

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“

ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობის ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ	1
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2-4
ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის:	
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	9-27
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. შესაბამისობის ანგარიში	9
4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკები	11
5. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები	19
6. შემოსავალი	19
7. მშენებლობასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯი	20
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	20
9. სავაჭრო მოთხოვნების და გაცემული სესხების გაუფასურება	20
10. სესხები და საპროცენტო ხარჯი	20
11. ძირითადი საშუალებები	21
12. მარაგები	21
13. გაცემული სესხები	21
14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21
15. ფული და ფულის ეკვივალენტები	22
16. საწესდებო კაპიტალი	22
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22
18. მიღებული ავანსები	22
19. პირობითი ვალდებულებები	23
20. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	23
21. რეალური ღირებულების განსაზღვრა	24
22. ფინანსური ინსტრუმენტები	24
23. მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ	26
მმართველობის ანგარიშგება	27

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

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

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მზადდება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას;
- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია, ყველა არსებითი თვალსაზრისით, შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2023 წლის 30 ნოემბერი.

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი

2023 წლის 30 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მფლობელსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**პირობითი მოსაზრება**

ჩვენ ჩავატარეთ შპს აღმაშენებელი ქუთაისი-ს (შემდგომში „კომპანია“) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მოკლე მიმოხილვას (ერთობლივად „ფინანსური ანგარიშგება“).

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავაკვირდით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,215,758 ლარის ღირებულების მარაგების ფიზიკურ დათვლას, რადგან მხოლოდ ამ თარიღის შემდეგ დავინიშნეთ კომპანიის აუდიტორებად, ჩვენ ვერ შევძელით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობილი მარაგების რაოდენობაში ალტერნატიული საშუალებებით დარწმუნება. ვინაიდან მარაგების ნაშთი ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსასაზღვრად მნიშვნელოვანი მონაცემია, ჩვენ ვერ შევძელით იმის დადგენა, საჭირო იქნებოდა თუ არა 2022 წლის სრული შემოსავლების ანგარიშში ასახული წლის მოგების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადების კორექტირება.

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ჩვენი ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვმოქმედებდით კომპანიისგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი). შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა სხვა ეთიკურ მოთხოვნებს პბეკ კოდექსის სტანდარტებით. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აზრები

როგორც ეს ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაშია გამჟღავნებული, მენეჯმენტმა გადაწყვეტილება მიიღო, შეეწყვიტა საოპერაციო საქმიანობა და როგორც ასეთი, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი საწარმოსგან განსხვავებულ საფუძველზე. ამ საკითხთან მიმართებით ფინანსურ ანგარიშგებაში კორექტირება არ მომხდარა. ჩვენი თვალსაზრისი ამ საკითხთან მიმართებაში მოდიფიცირებული არ არის.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავცენოთ სხვა ინფორმაციას და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულ ინფორმაციასთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე ხელმძღვანელობისა და ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა ვალდებულია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფასს-ების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა მოვალეა, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს ფუნქციონირებად საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები მოვალენი არიან, უზედამხედველონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერსიების რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერსიების რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე მოსაზრების გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას ხელმძღვანელობის მხრიდან ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის აღრიცხვის წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის განუსაზღვრელობა ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ექვეყნე დააყენოს კომპანიის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის ობიექტურად წარმოდგენის პრინციპს.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების თაობაზე

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

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

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

ჩვენი აზრით:

- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში შესულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- მმართველობის ანგარიშში შესული ინფორმაცია ყველა არსებითი თვალსაზრისით შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს "ალგი აუდიტი"-ს სახელით
კახაბერ თეთრუაშვილი

2023 წლის 30 ნოემბერი
თბილისი, საქართველო

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	6	10,952,804	12,374,153
მშენებლობასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯი	7	(15,207,573)	(10,957,120)
საერთო მოგება		(4,254,769)	1,417,033
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(515,910)	(840,926)
სავაჭრო მოთხოვნების და გაცემული სესხების გაუფასურება	9	(10,626,359)	-
საოპერაციო მოგება		(15,397,038)	576,107
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		-	81,519
ფინანსური შემოსავალი		-	20,373
ფინანსური ხარჯი	10	(234,570)	-
მოგება დაბეგვრამდე		(15,631,608)	677,999
მოგების გადასახადი		-	-
პერიოდის მოგება		(15,631,608)	677,999

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
 ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	-	1,319,347
არამატერიალური აქტივები		-	584
სულ გრძელვადიანი აქტივები		-	1,319,931
მიმდინარე აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	35,130	-
არამატერიალური აქტივები		496	-
მარაგები	12	1,215,758	10,030,581
გაცემული სესხები	13	-	874,323
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	166,442	4,162,982
გადახდილი ავანსები		21,136	3,595
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	712,540	1,263,713
სულ მიმდინარე აქტივები		2,115,876	16,335,194
სულ აქტივები		2,151,502	17,655,125
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	9,703	9,703
(დაგროვილი ზარალი)/გაუნაწილებელი მოგება		(13,907,147)	1,724,461
სულ კაპიტალი		(13,897,444)	1,734,164
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	10	-	2,489,634
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	2,489,634
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები	10	1,865,902	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	12,521,476	11,255,531
მიღებული ავანსები	18	757,849	1,891,674
საგადასახადო ვალდებულებები		903,719	284,122
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		16,048,946	13,431,327
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		2,151,502	17,655,125

