

შპს „თბილი სახლი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგება	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	5
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	8
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. კომპანია და მისი საქმიანობა	9
2. მომზადების საფუძვლები	9
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	9
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	17
5. ძირითადი საშუალებები	19
6. საინვესტიციო ქონება	20
7. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	20
8. აქტივის გამოყენების უფლება	22
9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22
10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	23
11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	23
12. გადახდილი ავანსები	23
13. გაცემული სესხები	23
14. ფული და ფულის ეკვივალენტები	23
15. კაპიტალი	24
16. საიჯარო ვალდებულებები	24
17. მიღებული სესხები	25
18. მიღებული ავანსები	26
19. საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	26
20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26
21. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	26
22. რეალიზაციის თვითღირებულება	27
23. სხვა საოპერაციო ხარჯი	27
24. მინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი)	27
25. მოგება საკურსო სხვაობიდან	28
26. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	28
27. მოგების გადასახადი	29
28. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები	29
29. ფინანსური რისკის მართვა	29
30. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება	32
31. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	33
32. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	34
მმართველობის ანგარიშგება	35

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილისი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილისი სახლის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული პენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

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

სხვა ინფორმაცია - კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება

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

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების პენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია კომპანიის ფუნქციონირებადობასა და ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განუზრახული 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.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილისი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილისი სახლის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

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

სხვა ინფორმაცია - კომპანიის მმართველობის ანგარიშგება

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

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები აღუკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე კომპანიის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

26 ივნისი 2023

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები აღევატური 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 ადარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე კომპანიის 2022 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- შესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მოიცავს ბუღალტრული ადრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

26 ივნისი 2023



შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	6,685	7,065
საინვესტიციო ქონება	6	3,187	3,550
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	7	996	382
არამატერიალური აქტივები		16	16
აქტივის გამოყენების უფლება	8	68	193
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	9	-	188
სულ გრძელვადიანი აქტივები		10,952	11,394
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10	1,660	2,112
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	15,628	18,834
გადახდილი ავანსები	12	5,898	6,975
სახელმწიფო აქტივი		942	593
გაცემული სესხები	13	3,498	3,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	11,556	13,203
ფული და ფულის ეკვივალენტები	14	464	2,118
სულ მოკლევადიანი აქტივები		39,646	47,297
სულ აქტივები		50,598	58,691
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	2	2
გადაფასების რეზერვი	5	4,673	4,837
გაუნაწილებელი მოგება		14,666	9,266
სულ კაპიტალი		19,341	14,105
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	16	-	41
მიღებული სესხები	17	-	6,779
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	6,820
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	18	10,196	10,379
საიჯარო ვალდებულება	16	92	163
მიღებული სესხები	17	15,611	19,348
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	19	28	944
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	5,330	6,932
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		31,257	37,766
სულ ვალდებულებები		31,257	44,586
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		50,598	58,691

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

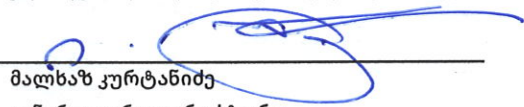
შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

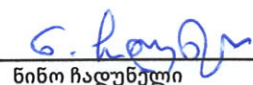
შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	6,685	7,065
საინვესტიციო ქონება	6	3,187	3,550
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	7	996	382
არამატერიალური აქტივები		16	16
აქტივის გამოყენების უფლება	8	68	193
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	9	-	188
სულ გრძელვადიანი აქტივები		10,952	11,394
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	10	1,660	2,112
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	15,628	18,834
გადახდილი ავანსები	12	5,898	6,975
სახელმწიფო აქტივი		942	593
გაცემული სესხები	13	3,498	3,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	11,556	13,203
ფული და ფულის ეკვივალენტები	14	464	2,118
სულ მოკლევადიანი აქტივები		39,646	47,297
სულ აქტივები		50,598	58,691
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	2	2
გადაფასების რეზერვი	5	4,673	4,837
გაუნაწილებელი მოგება		14,666	9,266
სულ კაპიტალი		19,341	14,105
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	16	-	41
მიღებული სესხები	17	-	6,779
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	6,820
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	18	10,196	10,379
საიჯარო ვალდებულება	16	92	163
მიღებული სესხები	17	15,611	19,348
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი	19	28	944
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	5,330	6,932
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		31,257	37,766
სულ ვალდებულებები		31,257	44,586
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		50,598	58,691

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:


მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი


ნინო ჩელძე
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	21	39,920	35,942
რეალიზაციის თვითღირებულება	22	(28,696)	(30,464)
საერთო მოგება		11,224	5,478
სხვა საოპერაციო ხარჯი	23	(4,251)	(4,314)
გაუფასურების რეზერვი	9	(665)	-
საოპერაციო მოგება		6,308	1,164
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი	19	(28)	(342)
წილი მეკავშირე საწარმოს მოგებიდან/ (ზარალიდან)	7	33	(288)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	24	(2,019)	(1,257)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	6	-	2,786
მოგება საკურსო სხვაობიდან	25	2,637	1,162
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	26	(228)	(1,039)
მოგება დაბეგვრამდე		6,703	2,186
მოგების გადასახადი	27	-	-
წლის წმინდა მოგება		6,703	2,186
სხვა სრული შემოსავალი		-	4,837
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		6,703	7,023

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	21	39,920	35,942
რეალიზაციის თვითღირებულება	22	(28,696)	(30,464)
საერთო მოგება		11,224	5,478
სხვა საოპერაციო ხარჯი	23	(4,251)	(4,314)
გაუფასურების რეზერვი	9	(665)	-
საოპერაციო მოგება		6,308	1,164
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი	19	(28)	(342)
წილი მეკავშირე საწარმოს მოგებიდან/ (ზარალიდან)	7	33	(288)
წმინდა ფინანსური ხარჯი	24	(2,019)	(1,257)
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	6	-	2,786
მოგება საკურსო სხვაობიდან	25	2,637	1,162
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	26	(228)	(1,039)
მოგება დაბეგვრამდე		6,703	2,186
მოგების გადასახადი	27	-	-
წლის წმინდა მოგება		6,703	2,186
სხვა სრული შემოსავალი		-	4,837
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		6,703	7,023

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი (შენიშვნა 15)	გადაფასების რეზერვი (შენიშვნა 5)	გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2020		2	-	7,973	7,975
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი	5	-	4,853	-	4,853
გადაფასების ნამეტის ათვისება		-	(16)	16	-
გამოცხადებული დივიდენდი წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	15	-	-	(909)	(909)
		-	-	2,186	2,186
31 დეკემბერი 2021		2	4,837	9,266	14,105
გადაფასების ნამეტის ათვისება	5	-	(164)	164	-
გამოცხადებული დივიდენდი წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	15	-	-	(1,467)	(1,467)
		-	-	6,703	6,703
31 დეკემბერი 2022		2	4,673	14,666	19,341

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი (შენიშვნა 15)	გადაფასების რეზერვი (შენიშვნა 5)	გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2020		2	-	7,973	7,975
ძირითადი საშუალებების					
გადაფასების რეზერვი	5	-	4,853	-	4,853
გადაფასების ნამეტის ათვისება		-	(16)	16	-
გამოცხადებული დივიდენდი	15	-	-	(909)	(909)
წლის მთლიანი სრული		-	-	2,186	2,186
შემოსავალი					
31 დეკემბერი 2021		2	4,837	9,266	14,105
გადაფასების ნამეტის ათვისება	5	-	(164)	164	-
გამოცხადებული დივიდენდი	15	-	-	(1,467)	(1,467)
წლის მთლიანი სრული		-	-	6,703	6,703
შემოსავალი					
31 დეკემბერი 2022		2	4,673	14,666	19,341

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		47,084	44,137
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(29,540)	(43,515)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		17,544	622
გადახდილი გადასახადები		(5,805)	(5,052)
გადახდილი პროცენტები	17	(2,140)	(1,679)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(99)	(208)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(158)	(207)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		9,342	(6,524)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		257	201
გაცემული სესხის დაბრუნება		-	177
ინვესტიციები შეკავშირე საწარმოებში		(570)	(653)
გაცემული სესხი		(1,930)	(581)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(2,243)	(856)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	17	29,375	37,949
გადახდილი საბანკო სესხები	17	(36,660)	(27,552)
გადახდილი დივიდენდი		(1,394)	(864)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საფინანსო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		(8,679)	9,533
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		(1,580)	2,153
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	14	2,118	35
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე	25	(74)	(70)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	14	464	2,118

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		47,084	44,137
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(29,540)	(43,515)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		17,544	622
გადახდილი გადასახადები		(5,805)	(5,052)
გადახდილი პროცენტები	17	(2,140)	(1,679)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(99)	(208)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(158)	(207)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში)		9,342	(6,524)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		257	201
გაცემული სესხის დაბრუნება		-	177
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში		(570)	(653)
გაცემული სესხი		(1,930)	(581)
წმინდა ფულადი ნაკადები გამოყენებული საინვესტიციო საქმიანობაში		(2,243)	(856)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	17	29,375	37,949
გადახდილი საბანკო სესხები	17	(36,660)	(27,552)
გადახდილი დივიდენდი		(1,394)	(864)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საფინანსო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საფინანსო საქმიანობაში)		(8,679)	9,533
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)			
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	14	2,118	35
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე	25	(74)	(70)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	14	464	2,118

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისს:

მაღსაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 9-34 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

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

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 55% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე, 40% ეკუთვნის რუდოლფ ნაზაროვს, ხოლო 5% მარი კურტანიძეს. 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დირექტორია მალხაზ კურტანიძე. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ კომპანიის მფლობელობაში მომხდარი ცვლილებები მოცემულია 32-ე შენიშვნაში.

