

შპს “ჩემი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგება და

მმართველობითი ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

მმართველობის ანგარიშგება	27
---------------------------------	-----------

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს “ჩემი სახლის” მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიამ არ ჩაატარა მარაგების ინვენტარიზაცია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ სხვა ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მიგვედო საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება მარაგების ფაქტობრივ მდგომარეობასა და რაოდენობაზე რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია 1,187,750 ლარის ოდენობით შედეგად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები აღნიშნულ მარაგებთან დაკავშირებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აგრეთვე 2022 წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში.

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

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

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

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

- ▶ თანხვედნილია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული ადრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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

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

შპს „ალტერ ეგო“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

30 სექტემბერი 2023

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიამ არ ჩაატარა მარაგების ინვენტარიზაცია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ სხვა ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მიგვეღო საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება მარაგების ფაქტობრივ მდგომარეობასა და რაოდენობაზე რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია 1,187,750 ლარის ოდენობით შედეგად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები აღნიშნულ მარაგებთან დაკავშირებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აგრეთვე 2022 წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში.

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

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

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

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

- ▶ თანხვედნილია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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

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

შპს „ალტერ ეგო“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

30 სექტემბერი 2023

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

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

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

მპს „ალტერ ეგო“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

30 სექტემბერი 2023



[Handwritten signature in blue ink]

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	98,344	100,105
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	15,320,218	14,146,394
არამატერიალური აქტივები		3,556	3,556
სულ გრძელვადიანი აქტივები		15,422,118	14,250,055
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		229,862	38,896
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება		19,792,179	10,959,417
მარაგები	7	1,187,750	3,492,909
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები		14,356,749	9,969,023
გადახდილი ავანსები	8	1,380,211	2,945,528
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე		1,095,709	1,095,713
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	389,736	6,624,998
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,432,196	35,126,484
სულ აქტივები		53,854,314	49,376,539
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	11	16,515,738	16,515,738
გადავადებული შემოსავალი		32,520,012	15,909,365
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		-	3,601
საგადასახადო ვალდებულება	10	176,220	557,560
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		49,211,970	32,986,264
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	11	8,872,189	12,582,291
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		8,872,189	12,582,291
სულ ვალდებულებები		58,084,159	45,568,555
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		(4,229,845)	3,807,984
სულ კაპიტალი		(4,229,845)	3,807,984
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		53,854,314	49,376,539

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)

	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	98,344	100,105
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	6	15,320,218	14,146,394
არამატერიალური აქტივები		3,556	3,556
სულ გრძელვადიანი აქტივები		15,422,118	14,250,055
მოკლევადიანი აქტივები			
საფაქრო და სხვა მოთხოვნები		229,862	38,896
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		19,792,179	10,959,417
მარაგები	7	1,187,750	3,492,909
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები		14,356,749	9,969,023
გადახდილი ავანსები	8	1,380,211	2,945,528
მეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე		1,095,709	1,095,713
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	389,736	6,624,998
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,432,196	35,126,484
სულ აქტივები		53,854,314	49,376,539
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	11	16,515,738	16,515,738
გადავადებული შემოსავალი		32,520,012	15,909,365
საფაქრო და სხვა ვალდებულებები		-	3,601
საგადასახადო ვალდებულება	10	176,220	557,560
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		49,211,970	32,986,264
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	11	8,872,189	12,582,291
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		8,872,189	12,582,291
სულ ვალდებულებები		58,084,159	45,568,555
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		(4,229,845)	3,807,984
სულ კაპიტალი		(4,229,845)	3,807,984
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		53,854,314	49,376,539