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
 დირექტორი

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ქართულ ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	(დაგროვილი ზარალი)/გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2020	9,703	1,046,462	1,056,165
პერიოდის მოგება		677,999	677,999
31 დეკემბერი 2021	9,703	1,724,461	1,734,164
პერიოდის ზარალი	-	(15,631,608)	(15,631,608)
31 დეკემბერი 2022	9,703	(13,907,147)	(13,897,444)

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2022	2021
პერიოდის მოგება/(ზარალი)		(15,631,608)	677,999
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	10,602	96,421
ძირითადი საშუალების ჩამოწერა		1,283,179	-
ფინანსური ხარჯი	10	234,570	-
სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების გაუფასურება	9	10,626,359	-
ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		(3,476,898)	774,420
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება		1,011,612	4,198,794
მარაგების (ზრდა)/შემცირება		8,814,823	(5,972,270)
გადახდილი ავანსების (ზრდა)/შემცირება		(17,541)	6,516
მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)		(1,133,825)	321,868
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		619,597	(640,264)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		1,265,945	4,158,903
გადახდილი პროცენტი	10	(223,175)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები		6,860,538	2,847,967
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალების და არამატერიალური აქტივების (შესყიდვა)/გაყიდვა		(9,477)	176,680
სესხის გაცემა		(6,767,107)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ნაღდი ფული		(6,776,584)	176,680
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის დაფარვა	10	(635,127)	(5,492,289)
სესხის აღება	10	-	3,672,441
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(635,127)	(1,819,848)
წმინდა ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		(551,173)	1,204,799
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		1,263,713	58,914
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი უცხოურ ვალუტაში ფლობილი ნაღდი ფულის ნაშთზე		-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		712,540	1,263,713

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ცხრილებში მოცემული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში

1. ზოგადი ინფორმაცია

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმაშენებელი ქუთაისი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 212904614), დარეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ. ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი N1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილია ქუთაისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. N112. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა-რეალიზაცია და ინდივიდუალური სარემონტო-სამშენებლო საქმიანობა.

საზოგადოების დამფუძნებელია ზურაბ გუბელაძე (პ.ნ.: 60003001495), 100% წილის მფლობელი. საანგარიშო პერიოდში საზოგადოებას შვილობილი კომპანიები, რეგისტრირებული ფილიალები ან/და წარმომადგენლობები არ გააჩნია.

სამშენებლო ბაზარზე არსებული სირთულეებიდან გამომდინარე, ასევე კომპანიაში არსებული ფინანსური და საოპერაციო სირთულეების გამო შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ შეექმნა ლიკვიდურობის პრობლემა და შეუძლებელი გახდა ვალდებულებების სრულად დაფარვა ჩვეული საქმიანობის გაგრძელების პირობებში, შედეგად ხელმძღვანელობამ მიიღო საქმიანობის შეწყვეტის გადაწყვეტილება, რათა გრძელვადიანი აქტივებისა გასხვებისა და მარაგების ბითუმად რეალიზაციის საშუალებით მოეხდინა ვალდებულებების დაფარვა.

წინამდებარე წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობამ გამოსაშვებად დამტკიცა 2023 წლის 30 ნოემბერს.

2. შესაბამისობის ანგარიში

მომზადების საფუძვლები.

როგორც ეს აღწერილია 1-ლ განმარტებით შენიშვნაში, წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია არაფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებით, ვინაიდან აქტივებისა და ვალდებულებების რეალიზაცია დაგეგმილია ანგარიშგებიდან მოკლევადიან, 12 თვეზე ნაკლებ, პერიოდში.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძალაში მყოფი საერთაშორისო სააღრიცხვო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების შესაბამისად. მიმდინარე წელს კომპანიას არ გამოუყენებია ახალი და რედაქტირებული ფასს-ები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც უკვე გამოქვეყნდა, მაგრამ ძალაში არ არის შესული. სხვა ახალი და რედაქტირებული სტანდარტების გამოყენება, რომლებიც ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული პერიოდებისათვის, მიმოხილულია ქვემოთ.

3. ახალი სტანდარტების, ინტერპრეტაციებისა და შესწორებების მიღება:

კომპანიამ მიმდინარე წელს გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახედილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2022 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შეესაბამება კომპანიის ოპერაციებს. ამ ცვლილებების გავლენა და ბუნება განხილულია ქვემოთ.

ახალი და გადახედილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 1 იანვრიდან დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის.

