მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდის გამოყენებით, საწყისი გადასვლის თარიღად აღებული იქნა 2018 წლის 1 იანვარი. აღნიშნული მეთოდით, სტანდარტი შეიძლება გავრცელდეს გადასვლის თარიღისთვის არსებულ ყველა ხელშეკრულებაზე, ან მხოლოდ იმ კონტრაქტებზე, რომელიც აღნიშნული თარიღისთვის ჯერ არ არის დასრულებული. კომპანიამ გადაწყვიტა, რომ გაავრცელოს სტანდარტი 2018 წლის 1 იანვრისთვის არსებულ ყველა ხელშეკრულებაზე. ახალი სტანდარტის დანერგვას არ ჰქონდა გავლენა კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები ანაცვლებს ბასს 39 „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“-ს 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდისთვის და გააერთიანებს ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის სამივე ასპექტს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა.

კომპანია გადავიდა ფასს 9-ზე რეტროსპექტიულად, საწყისი გადასვლის თარიღად აღებული იქნა 2018 წლის 1 იანვარი. ახალი სტანდარტის დანერგვას არ ჰქონდა გავლენა კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი

კომპანია რეგულარულად ახდენს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. კომპანია იყენებს საკუთარ მსჯელობას გაუფასურების ზარალის განსასაზღვრად, იმ შემთხვევაში თუ დებიტორი იმყოფება გარკვეულ ფინანსურ სირთულეებში და არსებობს ისტორიული სტატისტიკა მსგავს დებიტორებთან დაკავშირებით. ამის მსგავსად, კომპანია განსაზღვრავს მომავალ ფულად ნაკადებს შემოწმებად მონაცემებზე დაყრდნობით. რომელიც მიუთითებს, რომ მოხდა უარყოფითი ცვლილებები გადახდების სტატუსში დებიტორების ჯგუფში, ეროვნულ თუ ადგილობრივ ეკონომიკურ მდგომარეობებში, რაც პირდაპირ კავშირშია კომპანიაში მოთხოვნების გაუქმებასთან. მენეჯმენტი იყენებს შეფასებებს საკრედიტო რისკის მქონე აქტივების ისტორიული დანაკარგების გამოცდილებაზე და მოთხოვნების ჯგუფში არსებული მსგავსი ობიექტური მტკიცებულებაზე დაყრდნობით.

მენეჯმენტი თვლის, რომ გაუფასურებული სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვის თანხა - 4,565 ლარი (2017: 4,749 ლარი) არის სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების შედეგად მოსალოდნელი დანაკარგების საუკეთესო შეფასება (მე-10 შენიშვნა).

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

კომპანია შედის გარიგებებში მის დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. კომპანია განიხილავს არის თუ არა გამოყენებული საბაზრო ფასი ტრანზაქციის განხორციელებისას, სადაც არსებობს აქტიური ბაზარი ასეთი გარიგებებისთვის. ასეთი მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მსგავსი გარიგებები არა დაკავშირებულ მხარეებთან.

5. IASB-ს მიერ გამოცემული ახალი ან განახლებული სტანდარტები და განმარტებები

სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ სტანდარტების მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს 17 - ლიზინგი, ფასიკ 4 - განსაზღვრა შეიცავს თუ არა გარიგება ლიზინგს, იმკ 15 - საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება და იმკ 27 - გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას.

ფასს 16 სტანდარტში აღწერილია ლიზინგის აღრიცხვის საერთო მოდელი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ უნდა აღიაროს აქტივი და ვალდებულება ყველა იჯარისთვის, გარდა ისეთი შემთხვევისა, როდესაც საიჯარო ვადა 12 თვეს არ აღემატება ან საიჯარო აქტივის ღირებულება დაბალია. მოიჯარე აგრძელებს აღიარებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად, ფასს 16-ის შემთხვევაში მიდგომა დიდად არ განსხვავდება წინა მოქმედი სტანდარტის (ბასს 17-ის) მიდგომისგან. ლიზინგის დაწყებიდან, მოიჯარე აღიარებს სალიზინგო გადახდების შესაბამის ვალდებულებას (ე.წ. სალიზინგო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს შესაბამისი აქტივის ლიზინგის პერიოდის განმავლობაში გამოყენების უფლებას (ე.წ. აქტივი გამოყენების უფლებით).