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მისდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	98,344	100,105
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	15,320,218	10,959,417
არამატერიალური აქტივები		3,556	3,556
სულ გრძელვადიანი აქტივები		15,422,118	11,063,078
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		229,862	38,896
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება		19,792,179	14,146,394
მარაგები	7	1,187,750	3,492,909
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები		14,356,749	9,969,023
გადახდილი ავანსები	8	1,380,211	2,945,528
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე		1,095,709	1,095,713
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	389,736	6,624,998
სულ მოკლევადიანი აქტივები		38,432,196	38,313,461
სულ აქტივები		53,854,314	49,376,539
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	11	16,515,738	16,515,738
გადავადებული შემოსავალი		32,520,012	15,909,365
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		-	3,601
საგადასახადო ვალდებულება	10	176,220	557,560
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		49,211,970	32,986,264
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	11	8,872,189	12,582,291
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		8,872,189	12,582,291
სულ ვალდებულებები		58,084,159	45,568,555
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		(4,229,845)	3,807,984
სულ კაპიტალი		(4,229,845)	3,807,984
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		53,854,314	49,376,539

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ქვემოთწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გორა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	12	13,178,089	15,154,214
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	(4,986,147)	(3,631,565)
საერთო მოგება		8,191,942	11,522,649
გაყიდვის ხარჯები	14	(1,207,998)	(778,153)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(15,289,060)	(9,505,715)
საერთო საოპერაციო მოგება		(8,305,116)	1,238,781
არასაოპერაციო შემოსავალი		10,527	22,485
ფინანსური ხარჯი		(2,500,168)	(2,035,889)
წმინდა მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან		2,756,928	1,287,891
მოგება /(ზარალი) დაბეგვრამდე		(8,037,829)	513,268
მოგების გადასახადის ხარჯი			
წლის წმინდა მოგება /(ზარალი)		(8,037,829)	513,268
სხვა სრული შემოსავალი			
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(8,037,829)	513,268

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
 (ლარი)

	მენიშვნა	2022	2021
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	12	13,178,089	15,154,214
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	(4,986,147)	(3,631,565)
საერთო მოგება		8,191,942	11,522,649
გაყიდვის ხარჯები	14	(1,207,998)	(778,153)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(15,289,060)	(9,505,715)
საერთო საოპერაციო მოგება		(8,305,116)	1,238,781
არასაოპერაციო შემოსავალი		10,527	22,485
ფინანსური ხარჯი		(2,500,168)	(2,035,889)
წმინდა მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან		2,756,928	1,287,891
მოგება /(ზარალი) დაბეგვრამდე		(8,037,829)	513,268
მოგების გადასახადის ხარჯი			
წლის წმინდა მოგება /(ზარალი)		(8,037,829)	513,268
სხვა სრული შემოსავალი			
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(8,037,829)	513,268

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და წელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	(დაგროვილი ზარალი)/გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2020	3,294,716	3,294,716
წლის სრული მოგება	513,268	513,268
31 დეკემბერი 2021	3,807,984	3,807,984
წლის სრული ზარალი	(8,037,829)	(8,037,829)
31 დეკემბერი 2022	(4,229,845)	(4,229,845)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	(დაგროვილი ზარალი)/გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2020	3,294,716	3,294,716
წლის სრული მოგება	513,268	513,268
31 დეკემბერი 2021	3,807,984	3,807,984
წლის სრული ზარალი	(8,037,829)	(8,037,829)
31 დეკემბერი 2022	(4,229,845)	(4,229,845)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობა		
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(8,028,819)	513,268
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	43,721	45,518
საპროცენტო ხარჯი	2,227,292	2,035,889
მოგება საკურსო სხვაობიდან, წმინდა	(2,756,928)	(1,468,872)
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში	(8,514,734)	(8,514,734)
ცვლილებებამდე:		
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(10,006,586)	(5,085,920)
ცვლილებამარაგებში	2,292,095	(3,262,922)
ცვლილებასაბელშეკრულებო აქტივებში	(4,387,725)	(4,387,725)
ცვლილება გადახდილ ავანსებში	1,565,317	(2,257,059)
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	16,610,647	15,039,083
ცვლილებასავაჭრო ვალდებულებებში	(3,601)	(204,614)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში	(390,350)	687,436
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება	(2,834,937)	1,654,082
გადახდილი სესხის პროცენტი	(2,402,530)	(2,003,179)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საოპერაციო საქმიანობიდან	(5,237,467)	(5,237,467)
საინვესტიციო საქმიანობა		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(41,960)	(23,720)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან	(41,960)	(23,720)
ფინანსური საქმიანობა		
აღებული სესხები	15,956,061	31,622,072
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(16,515,738)	(25,344,414)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება ფინანსური საქმიანობიდან	(559,677)	6,279,804
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების (შემცირება) / ზრდა	(5,839,104)	5,906,987
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნამთზე	(394,796)	(161,080)
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	7,719,345	1,974,804
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	1,485,445	7,720,711