ქვემოთ მოცემულია 2022 წელს განხორციელებული ახალი სტანდარტები და შესწორებები, რომლებსაც ზეგავლენა არ მოუხდენიათ კომპანიის ყოველწლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

9-26 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ცხრილებში მოცემული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია
ფასს 3	მითითებები კონცეპტუალურ საფუძვლებზე (ცვლილებები ფასს 3-ში)
ბასს 16	სარგებელი დანიშნულებისამებრ გამოყენებამდე (ცვლილებები ბასს 16-ში)
ბასს 37	წამგებიანი ხელშეკრულება – ხელშეკრულების შესრულების ხარჯები (ცვლილებები ბასს 37-ში)
ფასს 1, ფასს 9, ფასს 41, ფასს 16	ფასს წლიური გაუმჯობესებები 2018-2021 ციკლი (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ბასს 16)

სტანდარტები, ცვლილებები და ინტერპრეტაციები არსებულ სტანდარტებზე, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯერ არ მიუღია კომპანიას

ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, ბასსს-ის მიერ, გამოქვეყნებული იყო გარკვეული ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, მაგრამ ჯერჯერობით ისინი არ არის ეფექტური და კომპანიას ისინი ჯერ არ მიუღია. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი ცვლილება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაში დაინერგება იმ პირველივე პერიოდისათვის, რომლისთვისაც ამ ცვლილების გამოყენება სავალდებულო იქნება.

თუმცა, ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ამჟამად მიღებული და ჯერ ძალაში არმყოფი ახალი სტანდარტები და შესწორებები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცხრილში წარმოდგენილია ისეთი ახალი სტანდარტები/ცვლილებები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში და რომლებიც კომპანიას ჯერ არ დაუწერგავს:

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია	ძალაშია საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებიდან
ფასს 17	ცვლილებები ფასს 17-ში სადაზღვევო ხელშეკრულებები, მათ შორის ფასს 9-ის გამოყენებისგან დროებითი გათავისუფლება (შესწორებები ფასს 4-ში)	1 იანვარი 2023
ფასს 12	გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან და ვალდებულებებთან, რომლებიც წარმოიქმნება ერთი ტრანზაქციის შედეგად (ბასს 12-ში ცვლილებები)	1 იანვარი 2023
ფასს 17	ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის საწყისი გამოყენება - შედარებითი ინფორმაცია (ფასს 17-ში შესწორება)	1 იანვარი 2023
ბასს 8	სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ში ცვლილებები)	1 იანვარი 2023
ბასს 1	სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნება (ბასს 1-ში ცვლილებები და პრაქტიკული ანგარიში 2)	1 იანვარი 2023
ბასს 1	ვალდებულებების კლასიფიკაცია, როგორც მიმდინარე ან გრძელვადიანი (ბასს 1-ში ცვლილებები)	1 იანვარი 2024
ბასს 16	საიჯარო ვალდებულება გაყიდვისა და უკუიჯარის შემთხვევაში (შესწორებები ფასს 16-ში)	1 იანვარი 2024
ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები კოვენანტებით (ბასს 1-ში ცვლილებები)	1 იანვარი 2024

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი

როგორც ეს გამჟღავნებულია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია არაფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებით.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარად არის მითითებული.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე, გარდა რეალური ღირებულებით შეფასებული გამჟღავნების მიზნებისთვის წარმოდგენილი გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტებისა და აქტივებისა, რომელიც განმარტებულია ქვემოთ მოცემულ პოლიტიკებში. ისტორიული ღირებულება ზოგადად ეფუძნება საქონლისა და მომსახურების სანაცვლოდ გადახდილი ანაზღაურების რეალურ ღირებულებას.

რეალური ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების მფლობელი ვალდებულების დასაფარად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა ეს ფასი პირდაპირ დაკვირვებადი ან შეფასებული სხვა შეფასების მეთოდით. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ ბაზრის მონაწილეებიც მიიღებდნენ ამ მახასიათებლებს მხედველობაში აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას შეფასების თარიღისთვის. ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში შეფასების და/ან გამჟღავნების მიზნებისთვის რეალური ღირებულება განისაზღვრება სწორედ ამ საფუძველზე.

გარდა ამისა, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, რეალური ღირებულება შეიძლება გაიზომოს და კლასიფიცირდება 1, 2, 3 დონეების მიხედვით და ეს დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მნიშვნელოვანი და ბაზარზე ხელმისაწვდომია ის მონაცემები, რომლების მეშვეობითაც დგინდება რეალური ღირებულება. ეს დონეები ახსნილია ქვემოთ:

- 1-ელი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება 1-ელ დონეში მოცემული კოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და

მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ფუნქციონალური ვალუტა

კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ელემენტები აღრიცხულია კომპანიის საოპერაციო ეკონომიკური გარემოს პირველად ვალუტაში („ფუნქციონალური ვალუტა“). კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“). კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის ვალუტაა ლარი. ყველა თანხა წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ურთიერთჩათვლა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები ურთიერთჩათვლება და წმინდა თანხით აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს იურიდიული უფლება განახორციელოს აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა და განზრახული აქვს მოახდინოს აქტივის ჩათვლა წმინდა ღირებულებით ან ერთდროულად მოახდინოს აქტივის რეალიზაცია და ვალდებულების დაფარვა. ხარჯები შემოსავლიდან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში არ იქვეთება, თუ ამის

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ცხრილებში მოცემული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში

ვალდებულებას ან უფლებას რომელიმე სტანდარტი ან ინტერპრეტაცია არ აწესებს ან არ არის განმარტებული კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებში.