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

2. მომზადების საფუძვლები

ზოგადი ინფორმაცია

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

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

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის ფუნქციონალურ და წარდგენის ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL).

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1 USD/GEL	2.7020	3.0976
1 EUR/GEL	2.8844	3.5040
საშუალო კურსი წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:		
	2022	2021
1 USD/GEL	2.9156	3.2612
1 EUR/GEL	3.0792	3.9079

შეფასების საფუძვლები

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

საანგარიშგებო პერიოდი

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები თავდაპირველად და შემდგომში აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით, რეალური ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით და რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით. ფინანსური აქტივის კლასიფიკაცია თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელსაც გამოიყენებს მათ სამართავად.

გამონაკლისია სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა. თავდაპირველად, კომპანია რეალური ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით, გარიგების თვითღირებულებით. სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა, აღირიცხება გარიგების ღირებულებით, ფასს 15-ის შესაბამისად.

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

3. საადრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი დაკავშირებულია იმასთან თუ როგორ ახდენს კომპანია ფინანსური აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების გამოსამუშავებლად. ბიზნეს მოდელი განსაზღვრავს, როგორ ხდება ფულადი ნაკადების შემოღინება, იქნება ეს სახელმეკრულებო 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 რეალური ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახრებით, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით. (სასესხო ინსტრუმენტები);
- ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახრის გარეშე, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით (კაპიტალის ინსტრუმენტები);
- ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით.

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

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

3. საადრისხოვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)**ფინანსური აქტივების გაუფასურება**

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

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

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

ფინანსურ ვალდებულებები**თავდაპირველი აღიარება და შეფასება**

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

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

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

3. საადრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

ადიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების ადიარების 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 ადიარდება, როგორც არსებული ფინანსური ვალდებულების ადიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების ადიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს შორის ადიარდება 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 ადიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვა და არსებობს განზრახვა, რომ მოხდეს ვალდებულების გასწორება ან აქტივის რეალიზაცია ერთდროულად ნეტო თანხაზე.

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

შესაბამისი ვალდებულება აღირიცხება რეზერვებში. მომდევნო პერიოდის ხარჯები აღირიცხება აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში, ან ადიარდება 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 ადიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. 2021 წლიდან კომპანია შენობებსა და მიწას აღრიცხავს შეფასების მოდელით და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწის სამართლიანი ღირებულება დაადგინა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი შემცირება ადიარდება მოგებაში ან ზარალში, ხოლო ნამეტი სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში გადაფასების ნამეტის სახით.

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

ცვეთა

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

სასარგებლო მომსახურების ვადები	
შენობა ნაგებობები	20
ოფისის ინვენტარი	5
მანქანა დანადგარები	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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 სამართლიანი ღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ გაზორციელდეს აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობის ჩამოწერა, მისი სასარგებლო მომსახურეობის ვადის (20 წლის) განმავლობაში. მიწა არ იცვითება.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება დგინდება დამოუკიდებელი შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი ცვლილება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კომპანია ყოველი წლის ბოლოს აფასებს არსებითად შეიცვალა თუ არა საინვესტიციო ქონების ღირებულება.

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.

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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

წინასწარ გადახდები

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

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

ღივიდენდები

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

ნებისმიერი ღივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში (შენიშვნა 32).

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე

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

3. საადრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

კომპანია როგორც მოიჯარე

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

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

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

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

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

იჯარის შეფასება და აღიარება

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

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

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

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

3. საადრიცხო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვი: კომპანია რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით.

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

თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით. იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის გაუფასურების რეზერვებზე მოცემულია შენიშვნა 9-ში.

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

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

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

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის განიხილავს მოსალოდნელ საგარანტიო ვალდებულებების წარმოქმნას, რათა შეაფასოს ანარიცხის საჭიროება და განმარტოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარიცხების შეფასებისას კომპანია ითვალისწინებს მიმდინარე პროექტების ზარალის მოსალოდნელი ოდენობის შესახებ შესაბამისი სფეროს სპეციალისტების მოსაზრებას. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტორი შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის საგარანტიო ვალდებულებებზე მოცემულია შენიშვნა 19-ში.