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	2022	2021
საოპერაციო საქმიანობა		
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(8,028,819)	513,268
კორექტირებები:		
ცვლილება და ამორტიზაცია	43,721	45,518
საპროცენტო ხარჯი	2,227,292	2,035,889
მოგება საკურსო სხვაობიდან, წმინდა	(2,756,928)	(1,468,872)
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში	(8,514,734)	(8,514,734)
ცვლილებებამდე:		
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	(10,006,586)	(5,085,920)
ცვლილებამარაგებში	2,292,095	(3,262,922)
ცვლილებასახელმწიფოებო აქტივებში	(4,387,725)	(4,387,725)
ცვლილება გადახდილ ავანსებში	1,565,317	(2,257,059)
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	16,610,647	15,039,083
ცვლილებასავაჭრო ვალდებულებებში	(3,601)	(204,614)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში	(390,350)	687,436
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება	(2,834,937)	1,654,082
გადახდილი სესხის პროცენტი	(2,402,530)	(2,003,179)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საოპერაციო საქმიანობიდან	(5,237,467)	(5,237,467)
საინვესტიციო საქმიანობა		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(41,960)	(23,720)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან	(41,960)	(23,720)
ფინანსური საქმიანობა		
აღებული სესხები	15,956,061	31,622,072
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(16,515,738)	(25,344,414)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება ფინანსური საქმიანობიდან	(559,677)	6,279,804
წმინდა ფულის და ფულის ეკვივალენტების (შემცირება) / ზრდა	(5,839,104)	5,906,987
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე	(396,162)	(161,080)
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	7,720,711	1,974,804
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის ბოლოს	1,485,445	7,720,711

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2023 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

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

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰუსეინ ნადიროვი.

კომპანიის საქმიანობას ძირითადი მიმართულებაა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომელიც დაყოფილია სამ ეტაპად. პირველი ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 1-ის“ და „სვეტის“ მშენებლობას, მეორე ეტაპი გულისხმობს „პირამიდა 2-ის“, ხოლო მესამე ეტაპი წარმოადგენს პირამიდა 3-ს რომლის მშენებლობაც დაიწყო 2022 წელს. პირამიდა 1, სვეტი, პირამიდა 2 და პირამიდა 3 წარმოადგენს საცხოვრებელი და კომერციული შენობების პირობით სახელწოდებებს.

2. მომზადების საფუძვლები

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კომპანიის ფუნქციონალურ და წარდგენის ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში, თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალში.

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1 აშშ დოლარი / ლარი	2.7020	3.0976
1 ევრო / ლარი	2.8844	3.5040

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

ამ ცვლილებების შინაარსი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

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

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

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

სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

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

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

ამონაგების აღიარება

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შეფასება

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

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

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

- კომპანია ფლობს ფინანსურ აქტივს ბიზნეს მოდელის შესაბამისად, რათა მოახდინოს 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 პროდუქტებზე საქმიანობის ჩვეულებრივ პირობებში. თუ თანხების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში ან ნაკლებში, ისინი აღირიცხება, როგორც მიმდინარე აქტივები. სხვა შემთხვევაში აღირიცხება, როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლებების მოქმედების ვადა; ან
- კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის 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.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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, გაცემული სესხებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების ("ECL") გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს. სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორიული საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

დეტალები კომპანიის ძირითადი ფინანსური აქტივების და საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით მოცემულია 18-ე შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