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოცემულია ქვემოთ.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავალი აისახება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით. შემოსავალს აკლდება საქონლის სავარაუდო დაბრუნების, ფასდათმობებისა და სხვა მსგავსი შეღავათების ღირებულება. საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება მაშინ, როდესაც საქონლის ან მომსახურების კონტროლი კლიენტს გადაეცემა და იმ თანხით, რომლის მიღებასაც კომპანია ვარაუდობს ამ საქონლისა თუ მომსახურების სანაცვლოდ. შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე. შემოსავლების გაანგარიშება ხორციელდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით.

კომპანია შესრულების ვალდებულებას აღიარებს დროის ერთ მომენტში, რადგან არსებობს შესრულების მხოლოდ ერთი ვალდებულება.

უცხოური ვალუტა

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ისეთი ვალუტა რომელიც განსხვავდება კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტისაგან (უცხოური ვალუტა) აღიარებულია ტრანზაქციის თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით. ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი სახსრები გადაყვანილია მოცემულ თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით. სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული არაფულადი სახსრები, რომლებიც დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, გადაყვანილია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით იმ თარიღში, როდესაც მათი სამართლიანი ღირებულება იქნა დადგენილი. გაცვლითი კურსით კონვერტაცია არ ეხება იმ არაფულად სახსრებს, რომლებიც უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრულია ისტორიული ღირებულებით.

ფულადი სახსრების საკურსო სხვაობები აღიარებულია მოგება-ზარალში იმ პერიოდში რომელშიც ისინი წარმოიშობა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას კომპანიის მიერ გამოყენებული გაცვლითი კურსები შემდეგნაირია:

31 დეკემბერი 2022 31 დეკემბერი 2021

ლარი /1 აშშ დოლარი	3.7020	3.0976
ლარი /1 ევრო	2.8844	3.5040

გადასახადები

მოგების გადასახადები

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა კომპანიების დაბეგვრის არსებული მოდელის ცვლილება, რომელიც ყველა პირისათვის, გარდა გარკვეული ფინანსური ინსტიტუტებისა, ძალაში შედის 2017 წლის 1 იანვარს. ახალი მოდელი ითვალისწინებს გაუნაწილებელი მოგების დაბეგვრას 0%-იანი განაკვეთით, ხოლო განაწილებული მოგების დაბეგვრას 15%-იანი მოგების გადასახადით. ადრე მოქმედი მოდელით კომპანიებს მოგებას გადასახადამდე 15%-იანი გადასახადი ერიცხებოდა იმის მიუხედავად, იგი კომპანიაში რჩებოდა თუ დივიდენდების სახით განაწილდებოდა.

მოგების გადასახადის დარიცხვის ახალი წესი კომპანიისათვის ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. საგადასახადო ბაზა მოიცავს როგორც რეალურ, აგრეთვე ნაგულისხმევ მოგების განაწილებას, მათ შორის:

- განაწილებული მოგება;
- გაწეული ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომლებიც არაა კავშირში ეკონომიკურ საქმიანობასთან;
- საქონლის/მომსახურების უფასო მიწოდება ან/და სახსრების გადარიცხვა; და
- წარმომადგენლობითი ხარჯები, რომლებიც აჭარბებს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას.

განაწილებულ მოგებაზე დარიცხული მოგების გადასახადი აღიარდება ხარჯად დივიდენდების გამოცხადების მომენტისათვის და მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება „მოგების გადასახადის“ კომპანიაში. მიმდინარე და წარსული პერიოდების მიმდინარე საგადასახადო აქტივი და საგადასახადო ვალდებულებები აისახება იმ თანხით, რომელიც, საგარაუდოდ უნდა გადაეხადოს საგადასახადო ორგანოებს ან მიღებულ იქნეს მათგან.

ზემოთ ჩამოთვლილ სხვა კომპონენტებზე დაწესებული გადასახადი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება კომპანიაში „გადასახადები და მოსაკრებლები“.

ახალი კანონმდებლობის ამოქმედების შედეგად, კომპანიამ შეწყვიტა მოგების გადასახადის ხარჯის აღიარება მოგების მიღების მომენტში და მოგების გადასახადს დაარიცხავს მოგების განაწილების შემთხვევაში. ყველა გადავადებული საგადასახადო ბალანსი გამოთავისუფლდა და აისახა 2016 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშგაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები უშვებენ დღგ-ის ნეტო ანგარიშსწორებას. გაყიდვასთან და შესყიდვასთან დაკავშირებული დღგ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში აღიარება და ასახვა ხორციელდება ნეტო. თუ დებიტორული დავალიანებების გაუფასურების რეზერვი შექმნილია, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის მთლიანი (ბრუტო) თანხის გათვალისწინებით, დღგ-ის ჩათვლით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია როგორც ღირებულებას გამოკლებული შემდგომში დაგროვილი ცვეთა ან/და შემდგომში დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

ძირითადი საშუალებების მთავარი ნაწილების ან კომპონენტების გამოცვლის ხარჯები კაპიტალიზდება და ხდება ჩანაცვლებული ნაწილების თავიდან მოშორება. შემდგომი ხარჯები კაპიტალიზდება თუკი ხარჯებიდან წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. შეკეთება-შენარჩუნების უმნიშვნელო ღირებულება აღიარდება ხარჯებში მათი გაწევის დროს.