ფასს 16 ასევე მოითხოვს მოიჯარეებისგან და მეიჯარეებისგან უფრო სრული ინფორმაციის გამჟღავნებას, ვიდრე ამას მოითხოვდა ბასს 17. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული მიღება ნებადართულია, თუმცა არა მანამ, სანამ კომპანია არ მიიღებს ასევე ფასს 15-ს. კომპანიას შეუძლია აირჩიოს, რომ გადავიდეს სტანდარტზე სრული რეტროსპექტიული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მიდგომით.

შპს “თბილი სახლი”
 ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
 (ათასი ლარი)

6. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	მანქანა- დანადგარები	აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
ღირებულება							
31-დეკ-2016	732	1,903	-	326	226	1,127	4,314
შემენა	-	-	-	9	109	-	118
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-
31-დეკ-2017	732	1,903	-	335	335	1,127	4,432
შემენა	-	39	85	-	36	61	221
გაყიდვა	-	-	-	-	(8)	(70)	(78)
31-დეკ-2018	732	1,942	85	335	363	1,118	4,575
დაგროვილი ცვეთა							
31-დეკ-2016	-	(74)	-	(240)	(55)	(607)	(976)
ცვეთის ხარჯი	-	(59)	-	(8)	(43)	(86)	(196)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-
31-დეკ-2017	-	(133)	-	(248)	(98)	(693)	(1,172)
ცვეთის ხარჯი	-	(87)	-	(19)	(57)	(108)	(271)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	30	30
31-დეკ-2018	-	(220)	-	(267)	(155)	(771)	(1,413)
31-დეკ-2016	732	1,829	-	86	171	520	3,338
31-დეკ-2017	732	1,770	-	87	237	434	3,260
31-დეკ-2018	732	1,722	85	68	208	347	3,162

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 3 ლარს, (2017 წლის 31 დეკემბერი 0 ლარი).

შპს “თბილი სახლი”
 ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
 (ათასი ლარი)

7. საინვესტიციო ქონება

ღირებულება	მიწა და შენობები
31-დეკ-2016	2,173
შემენა	238
31-დეკ-2017	2,411
შემენა	-
31-დეკ-2018	2,411
დაგროვილი ცვეთა	
31-დეკ-2016	(42)
ცვეთის ხარჯი	(83)
31-დეკ-2017	(125)
ცვეთის ხარჯი	(114)
31-დეკ-2018	(239)
31-დეკ-2016	2,131
31-დეკ-2017	2,286
31-დეკ-2018	2,172

კომპანია ფლობდა შენობებს პირდაპირი რეალიზაციისთვის, რომელიც ახლა გამოიყენება საიჯარო მოგების მიღებისთვის. 2016 წლის 1 იანვრიდან ის დაკვალიფიცირდა, როგორც საინვესტიციო ქონება. ამას გარდა კომპანია ფლობს მიწას თბილისში (საქართველო). თავდაპირველად მიწა შესყიდული იქნა გასაყიდად, მაგრამ შემდგომ დირექტორთა საბჭომ გადაწყვიტა დაეტოვებინა ქონება კაპიტალის მოზიდვის/გაზრდის მიზნით. კომპანია აღიარებს და განსაზღვრავს საინვესტიციო ქონებას ღირებულებას ცვეთსა და ამორტიზაციის გამოკლებით. კომპანიას არ ჩაუტარებია საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება, მაგრამ მიიჩნევს, რომ სამართლიანი ღირებულება აღემატება ფინანსურ ანგარიშგებებში ნაჩვენებ საინვესტიციო ქონების სუფთა საბალანსო ღირებულებას.

8. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	31-დეკ-2018	31-დეკ-2017
მზა საქონელი	6,309	5,299
სხვა მარაგები	490	25
სულ სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	6,799	5,324

2018 წლის განმავლობაში რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულებაში აღიარებულმა სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ხარჯმა შეადგინა 12,724 ლარი (2017: 24,119 ლარი).