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

გადახდილი ავანსები

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

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

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

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

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

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა

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

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

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

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-16 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

მარაგები

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

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დივიდენდები

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

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია რეგულარულად ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურების შეფასების გადახედვას. ახალი ფასს 9-ს მიხედვით, გაუფასურების მოდელი მოითხოვს გაუფასურების რეზერვს ყველა რისკზე ფინანსური ინსტრუმენტის წარმოქმნის მომენტიდან მისი თავდაპირველი აღიარების მომენტიდან მისი საკრედიტო რისკის გაუარესების მიხედვით. თუ არ მომხდარა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, ფასს 9 მოითხოვს რეზერვს მომდევნო 12 თვის მანძილზე მოსალოდნელი დანაკარგებზე დაყრდნობით. თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით.

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

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

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

მარაგების მნიშვნელოვანი დაშვებები

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

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

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

	შენობა-ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალება	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2020	74,135	71,559	101,049	59,081	305,824
შეძენა	-	-	23,720	-	23,720
31 დეკემბერი, 2021	74,135	71,559	124,769	59,081	329,544
შეძენა	-	-	28,548	13,412	41,960
31 დეკემბერი, 2022	74,135	71,559	153,317	72,493	371,504
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>					
31 დეკემბერი, 2020	62,803	34,319	48,034	38,569	183,725
ცვეთის ხარჯი	-	21,517	13,521	10,676	45,714
31 დეკემბერი, 2021	62,803	55,836	61,555	49,245	229,439
ცვეთის ხარჯი	11,332	6,156	15,557	10,676	43,721
31 დეკემბერი, 2022	74,135	61,992	77,112	59,921	273,160
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2021	11,332	15,723	63,214	9,836	100,105
31 დეკემბერი, 2022	-	9,567	76,205	12,572	98,344

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

6. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
პირამიდა 1	508,260	1,042,367
სვეტი	485,758	454,501
პირამიდა 2 და 8 სართულიანი პროექტი	18,798,161	12,649,526
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	19,792,179	14,146,394
უნივერსიტეტის ქუჩა N5:		
თაუერები 16 სართულიანი	15,320,218	10,959,417
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15,320,218	10,959,417

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

7. მარაგები

მარაგების ნაშთები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სამშენებლო მასალები	1,163,309	3,455,472
სხვა	24,441	37,437
სულ მარაგები	1,187,750	3,492,909

8. გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1,404,153	2,969,470
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	(23,942)	(23,942)
სულ გადახდილი ავანსები	1,380,211	2,945,528

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

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული სალაროში	-	3,626,932
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში		2,024,463
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	389,736	973,603
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	389,736	6,624,998

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები (გაგრძელება)

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მყიდველი პირების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხების უზრუნველყოფას, რომელსაც ბანკი ბლოკავს მყიდველის სასარგებლოდ, მანამ სანამ მშენებლობის სტადია არ მიაღწევს წინასწარ შეთანხმებულ სტადიას. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობამ შეადგინა 1,095,713 ლარი (2021: ასევე 1,095,713 ლარი). კომპანიას არ გააჩნია ფული საღარიბოში.

10. საგადასახადო ვალდებულება, წმინდა

საგადასახადო ვალდებულებები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადასახდელი საშემოსავლო გადასახადი	5,721,389	2,405,664
გადასახდელი დღგ	(5,863,416)	(2,945,672)
გადასახდელი ქონების გადასახადი	(34,193)	(17,552)
სულ საგადასახადო ვალდებულება	(176,220)	(557,560)

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

11. სესხები

გამსესხებელი	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სს პროკრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	28-ივნ-20	28-ივნ-21	7%	დოლარი	-	928,025
სს იშბანკი-საქართველო	13-თებ-20	13-თებ-24	6.50%	დოლარი	-	10,058,539
სს თიბისი ბანკი # 1	01-სექ-20	01-აგვ-24	7.50%	დოლარი	11,675,277	18,111,465
სს თიბისი ბანკი # 2	19-მაის-22	18-ოქტ-23	7.50%	დოლარი	7,565,600	-
სს თიბისი ბანკი # 2	05-აგვ-22	01-იან-24	7.50%	დოლარი	6,147,050	-
სულ სესხები:					25,387,927	29,098,029

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი სრული ქონების უდიდესი ნაწილი დაგირევაებულია ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად.