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

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

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

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მიწა	შენობა ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>						
31 დეკემბერი, 2020	782	1,029	400	599	990	3,800
ზრდა	-	119	48	94	-	261
გადაფასება	1,562	3,291	-	-	-	4,853
გასვლა	-	(205)	(137)	(248)	-	(590)
31 დეკემბერი, 2021	2,344	4,234	311	445	990	8,324
ზრდა	-	-	8	21	47	76
გასვლა	-	-	-	(33)	-	(33)
31 დეკემბერი, 2022	2,344	4,234	319	433	1,037	8,367
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>						
31 დეკემბერი, 2020	-	(114)	(264)	(343)	(497)	(1,218)
წლის ცვეთა	-	(26)	(82)	(120)	(192)	(420)
გასვლა	-	124	110	145	-	379
31 დეკემბერი, 2021	-	(16)	(236)	(318)	(689)	(1,259)
წლის ცვეთა	-	(165)	(33)	(70)	(180)	(448)
გასვლა	-	-	-	25	-	25
31 დეკემბერი, 2022	-	(181)	(269)	(363)	(869)	(1,682)
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>						
31 დეკემბერი, 2021	2,344	4,218	75	127	301	7,065
31 დეკემბერი, 2022	2,344	4,053	50	70	168	6,685

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

გადაფასების რეზერვი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	4,837	-
საწყისი აღიარება	-	4,853
ათვისება	(164)	(16)
ნაშთი წლის ბოლოს	4,673	4,837

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 1,000 ათას ლარს და 267 ათას ლარს. კომპანიის უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე პირის სასარგებლოდ.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

6. საინვესტიციო ქონება

კომპანიის საინვესტიციო ქონება 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	შენიშვნები
ისტორიული ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2020	1,852
გადაფასება	2,786
გასვლა	(1,074)
31 დეკემბერი, 2021	3,564
გასვლა	(195)
31 დეკემბერი, 2022	3,369
დაგროვილი ცვეთა	
31 დეკემბერი, 2020	(727)
წლის ცვეთა	(84)
გადაფასება	756
გასვლა	41
31 დეკემბერი, 2021	(14)
წლის ცვეთა	(178)
გასვლა	10
31 დეკემბერი, 2022	(182)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2021	3,550
31 დეკემბერი, 2022	3,187

კომპანია ფლობს მიწას მომავალში კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით და ასევე ფლობს შენობებს, რომელსაც კომპანია იყენებს საიჯარო შემოსავლის მიღების მიზნით. აღნიშნული ქონებები კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად. კომპანიის საინვესტიციო ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე მხარის სასარგებლოდ.

როგორც ეს მე-3 შენიშვნაშია აღნიშნული, კომპანია საინვესტიციო ქონებას აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით. ბოლო შეფასება განხორციელდა ისეთი დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ 2021 წელს, რომელსაც გააჩნია სათანადო კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაბამისი ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის საინვესტიციო ქონების შეფასებაში. ხოლო მას შემდეგ სამართლიანი ღირებულების მნიშვნელოვანი ცვლილება არ მომხდარა.

7. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

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

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

2022 წლის განმავლობაში კომპანიას კაპიტალში შენატანი არ განუხორციელებია, 2021 წელს კაპიტალში შენატანის სახით განუხორციელა 41 ათასი ლარის ინვესტიცია შპს-ში „სამშენებლო ინვესტიციები დიდოში“.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

7. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში (გაგრძელება)

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

2018 წლის 24 სექტემბერს კომპანიამ დააფუძნა შპს „1920“ 50%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი პარტნიორები არიან - გიორგი როინიშვილი 25%-იანი წილით და ლევან გეგეშიძე ასევე 25%-იანი წილით. 2022 და 2021 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა 581 ათასი და 653 ათასი ლარის ინვესტიცია. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქალაქ თბილისში მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს მშენებლობა და მისი რეალიზაცია.

	შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში"		შპს "1920"	
	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021
მოკლევადიანი აქტივები	2,953	2,991	556	585
გრძელვადიანი აქტივები	38,812	38,812	7,387	7,295
მოკლევადიანი ვალდებულებები	(31,634)	(31,672)	(578)	(516)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	-	(7,852)	(7,852)
წმინდა აქტივები	10,131	10,131	(487)	(488)
შემოსავალი	9,422	3,728	-	-
ხარჯი	(6,001)	(9,290)	(329)	(577)
პერიოდის შედეგი	3,421	(2,268)	(329)	(577)
წმინდა აქტივები	1,266	(839)	(165)	(288)

კომპანიის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მეკავშირე საწარმო	ქვეყანა	დეკემბერი 31, 2022		დეკემბერი 31, 2021	
		წილი	თანხა	წილი	თანხა
შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში"	საქართველო	37%	198	37%	-
შპს "1920"	საქართველო	50%	798	50%	382
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში			996		382

შპს „თბილი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

8. აქტივის გამოყენების უფლება

აქტივის გამოყენების უფლება 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	სასაწყობო ფართი
საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი 2020	68
ზრდა	273
31 დეკემბერი 2021	341
გასვლა	(68)
31 დეკემბერი 2022	273
დაგროვილი ცვეთა	
31 დეკემბერი 2020	(23)
წლის ცვეთა	(125)
31 დეკემბერი 2021	(148)
წლის ცვეთა	(102)
გასვლა	45
31 დეკემბერი 2022	(205)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი 2021	193
31 დეკემბერი 2022	68

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საიჯარო ხელშეკრულების დარჩენილი ვადაა 9 თვე. ხელშეკრულებები მოიცავს როგორც იჯარის გაგრძელების, ასევე შეწყვეტის უფლებას. საიჯარო ხელშეკრულებით ფიქსირებული გადასახადები წარმოდგენილია აშშ დოლარის ეკვივალენტების ოდენობით ქართულ ლარში (15 ათასი დოლარი), გადახდის დღით არსებული კურსის გამოყენებით.

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	14,780	16,497
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	-	188
საგადასახადო აქტივი	525	-
სხვა მოთხოვნები	162	363
საექვო და უიმედო მოთხოვნების რეზერვი	(3,911)	(3,657)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,556	13,391

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების 2022 და 2021 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
საექვო დებიტორული დავალიანების რეზერვი		
ნაშთი წლის დასაწყისში	3,657	3,657
უიმედო ვალეების ჩამოწერა	(411)	-
რეზერვის ცვლილება წლის განმავლობაში	665	-
ნაშთი წლის ბოლოს	3,911	3,657

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

10. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გასაყიდად აშენებული უძრავი ქონება	913	1,365
გასაყიდად შეძენილი უძრავი ქონება	747	747
სულ მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	1,660	2,112

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ნედლეული საწყობში	9,206	9,446
ნედლეული პროექტზე	6,283	8,794
სხვა მარაგები	139	594
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	15,628	18,834

12. გადახდილი ავანსები

კომპანიის გადახდილი ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ მიღებული მომსახურებებისთვის და მშენებარე საცხოვრებელი ბინების შესაძენად მომწოდებლისთვის წინასწარ გაცემული თანხებისგან. კომპანიის გადახდილი ავანსები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენს 5,898 ათას და 6,975 ათას ლარს.

13. გაცემული სესხები

კომპანიის გაცემული სესხები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
იურიდიული პირი 1	10,8%	დოლარი	05-დეკ-22	1,076	2,745
იურიდიული პირი 3	8,5%	დოლარი	10-ნოვ-23	2,422	717
სულ გაცემული სესხები				3,498	3,462

14. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული ბანკში	411	2,097
ფული სალაროში	53	21
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	464	2,118

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

15. კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 2 ათას ლარს.

2022 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა 1,467 ათასი ლარის დივიდენდი (2021 წელი 909 ათასი ლარი).

ფულადი და არაფულადი დივიდენდები წარმოდგენილია გადასახადების ჩათვლით.

16. საიჯარო ვალდებულებები

კომპანიის საიჯარო ვალდებულებები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიმდინარე საიჯარო ვალდებულება	92	163
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულება	-	41
სულ საიჯარო ვალდებულება	92	204

საიჯარო ვალდებულების ცვლილება 2022 და 2021 წლების განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	204	48
ზრდა	-	273
საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	9	20
შემცირება	(25)	-
გადახდები წლის განმავლობაში	(81)	(125)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(15)	(12)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	92	204