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, არის თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა ახორციელებს აღდგენის თანხის ხარჯთაღრიცხვას, რომელიც განსაზღვრულია როგორც აქტივის სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული ხარჯები და გამოყენების ღირებულებას შორის უფრო მაღალი. საბალანსო ღირებულება აღდგენად ღირებულებამდე მცირდება, ხოლო გაუფასურების ზარალი წლის მოგება-ზარალში აღიარდება. წინა წლებში აქტივზე აღიარებული გაუფასურების ზარალი აღდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა ცვლილებას აქტივის გამოყენებული ღირებულების ან სამართლიანი ღირებულებისა და გაყიდვის ხარჯების სხვაობის გაანგარიშებაში.

რეალიზაციიდან მიღებული მოგება-ზარალი განისაზღვრება საბალანსო ღირებულების ცვლილების შედარებიდან გამომდინარე და აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებასა და სხვა სრულ შემოსავლებში სხვა საოპერაციო შემოსავალსა და ხარჯების კომპანიაში.

საწარმოო, მიწოდების ან ადმინისტრაციული მიზნით მშენებარე უძრავი ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, გაუფასურების აღიარებული ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულებაში შედის პროფესიული ჰონორარები, ხოლო კვალიფიციური აქტივებისათვის – კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად კაპიტალიზებული სესხის აღების ხარჯები. ამგვარი უძრავი ქონება ძირითადი საშუალების შესაბამის კატეგორიად კლასიფიცირდება დასრულებისა და გამიზნული მოხმარებისათვის გამზადების შემდეგ. ამ აქტივების ცვეთა, სხვა უძრავი აქტივების მსგავსად, იწყება მათი გამიზნული მოხმარებისათვის გამზადების შემდეგ.

მიწაზე ცვეთის დარიცხვა არ ხდება. ძირითადი საშუალებების სხვა ნივთებზე ცვეთის კალკულაცია ხდება წრფივი მეთოდით:

მიწა	არ იცვითება
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	15%-30%
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	20%
ოფისის აღჭურვილობა	20%-30%
სატრანსპორტო საშუალებები	12.5%

როდესაც ძირითადი საშუალების აღიარება უქმდება რეალიზაციისას ან მაშინ, როდესაც ამ აქტივის მოხმარებით ეკონომიკური სარგებლის მიღება ნაგარაუდვეი აღარაა. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალების რეალიზაციის ან ჩამოწერის შედეგად განისაზღვრება როგორც სხვაობა რეალიზაციით მიღებულ შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება ან წმინდა რეალიზებადი ღირებულებით – იმის მიხედვით, ამ ორი ღირებულებიდან რომელიც უფრო დაბალია. მარაგების ღირებულება დგინდება საშუალო ღირებულების მეთოდით და მოიცავს მარაგების ყიდვასა და ადგილზე მიტანისას გაწეულ ხარჯებს. წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასი, რომლიდანაც გამოქვითულია გაყიდვის სავარაუდო ხარჯები.

ფინანსური ინსტრუმენტები – შეფასების ძირითადი ტერმინები.

მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ.

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან რომელიც გადახდილია ვალდებულების დასაფარად გაანგარიშების დღეს მოქმედი ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ კანონიერ კომერციულ გარიგებაში იმის მიუხედავად, შეიძლება თუ არა ფასზე პირდაპირ დაკვირვება, თუ იგი შეფასების სხვა ტექნიკით ფასდება. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების გაანგარიშებისას, გაზომვის დღეს აქტივის ან ვალდებულების შეფასების პროცესში კომპანია ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედი ბაზარზე არსებული ფასი. მოქმედი ბაზარი ისეთი ბაზარია, რომელზეც აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებული გარიგებები იმ სიხშირითა და მოცულობით ხორციელდება, რომლებიც საკმარისია ფასის შესახებ ინფორმაციის უწყვეტი წესით მისაღებად.