2022 წლის განმავლობაში სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 2,500,168 ლარი (2021: 2,035,889 ლარი).

12. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

	2022	2021
საცხოვრებელი ფართები	6,142,371	7,063,452
კომერციული ფართები	6,867,889	7,897,765
ავტოსადგომი	167,829	192,997
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	13,178,089	15,154,214

12. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან (გაგრძელება)

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

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

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

13. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2022	2021
ქვეკონტრაქტორის ხარჯი	2,383,485	1,735,966
მასალები	962,730	701,186
შრომის ანაზღაურება	456,453	332,449
სხვა ხარჯები	1,183,479	861,964
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	4,986,147	3,631,565

14. გაყიდვის ხარჯები

	2022	2021
ხელფასის ხარჯი	680,014	428,045
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	277,564	121,033
რეკლამის ხარჯი	246,545	228,450
სხვა დანახარჯები	3,875	625
სულ გაყიდვის ხარჯები	1,207,998	778,153

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2022	2021
ადმინისტრაციული პერსონალის ხელფასის ხარჯი	14,643,476	9,032,878
საკონსულტაციო ხარჯი	145,492	137,479
დაცვის მომსახურების ხარჯი	66,102	61,017
ბანკის მომსახურების საკომისიო ხარჯი	51,449	47,522
ცვთის ხარჯი	43,721	45,714
წარმომადგენლობითი ხარჯი	40,710	4,163
დაზღვევის ხარჯი	23,222	23,165
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგებისა	9,010	7,630
საკანცელარიო ხარჯი	3,106	902
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	992	7,778
სხვა ხარჯები	261,780	137,467
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15,289,060	9,505,715

16. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ 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 შემოადნისწული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრვას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორიცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგრვა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2018 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

მოგების გადასახადი 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2021: ნული).

17. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა

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

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

18. ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

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

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის ის ფინანსური აქტივები, რომელიც დაკავშირებული საკრედიტო რისკთან 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2022
კლიენტთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	14,356,749	9,969,023
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,095,709	1,095,713
ფული და ფული ეკვივალენტები	389,736	2,998,066
სულ მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	15,842,194	14,062,802

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

2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და სახელშეკრულებო აქტივების არსებითი ოდენობა არ არის ვადაგადაცილებული.

საბაზრო რისკი

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

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 ვალდებულებების კომპანიის ღონეზე მართვით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს 2022 და 2021 წლებზე:

	31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი სახსრები	მიღებული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
აშშ დოლარი	912,008	25,387,927	(24,475,919)
სულ	912,008	25,387,927	(24,475,919)
გავლენა მოგება-ზარალზე			
ვალუტის კურსის 20% ზრდა	182,402	5,077,585	5,259,987
ვალუტის კურსის 20% შემცირება	(182,402)	(5,077,585)	(5,259,987)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

31 დეკემბერი 2021			
	ფულადი სახსრები	მიღებული სესხები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
აშშ დოლარი	3,118,030	29,098,029	(25,979,999)
სულ	3,118,030	29,098,029	(25,979,999)
გავლენა მოგება-ზარალზე			
ვალუტის კურსის 20% ზრდა	623,606	5,819,606	6,443,212
ვალუტის კურსის 20% შემცირება	(623,606)	(5,819,606)	(6,443,212)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