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

17. მიღებული სესხები

კომპანიის მიღებული სესხების უზრუნველყოფის საგანია კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი, 2022		31 დეკემბერი, 2021	
					მიმდინარე	გრძელვადიანი	მიმდინარე	გრძელვადიანი
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ. დოლარი	06-აგვ-21	30-ივნ-23	4,393	-	6,085	-
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ. დოლარი	02-ნოე-20	20-აპრ-23	3,217	-	536	4,075
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ. დოლარი	23-აგვ-19	13-იან-23	1,690	-	3,723	-
სს საქართველოს ბანკი	17%	ქართული ლარი	07-ოქტ-16	30-ივნ-23	1,582	-	1,681	-
სს საქართველოს ბანკი	13%	აშშ. დოლარი	17-დეკ-21	22-ივნ-23	1,198	-	546	-
სს საქართველოს ბანკი	11%	აშშ. დოლარი	29-ნოე-16	07-აპრ-23	1,050	-	2,921	-
სს საქართველოს ბანკი	11%	აშშ. დოლარი	03-აგვ-17	07-აპრ-23	1,029	-	1,286	-
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ. დოლარი	09-მარ-21	30-ივნ-23	918	-	7	1,515
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ. დოლარი	09-ივნ-21	30-ივნ-23	532	-	877	-
სს საქართველოს ბანკი	17%	ქართული ლარი	05-ივნ-15	30-ივნ-23	2	-	499	-
სს საქართველოს ბანკი	9%	აშშ. დოლარი	30-ივნ-20	30-ნოე-22	-	-	173	758
სს საქართველოს ბანკი	9%	აშშ. დოლარი	24-ივნ-21	22-ივნ-23	-	-	920	213
სს საქართველოს ბანკი	10%	აშშ. დოლარი	02-დეკ-21	26-ივნ-23	-	-	94	218
					15,611	-	19,348	6,779

მიღებული სესხების ცვლილება 2021 და 2022 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	26,127	17,042
სესხის მიღება	29,375	37,949
გადახდები წლის განმავლობაში	(36,660)	(27,552)
საპროცენტო ვალდებულების დაფარვა	(2,140)	(1,679)
პროცენტის დარიცხვა	2,146	1,737
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(3,237)	(1,370)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	15,611	26,127

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

18. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ გასაწევი მომსახურებებისთვის მომხმარებლებისგან წინასწარ მიღებული თანხებისგან. კომპანიის მიღებული ავანსები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 10,196 ათას და 10,379 ათას ლარს.

19. საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი

კომპანიის საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	944	2,131
ზრდა წლის განმავლობაში	28	342
ათვისებული	(944)	(1,529)
ნაშთი წლის ბოლოს	28	944

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

20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ძირითადად შედგება კომპანიის მომწოდებლებისთვის გადასახდელი თანხებისგან. კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულებები	5,247	6,269
თანამშრომლების მიმართ ვალდებულება	83	4
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	-	659
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,330	6,932

21. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანიის შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	27,773	19,037
საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია	5,628	10,470
საცალო რეალიზაცია	3,059	3,434
შემდგომი მომსახურება	2,293	2,048
საპროექტო სამუშაოები	1,167	953
სულ შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	39,920	35,942

შპს „თბილი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

22. რეალიზაციის თვითღირებულება

კომპანიის რეალიზაციის თვითღირებულება 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ნედლეული და მასალები	17,569	12,967
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	5,122	7,102
ხელფასი	4,942	5,703
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	540	4,097
საწვავი	258	232
ცვეთა	134	203
ტრანსპორტირება	131	148
სხვა	-	12
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	28,696	30,464

23. სხვა საოპერაციო ხარჯი

კომპანიის სხვა საოპერაციო ხარჯები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შრომის ანაზღაურება	2,660	2,610
ცვეთა და ამორტიზაცია	346	384
ბანკის მომსახურების საკომისიო	263	123
საკონსულტაციო მომსახურება	161	208
მივლინება	158	173
კომუნალური	145	139
ოფისის მომსახურება	110	198
გადასახადები	81	45
დაზღვევა	57	58
წარმომადგენლობითი	43	14
სხვა ხარჯი	227	362
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	4,251	4,314

24. წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი)

კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯი, რომელიც წარმოადგენს წმინდა სხვაობას ფინანსურ შემოსავალსა და ფინანსურ ხარჯს შორის, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2022	2021
ფინანსური შემოსავალი				
იურიდიული პირი 1	7.00%	დოლარი	67	202
იურიდიული პირი 3	7.50%	დოლარი	168	-
სხვა			-	513
სულ ფინანსური შემოსავალი			235	715

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

24. წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი) (გაგრძელება)

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2022	2021
ფინანსური ხარჯი				
სს "საქართველოს ბანკი"	15%	ლარი	57	43
სს "საქართველოს ბანკი"	15%	ლარი	193	203
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	223	221
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	101	115
სს "საქართველოს ბანკი"	6%	ევრო	176	295
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	55	193
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	372	315
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	110	59
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	52	17
სს "საქართველოს ბანკი"	14%	ლარი	41	35
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	468	126
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	29	2
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	180	1
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	89	-
სს "საქართველოს ბანკი"	8%	დოლარი	-	22
სს "საქართველოს ბანკი"	9%	დოლარი	-	35
სს "საქართველოს ბანკი"	7%	დოლარი	-	55
გარანტიასთან დაკავშირებული პროცენტი			99	208
იჯარასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი	10.00%	ლარი	9	20
სხვა			-	7
სულ ფინანსური ხარჯი			2,254	1,972
სულ წმინდა ფინანსური ხარჯი			(2,019)	(1,257)