9. ნაღდი ფული და ფულის ექვივალენტები

ნაღდი ფული და ფულის ექვივალენტები	31-დეკ-2018	31-დეკ-2017
ფული ბანკში	280	18
ფული სალაროში	4	1
სულ ნაღდი ფული და ფულის ექვივალენტები	284	19

შპს “თბილი სახლი”
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
(ათასი ლარი)

10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31-დეკ-2018	31-დეკ-2017
სავაჭრო მოთხოვნები	22,466	24,565
სხვა მოთხოვნები	179	90
საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(4,565)	(4,749)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18,080	19,906

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურებებისა წარმოქმნილ მოთხოვნებისგან. 2018 წლის განმავლობაში აღდგენილმა სარეზერვო ანარიცხებმა შეადგინა 184 ლარი (2017 წელს დარიცხული სარეზერვო ანარიცხი იყო 3,118 ლარი).

გაუფასურების რეზერვი	2018	2017
ნაშთი წლის დასაწყისში	(4,749)	(1,631)
ცვლილება წლის განმავლობაში	184	(3,118)
ნაშთი წლის ბოლოს	(4,565)	(4,749)

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი არის შემდეგი:

	სულ	არც ვადაგასული	ვადაგასული მაგრამ არა გაუფასურებული					
		და არც გაუფასურებული	< 30 დღე	30-60 დღე	61-90 დღე	91-180 დღე	181-360 დღე	>360
31-დეკ-2017	19,906	4,338	11,755	195	6	3,588	24	-
31-დეკ-2018	18,080	6,465	3,618	3,980	757	1,707	1,553	-

11. გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები	31-დეკ-2018	31-დეკ-2017
გადახდილი ავანსები	6,740	10,548
წინასწარგადახდილი გადასახადები	81	40
სულ გადახდილი ავანსები	6,821	10,588

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31-დეკ-2018	31-დეკ-2017
სავაჭრო ვალდებულებები	6,852	11,149
გადასახდელი დივიდენდები	10	148
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,862	11,297

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (გაგრძელება)

ზემოთხსენებული ვალდებულებების პირობები:

- სავაჭრო ვალდებულებებს არ ერიცხება პროცენტი და ჩვეულებრივ იფარება ყოველთვიურად, ფინანსური წლის განმავლობაში.
- სახელფასო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებებს არ ერიცხება პროცენტი და ჩვეულებრივ იფარება 30 დღის ვადაში.

13. მოკლევადიანი სესხები

გრძელვადიანი ვალდებულებები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	მოქმედების ვადა	31-დეკ-18	31-დეკ-17
სესხი #2853376	ლარი	10.5%	7/3/2018	-	510
სესხი #2993288	აშშ დოლარი	6.5%	1/24/2018	-	499
სესხი #5600601	აშშ დოლარი	6.5%	5/31/2019	2,269	-
სესხი #3863753	ლარი	10.5%	10/7/2019	1,566	1,648
სესხი #3978942	აშშ დოლარი	7.5%	5/17/2019	1,319	1,886
სესხი #4264667	აშშ დოლარი	6.5%	1/7/2018	-	1,734
სესხი #4418128	აშშ დოლარი	6.5%	6/8/2018	-	1,042
სესხი #4674273	აშშ დოლარი	6.5%	5/31/2019	8,049	1,732
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები				13,203	9,051

კომპანიას აღებული აქვს რამდენიმე სესხი საქართველოს ბანკისგან. 2018 წლის საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 705 ლარი (2017: 766 ლარი).

14. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში

2018 წლის 30 აგვისტოს კომპანიამ დააფუძნა შპს „სამშენებლო ინვესტიციები დილოში“ 25%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი მონაწილე დამფუძნებლები იყვნენ - შპს „სამშენებლო ინვესტიციები“ 63%-იანი წილით და ფ.პ. ნინო შევარდნაძე 12%-იანი წილით. 2018 წლის 11 დეკემბერს, კომპანიამ უსასყიდლოდ მიიღო ფ.პ. ნინო შევარდნაძის წილი და გახდა 37%-იანი წილის მფლობელი. 2018 წლის 21 დეკემბერს კომპანიამ კაპიტალში შენატნის სახით განახორციელა 1,069 ლარის ინვესტიცია შპს „სამშენებლო ინვესტიციები დილოში“. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული მიწის განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი და საოფისე ფართების მშენებლობა და შემდგომი რეალიზაცია ან იჯარით გაცემა.