31 დეკემბერი 2022	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	389,736	-	389,736
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	1,095,709	-	1,095,709
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	19,792,179	15,320,218	35,112,397
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	14,356,749	-	14,356,749
სულ აქტივები	35,634,373	15,320,218	50,954,591
ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი	-	32,520,012	32,520,012
მიღებული სესხები	16,515,738	8,872,189	25,387,927
სულ ვალდებულებები	16,515,738	41,392,201	57,907,939
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	19,118,635	(26,071,983)	(6,953,348)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2022	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6,624,998		6,624,998
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	1,095,713		1,095,713
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14,146,394	10,959,417	25,105,811
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები			-
სულ აქტივები	21,867,105	10,959,417	32,826,522
ვალდებულებები			
გადავადებული შემოსავალი		15,909,365	15,909,365
მიღებული სესხები	16,515,738	12,582,291	29,098,029
სულ ვალდებულებები	16,515,738	28,491,656	45,007,394
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	5,351,367	(17,532,239)	(12,180,872)

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

19. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ დამფუძნებლები და უმაღლესი ხელმძღვანელობა.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურებამ, ხელფასისა და სხვა სარგებლის სახით 2021 წლის შეადგინა 16,611,344 ლარი (2021: 8,540,517 ლარი).

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დაამტკიცა 2023 წლის 30 სექტემბერს.

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

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წელი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

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

კომპანია დაფუძნდა და 2014 წლის 3 ივნისს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

ორგანიზაციის დამფუძნებელია:

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

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის ჰუსეინ ნადიროვი ფუნქციონირება დაიწყო 1 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2022 წელს დასაქმებული ყავდა 49 ადამიანი.

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

2. განვითარების გეგმები

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

3. მისამართი , შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

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

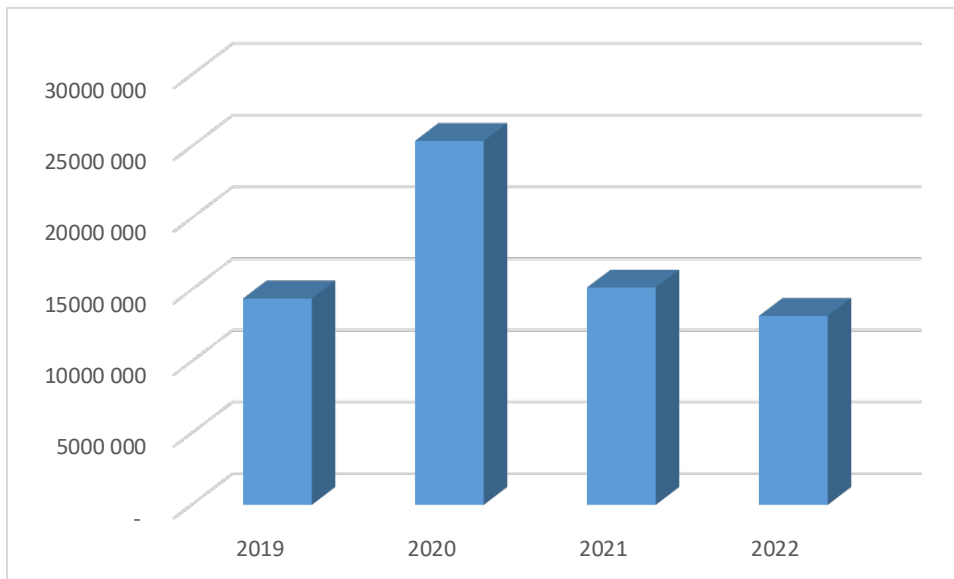
კომპანია დაარსების დღიდან ეწევა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას, მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები:

ფინანსური კოეფიციენტები	2019	2020	2021	2022
მიმდინარე აქტივები	16 650 428	20 276 729	35 126 484	38 432 196
მიმდინარე ვალდებულებები	19 176 505	7 336 843	32 986 264	49 211 970
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	-2 526 077	12 939 886	2 140 220	-10 779 774

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გამოწვევები

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

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

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა მთ. ბუღალტერი(დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი)

თარიღი 30.09.2023 წელი

5. ძირითადი რისკები და გამოწვევები

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

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

სახელი და გვარი გოჩა ახვლედიანი

თანამდებობა მთ. ბუღალტერი(დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი)



თარიღი

30.09.2023 წელი