25. მოგება საკურსო სხვაობიდან

კომპანიის ზარალი საკურსო სხვაობიდან 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2022	2021
ფული და ფულის ექვივალენტები	(74)	(70)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(369)	(165)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	222	27
გაცემული სესხი	(394)	-
მიღებული სესხი	3,237	1,370
მიმდინარე საიჯარო ვალდებულებები	15	-
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი	2,637	1,162

26. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა

კომპანიის სხვა არასაოპერაციო ხარჯი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი	369	585
საიჯარო შემოსავალი	292	333
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	77	252
სულ არასაოპერაციო ხარჯი	597	1,624
ცვეთა	248	42
ჯარიმები	126	77
ამორტიზებული ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა	-	739
ჩამოწერილი უიმედო ვალები	-	598
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	223	168
სულ არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	(228)	(1,039)

27. მოგების გადასახადი

კომპანიის მოგების გადასახადი 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის შეადგენს ნულ ლარის შესაბამისად. 2022 და 2021 წლებში გაცემული დივიდენდი განაწილებულია 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშო პერიოდებში მიღებული წმინდა მოგებიდან, რომლის მოგების გადასახადი დარიცხული და დაბეგრულია ამავე პერიოდში.

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

28. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა: საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე შესაძლებელია, რომ ის 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. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

29. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის ხელმძღვანელობის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. 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. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა.

ფინანსური რისკი მოიცავს:

- საკრედიტო რისკს; ასევე
- საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო, საპროცენტო და სხვა საფასო რისკებს), და
- ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს.

29. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**საკრედიტო რისკი**

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	9	-	188
გაცემული სესხები	13	3,498	3,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	11,031	13,203
ფული და ფულის ეკვივალენტები	14	411	2,097
სულ საკრედიტო რისკის საფრთხე		14,940	18,950

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

სავალუტო რისკი

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

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

	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
31 დეკემბერი 2022			
აშშ			
დოლარი	3,498	(14,119)	(10,621)
ევრო	-	-	-
სულ	3,498	(14,119)	(10,621)
31 დეკემბერი 2021			
აშშ			
დოლარი	4,534	(24,151)	(19,617)
ევრო	-	-	-
სულ	4,534	(24,151)	(19,617)

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

29. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

	გავლენა მოგება-ზარალზე	
	2022	2021
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(3,186)	(5,885)
ევროს 30%-ით გამყარება	-	-
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	3,186	5,885
ევროს 30%-ით გაუფასურება	-	-

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 ვალდებულებების, გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს. ხელმძღვანელობა ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა, რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული დირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერისა მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2022	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	3,498	-	3,498
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,031	-	11,031
ფული და ფულის ეკვივალენტები	464	-	464
სულ ფინანსური აქტივები	14,993	-	14,993
ფინანსური ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	(92)	-	(92)
მიღებული სესხები	(5,330)	-	(5,330)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(15,611)	-	(15,611)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(21,033)	-	(21,033)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(6,040)	-	(6,040)

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

29. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2021	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	3,462	-	3,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13,203	188	13,391
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,118	-	2,118
სულ ფინანსური აქტივები	18,783	188	18,971
ფინანსური ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	(163)	(41)	(204)
მიღებული სესხები	(19,348)	(6,779)	(26,127)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(6,273)	-	(6,273)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(25,784)	(6,820)	(32,604)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(7,001)	(6,632)	(13,633)

კაპიტალის მართვა

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

30. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

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

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

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

		31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნა	10	-	-	188	188
გაცემული სესხები	14	3,498	3,498	3,462	3,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	11,556	11,556	13,203	13,203
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	464	464	2,118	2,118
საიჯარო ვალდებულება	17	-	-	41	41
მიღებული სესხები	18	-	-	6,779	6,779
საიჯარო ვალდებულება	17	92	92	163	163
მიღებული სესხები	18	15,611	15,611	19,348	19,348
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	5,330	5,330	6,932	6,932

31. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- (ა) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამშრომლები); 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.