გარდა ამისა, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, რეალური ღირებულების გაზომვა იყოფა პირველი, მე-2 და მე-3 დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რეალური ღირებულების რომელი კომპონენტებია დაკვირვებადი და რა მნიშვნელობის მატარებელია ეს კომპონენტები მთლიანად რეალური ღირებულების მოცულობის დადგენაში. აღნიშნული კატეგორიებია:

- პირველი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კვოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია

9-26 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

- გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება პირველ დონეში მოცემული კვოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და
- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ითვლება, რომ ფინანსური ინსტრუმენტი აქტიურ ბაზარზე კვოტირდება, თუ კვოტირებული ფასები რეგულარულად და პირდაპირ ხელმისაწვდომია ბირჟიდან თუ სხვა დაწესებულებიდან და თუ ეს ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად ჩატარებულ, პატიოსანი გარიგების ტრანზაქციებს.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, რომელთან დაკავშირებითაც არ მოიპოვება ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასის შესახებ, გამოიყენება ისეთი შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელი ან ბოლოდროინდელი კომერციული გარიგებების მოდელები ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების განხილვა. შეფასების ტექნიკის გამოყენება შეიძლება გულისხმობდეს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში ისეთი დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემებით არ არის გამაგრებული, თუ ამ რომელიმე დაშვების გონივრულად შესაძლო ალტერნატივით შეცვლა გამოიწვევდა მნიშვნელოვნად განსხვავებულ მოგებას, შემოსავალს, მთლიან აქტივებსა და ვალდებულებებს.

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. საოპერაციო ხარჯი მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს და გასხვების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. საოპერაციო ხარჯი არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკაუნტებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი და, ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, მინუს გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებული ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი მოიცავს თავდაპირველი აღიარებისას გადავადებული საოპერაციო ხარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერი დაფარვის თანხის პრემიის ან დისკაუნტის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის, აღიარებისას გადავადებული საკომისიოები (თუ ასეთი არსებობს) არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შეტანილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდში განაწილების მეთოდი.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო გაცემულ ან მიღებულ ფულად ნაკადებს (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულად ნაკადებს პროცენტის მომდევნო დადგენის დღისთვის პრემიის ან დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს აღნიშნულ ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე საკრედიტო სპრედს, ან სხვა ცვლადებს, რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო განაკვეთებზე. ამგვარი პრემიები ან დისკონტების ამორტიზაცია ხორციელდება ინსტრუმენტის მთელი პერიოდის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა იმ საკომისიოს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ერთი პირის ფინანსურ აქტივს და სხვა პირის ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

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

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

კომპანიის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს საქონლის და სერვისის გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას. ეს კომპანიის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად კომპანიას კუთვნილი ფინანსური ინსტრუმენტები არასოდეს გაუყიდა. წარსული გამოცდილების საფუძველზე, ყველა ფინანსური ინსტრუმენტის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ისინი პირველი ბიზნეს-მოდელით - „ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა“ (H2C) კლასიფიცირდება.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით მისაღები ფულადი ნაკადები SPPI ტესტს აკმაყოფილებს, რადგან ამ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო განაკვეთი არ ვრცელდება.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიკიური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (1) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (2) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, მაგრამ კონტროლი არ შეუწარმოებია.

კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა იმისა, რომ სრულად გაყიდოს აქტივი არადაკავშირებულ მესამე პირზე ამ გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები შეფასების შემდეგ კატეგორიულად იყოფა: (ა) სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები, რომლებშიც ასევე შედის ფინანსური წარმოებულები და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება შესაბამისი წლის მოგებაში ან ზარალში (ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით) მათი დადგომის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

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

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ცხრილებში მოცემული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია, კლიენტების გადახდისუუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად, ქმნის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგს. მისი საკმარისობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს მიმდინარე ზოგად ეკონომიკურ პირობებს, სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის კრედიტსაიმედოობასა და გადახდის პირობების ცვლილებას. ეკონომიკის, დარგის თუ კლიენტის მდგომარეობის ცვლილებამ შეიძლება მოითხოვოს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მოდიფიცირება.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

ვადაგადაცილების დღეები	მიმდინარე	31-90 დღე	91-365 დღე	>365
დარეზერვების პროცენტულობა	2%	25%	50%	100%

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულსა და ფულს ბანკში რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვეზე ნაკლებია.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ კვოტირდება აქტიურ ბაზარზე. სესხები და მოთხოვნები (მათ შორის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ბალანსები ბანკებში და ნაღდი ფული) აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების გამოკლებით. საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული არ ეხება მოკლევადიან მოთხოვნებს, სადაც დისკონტირების ეფექტი უმნიშვნელოა.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვებს ყველა სავალო ინსტრუმენტისათვის აღრიცხავს ამორტიზებული ღირებულებით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები (მსდ) ეფუძნება სხვაობას მოსალოდნელ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს შორის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოებული მაჩვენებლით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფლობილი უზრუნველყოფის გაყიდვით მიღებული ან ხელშეკრულების პირობებში ჩადებული, კრედიტის გამამდიერებელი სხვა ინსტრუმენტით წარმოშობილი ფულადი ნაკადები.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების აღიარება ხდება ორ ეტაპად. ისეთი კრედიტებისათვის, რომელთათვისაც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია, მსდ რეზერვირდება შემდეგ 12 თვეში შესაძლებელი დეფოლტის მოვლენებით წარმოშობილი საკრედიტო დანაკარგებისათვის (12 თვიანი მსდ). ისეთი კრედიტებისათვის, რომელთა შემთხვევაში საწყისი აღიარების

შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, რეზერვი აუცილებელია კრედიტის არსებობის განმავლობაში დეფოლტის დროის მიუხედავად (მსდ არსებობის მანძილზე). ნაღდი ფულისა და საბანკო ნაშთების შემთხვევაში კომპანიაში 12 თვით მსდ იქმნება.