2018 წლის 24 სექტემბერს კომპანიამ დააფუძნა შპს „1920“ 50%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი პარტნიორები არიან - გიორგი როინიშვილი 25%-იანი წილით და ლევან გეგეშიძე ასევე 25%-იანი წილით. 2018 წლის 3 დეკემბერს კომპანიამ კაპიტალში შენატნის სახით განახორციელა 10 ლარის ინვესტიცია. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქ. თბილისში, მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს მშენებლობა და მისი ფუნქციონირება.

შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დილოში"	31-დეკ-18
მიმდინარე აქტივები	7,218
გრძელვადიანი აქტივები	23,741
მიმდინარე ვალდებულებები	(28,874)
სუფთა აქტივები	2,085

შპს "1920"	31-დეკ-18
მიმდინარე აქტივები	147
გრძელვადიანი აქტივები	2,721
მიმდინარე ვალდებულებები	(270)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(3,088)
სუფთა აქტივები	(490)

შპს "თბილი სახლი"
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
(ათასი ლარი)

14. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში (გაგრძელება)

შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დილოში"	2018
შემოსავალი	2
ზარალი	(49)
კომპანიის წილი წლის ზარალიდან	(18)

შპს "1920"	2018
შემოსავალი	9
ზარალი	(120)
კომპანიის წილი წლის ზარალიდან	(10)

კომპანია	წილი 31-დეკ-18	თანხა	ქვეყანა
შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დილოში"	37%	1,051	საქართველო
შპს "1920"	50%	-	საქართველო
		1,051	

15. კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 2 ლარს (2017 წლის 31 დეკემბერი - 2 ლარი). 2018 წლის 1 იანვარს კომპანიამ გამოაცხადა დივიდენდი 39 ლარის ოდენობით, 2018 წლის 31 დეკემბერს - 367 ლარი, სულ 2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა 406 ლარი დივიდენდი (2017 წელი - 0 ლარი), ხოლო ნაღდი ფულით გადახდილმა დივიდენდმა შეადგინა 461 ლარი (2017 წელი - 215 ლარი), ფულადი და არაფულადი დივიდენდები მოცემულია გადასახადების ჩათვლით.

16. შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	2018	2017
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	29,791	49,129
მომსახურება	1,855	2,655
საცალო რეალიზაცია	446	684
სულ შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	32,092	52,468

17. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	2018	2017
ნედლეული და მასალები	12,724	24,119
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	9,282	10,459
ხელფასი	4,137	4,733
საწვავი	242	237
ტრანსპორტირება	107	240
სულ გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება	26,492	39,788

18. სხვა საოპერაციო ხარჯები

სხვა საოპერაციო ხარჯები	2018	2017
ხელფასები	2,033	1,714
ბანკის საკომისიო	422	397
ცვეთა და ამორტიზაცია	385	278
მივლინება	265	91
კომუნალური	102	83
დაზღვევა	85	95
საკონსულტაციო	78	100
საოფისე	68	277
იჯარა	44	51
წარმომადგენლობითი	15	31
სხვა ხარჯი	305	570
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯი	3,802	3,687

19. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა-რეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესი საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

2018 წელს გაცემულ დივიდენდზე დარიცხულმა მოგების გადასახადმა შეადგინა 88 ლარი.

20. პირობითი ხარჯები, ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

სამართალწარმოება

საკუთარ შეფასებაზე და პროფესიონალურ რჩევაზე დაყრდნობით კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ელოდება რაიმე სახის მატერიალურ დანაკარგებს მოთხოვნებთან დაკავშირებით შესაბამისად ფინანსურ უწყისებში რეზერვის აღიარება და შენიშვნების გამოქვეყნება არ მიიჩნია მართებულად.