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ოპერაციები:

ურთიერთობა		2022	2021
შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	83	141
შემოსავალი	მფლობელი	1	1
სულ ანგარიშგებაში		39,920	35,942
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	938
სულ ანგარიშგებაში		-	(1,039)

ნაშთები:

ურთიერთობის სახე		31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	მფლობელი	823	1,454
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	743	743
სულ ანგარიშგებაში		11,204	13,391

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ხელმძღვანელთა მთავარი რგოლის ანაზღაურება

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	2022	2021
ხელფასები და სხვა სარგებელი	276	334

32. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 26 ივნისს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ

- გასცა დივიდენდი 275 ათასი ლარის ოდენობით;
- გაზარდა ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში 182 ათასი ლარის ოდენობით.
- კომპანიის 100%-ანი წილის მფლობელი გახდა მალხაზ კურტანიძე
- რეალიზებულია 1,997 ათასი ლარის ისტორიული ღირებულების ძირითადი საშუალება

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



2022

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს თბილი სახლი

2022 წლის მმართველობის ანგარიშგება

სარჩევი

მმართველობის ანგარიშგება:

1.	ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.....	37
2.	განვითარების გეგმები.....	38
3.	მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი	38
4.	კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები.....	39
5.	ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	40

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

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

კომპანია დაფუძნდა 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

კომპანიის მფლობელები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არიან:

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

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2022 და 2021 წლების განმავლობაში დასაქმებული ჰყავდა 240 და 259 თანამშრომელი შესაბამისად.

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

2. განვითარების გეგმები

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

უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწიფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხვილი პროექტების შესრულებისა, კომპანია ვარაუდობს, რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის. გარდა ამისა, 2022 წელს კომპანიამ გაზარდა შემდგომი მომსახურების სერვისი თავის გაწეულ მომსახურებებს შორის.

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

გარდა ამისა, კომპანია გეგმავს სამშენებლო სექტორშიც დაიმკვიდროს თავი, გამომდინარე იქიდან, რომ მიმდინარე წელ საკმაოდ წარმატებულად დაასრულა საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა ქ. თბილისში.

3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

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

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

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

- გათბობა-კონდიციონერების;
- 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.

შპს „თბილისი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

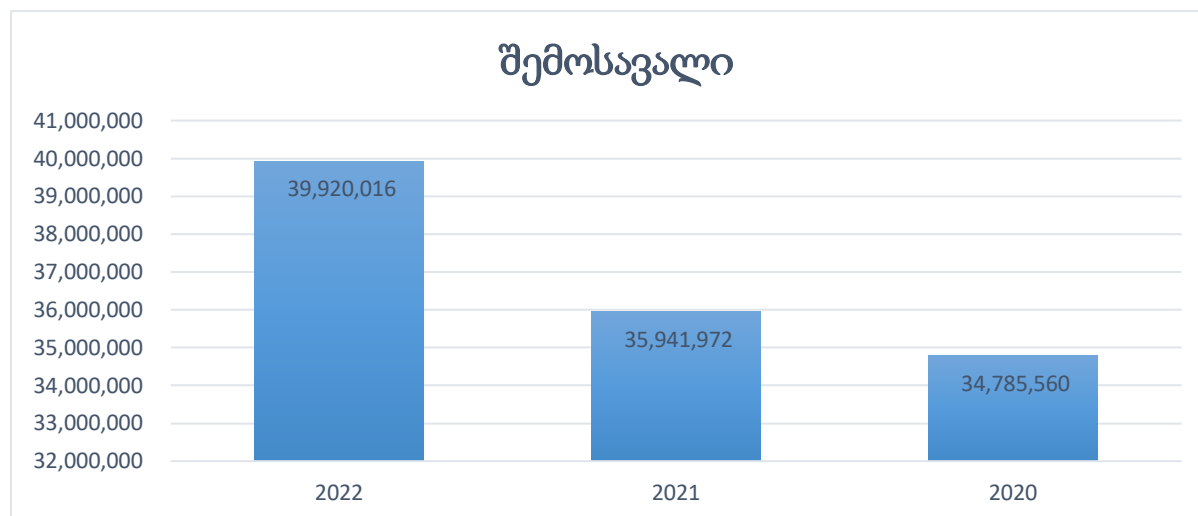
გარდა ამისა, კომპანია ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

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

ფინანსური კოეფიციენტები	2022	2021	2020
მიმდინარე აქტივები	39,646	47,297	37,185
მიმდინარე ვალდებულებები	31,257	37,766	29,762
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	8,389	9,531	7,423

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

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

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისი:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შპს „თბილი სახლი“

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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

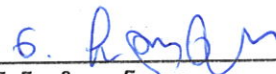
სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილებების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია თავისი საქმიანობის განსახორციელებლად იყენებს იმპორტირებულ დანადგარებსა და საქონელს, და იქიდან გამომდინარე, რომ ანგარიშსწორება ხორციელდება ძირითადად ევროში ან აშშ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

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 26 ივნისი:



მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი



ნინო ჩაღუნელი

ფინანსური დირექტორი