20. პირობითი ხარჯები, ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები (გაგრძელება)

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის ტრანზაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

საინვესტიციო ვალდებულებები

კომპანიას არ აქვს საინვესტიციო ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2017 წლის 31 დეკემბერი: ნული)

21. ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

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

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიკური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

21. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან

სავალუტო რისკი

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

ქვემოთ ცხრილში მოყვანილია კომპანიის მგრძნობელობა უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების მიმართ, საანგარიშგებო პერიოდების მიხედვით:

31-დეკ-2018			
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
აშშ დოლარი	190	(463)	(273)
ევრო	1	(27)	(26)
სულ	191	(490)	(299)

31-დეკ-2017			
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
აშშ დოლარი	-	(381)	(381)
ევრო	1	(127)	(126)
სულ	1	(508)	(507)

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

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

21. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

31-დეკ-2018	
გავლენა მოგება-ზარალზე	
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(82)
ევროს 30%-ით გამყარება	(8)
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	82
ევროს 30%-ით გაუფასურება	8
	(82)

31-დეკ-2017	
გავლენა მოგება-ზარალზე	
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(114)
ევროს 30%-ით გამყარება	(38)
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	114
ევროს 30%-ით გაუფასურება	38

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს ხელმძღვანელობა ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოყვანილია კომპანიის ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი საკონტრაქტო ღირებულებით. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენ საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

21. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2017 - 2018 წლებში მოცემულია ქვემოთ:

31-დეკ-2018				
ფინანსური ვალდებულებები	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	> 5 წელი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,862	-	-	6,862
სესხები	13,203	-	-	13,203
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,065	-	-	20,065

31-დეკ-2017				
ფინანსური ვალდებულებები	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	> 5 წელი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,297	-	-	11,297
სესხები	9,051	-	-	9,051
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,348	-	-	20,348

კაპიტალის მართვა

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

22. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

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

	31-დეკ-2018		31-დეკ-2017	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
ფული და ფულის ექვივალენტები	284	284	19	19
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18,080	18,080	19,906	19,906
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(6,862)	(6,862)	(11,297)	(11,297)
სესხები	(13,203)	(13,203)	(9,051)	(9,051)

23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- (ა) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;
- (ბ) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.
- (გ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- (დ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- (ე) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- (ვ) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდებს.
- (ზ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები შესაბამის ფინანსურ წელში:

მენეჯმენტის ანაზღაურება	2018	2017
ხელფასები და სხვა თანამშრომელთა მოკლევადიანი სარგებელი	317	349

24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მნიშვნელოვანი გარიგებები არ გამოვლენილა.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის („კანონი“) მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული მოსაზრება

შპს „თბილი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილი სახლის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის და გამოვეცით აუდიტორული დასკვნა არამოდიფიცირებული მოსაზრებით 2019 წლის 30 მაისს. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს 2019 წლის 30 მაისის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავგიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია მმართველობის ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე 2019 წლის 30 მაისს. მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნის გამოცემის შემდგომ.

დასკვნა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არის თუ არა კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის შესახებ ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედნილია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციასა და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნექსია თივის“ სახელით

27 სექტემბერი 2019

თბილისი, საქართველო

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის („კანონი“) მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული მოსაზრება

შპს „თბილი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილი სახლის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის და გამოვეცით აუდიტორული დასკვნა არამოდიფიცირებული მოსაზრებით 2019 წლის 30 მაისს. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს 2019 წლის 30 მაისის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია მმართველობის ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე 2019 წლის 30 მაისს. მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნის გამოცემის შემდგომ.

დასკვნა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად თანხვედნილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არის თუ არა კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის შესახებ ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- ▶ თანხვედნილია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციასა და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნექსია თივის“ სახელით

27 სექტემბერი 2019

თბილისი, საქართველო



Closer to you

მმართველობითი ანგარიშგება

2018 წელი

შინაარსი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

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

კომპანია დაფუძნდა 2001 წლის 28 დეკემბერს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

ორგანიზაციის დამფუძნებლები არიან:

01011046942, მალხაზ კურტანიძე	55%
01013010068, რუდოლფ ნაზაროვი	40 %
01013005097, ლევან კურტანიძე	5 %

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2018 წელს დასაქმებული ყავდა 232 ადამიანი. დღესდღეობით დასაქმებულია 246 თანამშრომელი.

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

2. განვითარების გეგმები

2018 წლიდან კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების სამონტაჟო სამუშაოები, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული. უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწიფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხილი პროექტების შესრულებისა, ორგანიზაცია ვარაუდობს რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის.

გარდა ამისა, 2018 წელს კომპანიამ დაიწყო ელექტრო კარადების წარმოების პროცესი. გამოიყო ფართი წარმოებისთვის და წარმოებულ პროდუქციას კომპანია იყენებს საკუთარი მომსახურების შესრულების პროცესში და მოხდა იდენტური საქონლის იმპორტის 100%-ით ჩანაცვლება. თუმცა სამომავლოდ განხრახული აქვს წარმოების მასშტაბების გაზრდა და დამზადებული საქონლის საექსპორტოდ გატანა, რადგანაც საკმაოდ დიდი მოთხოვნაა ამ პროდუქციაზე.

3. მისამართი , შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული მისამართია - ქ. თბილისი, კოსტავას 76; ფაქტიური მისამართია - ლუბლიანას 56.

კომპანია თავისი ფუნქციონირების დასაწყისში ეწეოდა გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონირების სისტემების, მოწყობილობების და დანადგარების იმპორტს და შემდგომ რეალიზაციას. 2005 წლიდან კომპანიამ დაიწყო იმპორტირებული საქონლის მონტაჟი. დღესდღეისობით კომპანია ეწევა დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების, გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონირების სამონტაჟო სამუშაოებს, კერძოდ:

- გათბობა-კონდიციონირების;
- ვენტილაცია, ბოლის გაწოვის და დაწნეხვითი სისტემის;
- წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე სისტემების;

- ხანძარქრობის სისტემების;
- მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროობის;
- სუსტი დენების, მათ შორის: კომპიუტერია, ტელეფონია, ტელევიზია, ხანძარქრობის საწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, ევაკუაციის გამოცხადების სისტემები; ვიდეო მეთვალყურეობა; ფონური მუსიკა; სისტემების კომპიუტერული მართვა და ავტომატიზაცია;
- ლიფტებისა და ესკალატორების სამონტაჟო სამუშაოებს და ა.შ.

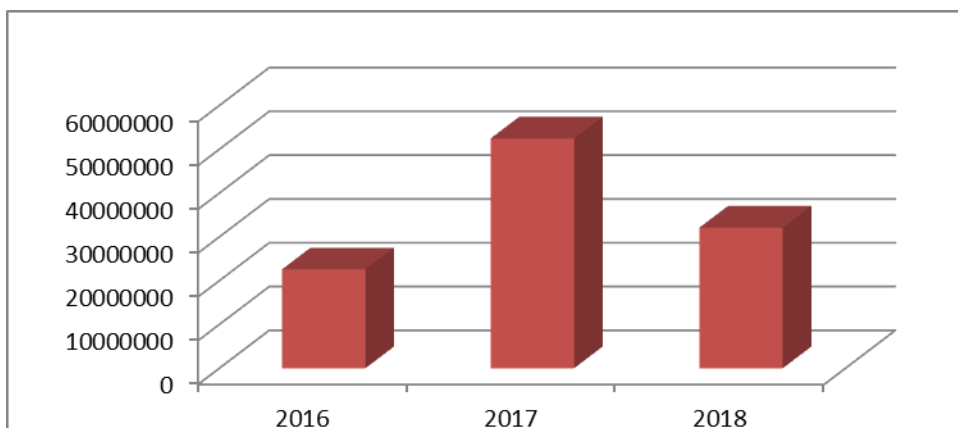
გარდა ამისა, კომპანია ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები (ათას ლარებში). 2016 წელს პრაქტიკულად მოხდა საცალო რეალიზაციის შემცირება, რის გამოც შემოსავლებმა ამ პერიოდში იკლო. 2016 წლის ბოლოდან კომპანიამ ინტენსიურად მიიღო მონაწილეობა დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოების ტენდერებში, გაიმარჯვა რამოდენიმე ტენდერში, რამაც განაპირობა 2017 წლის შემოსავლების მატება.

ფინანსური კოეფიციენტები	2016	2017	2018
მიმდინარე აქტივები	22,719	35,837	31,984
მიმდინარე ვალდებულებები	19,538	27,273	23,975
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	3,181	8,564	8,009

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