ჯგუფურად შეფასებული სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში, კომპანია მსდ-ის გამოთვლის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს. ამდენად, კომპანია საკრედიტო რისკის ცვლილებას თვალს არ ადევნებს, არამედ დანაკარგების რეზერვის ანარიცხებს აღიარებს თითოეულ საანგარიშგებო დღეს მსდ არსებობის მანძილზე. კომპანიამ შექმნა რეზერვების მატრიცა, რომელიც ისტორიულ საკრედიტო დანაკარგების გამოცდილებას ეფუძნება და ისეთი ფორვარდული ფაქტორებით კორექტირდება, რომელიც მსესხებლებისა და ეკონომიკური გარემოს სპეციფიკურია.

ყველა შემთხვევაში კომპანია მიიჩნევს, რომ 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული საკონტრაქტო გადახდები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას.

ფინანსური აქტივი დეფოლტად ითვლება, სახელშეკრულებო გადახდების 90 დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვევაში, დეფოლტად შეიძლება აგრეთვე ჩაითვალოს ისეთი ფინანსური აქტივი, რომელზეც, შიდა თუ გარე ინფორმაცია მიუთითებს, რომ ნაკლებ მოსალოდნელი იქნება დარჩენილი სახელშეკრულებო თანხის სრულად მიღება კომპანიის მიერ ფლობილი კრედიტის გამაძლიერებელი მექანიზმების გაუთვალისწინებლად.

მიუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოიწერება შესაბამისი გაუფასურების ზარალის რეზერვის ხარჯზე – ამგვარი თანხები ჩამოიწერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ. მანამდე ჩამოწერილი თანხების შემდგომში ამოღებული ნაწილი მიუკუთვნება მოგება-ზარალის უწყისში გაუფასურების ზარალის ანგარიშს.

ფინანსური ვალდებულებები და წილობრივი ინსტრუმენტები

კლასიფიცირება სესხად ან წილობრივ ინსტრუმენტად

კომპანიის მიერ გამოშვებული სავალო და წილობრივი ინსტრუმენტები ფინანსურ ვალდებულებად ან წილობრივ ინსტრუმენტად კლასიფიცირდება საკონტრაქტო პირობების, ასევე ფინანსური ვალდებულებისა და წილობრივი ინსტრუმენტის განსაზღვრების შესაბამისად.

წილობრივი ინსტრუმენტები

წილობრივი ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ცხადყოფს დარჩენილი წილის არსებობას რომელიმე პირის აქტივებში ყველა ვალდებულების გამოკლების შემდეგ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტები აღიარდება მიღებული შემოსავლით, ემისიის პირდაპირი ხარჯების გამოკლებით.

კომპანიის საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა აღიარდება პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში. კომპანიის საკუთარი ინსტრუმენტების შესყიდვაზე, გაყიდვაზე, გამოშვებასა თუ გაუქმებაზე მოგება-ზარალში არაფერი აღირიცხება.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებს და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

სხვა ფინანსური ვალდებულებები, ნასესხები სახსრებისა და სავაჭრო და სხვა გადასახდელების ჩათვლით, თავდაპირველად აისახება სამართლიანი ღირებულებით, ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით. შემდგომში ისინი აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

5. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას, რომლებიც აღწერილია შენიშვნაში #3, ხელმძღვანელობას ევალება შეფასებების, ვარაუდებისა და დაშვებების გაკეთება აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების თაობაზე, რომლებიც სხვა წყაროებში მკაფიოდ არ ჩანს. შეფასებები და დაშვებები ეფუძნება ისტორიულ გამოცდილებას და სხვა შესაბამის ფაქტორებს. რეალური შედეგები შეფასებებისგან შეიძლება განსხვავდებოდეს.

შეფასებები და შესაბამისი დაშვებები რეგულარულად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასებების კორექტირება აღიარდება ამ კორექტირების გაკეთების პერიოდში, თუ კორექტირება მხოლოდ იმ პერიოდზე მოქმედებს, და აღიარდება კორექტირების და შემდგომ პერიოდებში, თუ კორექტირება მოქმედებს მიმდინარე და მომავალ პერიოდებზე.

შეფასებათა განუსაზღვრელობის ძირითადი წყაროები

ქვემოთ ჩამოთვლილია მომავალთან დაკავშირებული ის ძირითადი დაშვებები და შეფასებათა განუსაზღვრელობის სხვა ძირითადი წყაროები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლებსაც პოტენციურად შეუძლია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მნიშვნელოვანი კორექტირების გამოწვევა მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მოხმარების ვადა

ძირითადი საშუალების ერთეულის სასარგებლო მოხმარების ვადა დგინდება ხელმძღვანელობის შეფასებით და ეფუძნება მსგავს აქტივებზე არსებულ გამოცდილებას. მხედველობაში მიიღება მოსალოდნელი გამოყენების ფორმა, მოსალოდნელი ტექნიკური დაძველება, ფიზიკური ცვეთა და ოპერირების ფიზიკური გარემო. ნებისმიერი ამ პირობის ან შეფასების ცვლილებამ, შესაძლოა, გამოიწვიოს კორექტირებები გაუფასურების სამომავლო მაჩვენებლებში.

საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა

საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა დიდწილად ინტერპრეტაციებზეა დამოკიდებული და შეიძლება ექვექვემ დადგეს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. საგადასახადო შემოწმებას შეიძლება დაექვემდებაროს საგადასახადო შემოწმების წლამდე სამი კალენდარული წლის ტოლი ფისკალური პერიოდები. გარკვეულ ვითარებაში, შემოწმებამ შეიძლება მოიცვას უფრო დიდი პერიოდიც. ამოსაღებია თუმცა, კომპანია დარწმუნებულია, რომ მას შესრულებული აქვს ყველა საგადასახადო ვალდებულება საგადასახადო კანონმდებლობის მისეული გაგების საფუძველზე, ზემოაღნიშნულს შეუძლია კომპანიისათვის დამატებითი ფინანსური რისკების შექმნა.

6. შემოსავალი

	2022	2021
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	10,952,804	12,374,153
სულ შემოსავალი	10,952,804	12,374,153

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა-რეალიზაცია და ინდივიდუალური სარემონტო-სამშენებლო საქმიანობა. ზევით ხსენებული აღნიშნული საქმიანობა წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლის მთავარ წყაროს.

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ცხრილებში მოცემული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში

7. მშენებლობასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯი

	2022	2021
მასალები და მომსახურება	10,695,581	7,739,717
რეალიზებული ბინების ღირებულება	3,031,364	1,737,617
პირდაპირი ხელფასი	1,480,628	1,479,786
სულ თვითღირებულება	15,207,573	10,957,120

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2022	2021
სახელფასო ხარჯი	290,000	564,407
ჯარიმები და საურავები	66,187	-
კომუნალური ხარჯი	27,080	51,095
საიჯარო ხარჯი	16,875	18,100
საბანკო ხარჯი	12,878	6,361
ცვტა და ამორტიზაცია	10,602	96,421
ინტერნეტის და კომუნიკაციის ხარჯი	7,117	2,010
ექსპერტიზის ხარჯი	6,800	1,300
შეკეთების ხარჯი	6,696	13,746
ჩამოწერის ხარჯი	4,774	14,092
საჯარო რეესტრის ხარჯი	710	3340
სხვა ხარჯი	66,191	70,054
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	515,910	840,926

9. სავაჭრო მოთხოვნების და გაცემული სესხების გაუფასურება

ხელმძღვანელობამ 2022 წლის განმავლობაში 10,626,359 ლარის ღირებულების სავაჭრო მოთხოვნები და გაცემული სესხები უიმედოდ მიიჩნია, შედეგად მოხდა მისი სრულად ჩამოწერა და ამოღება ფინანსური ანგარიშგებიდან.

10. სესხები და საპროცენტო ხარჯი

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	-	2,474,608
მოკლევადიანი სასესხო ვალდებულება	1,854,507	-
დარიცხული პროცენტი	11,395	15,026
სულ მიღებული სესხები	1,865,902	2,489,634

სესხის ვალუტა არის ქართული ლარი, ხოლო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 10%-ს.

2022 წლის განმავლობაში საპროცენტო ხარჯი შეადგენს 234,570 ლარი, ხოლო კომპანიამ ჯამურად (საპროცენტო თანხის ჩათვლით) დაფარა 858,302 ლარის სესხი. წლის განმავლობაში ადგილი არ ქონია ახალი სესხის ათვისებას.

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი
 ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 ცხრილებში მოცემული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში

11. ძირითადი საშუალებები

	შენობა-ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	ჯამურად
საწყისი ღირებულება					
31 დეკემბერი, 2021	1,406,656	251,453	7,644	-	1,665,753
დანამატები	-	5,636	2,435	-	8,071
აქტივების ჩამოწერა	(1,361,139)	(131,273)	(1,731)	-	(1,494,143)
ტრანსფერი	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი, 2022	45,517	125,816	8,348	-	179,681
აკუმულირებული ცვეთა					
31 დეკემბერი, 2021	(223,497)	(122,909)	-	-	(346,406)
ცვეთა პერიოდისათვის	-	(7,703)	(1,406)	-	(9,109)
ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა	177,980	32,772	212	-	210,964
31 დეკემბერი, 2021	(45,517)	(97,840)	(1,194)	-	(144,551)
საბალანსო ღირებულება					
31 დეკემბერი, 2021	1,183,159	128,544	7,644	-	1,319,347
31 დეკემბერი, 2022	-	27,976	7,154	-	35,130

12. მარაგები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დაუმთავრებელი მშენებლობა	1,215,758	5,414,380
მიწა	-	4,616,201
სულ მარაგები	1,215,758	10,030,581

13. გაცემული სესხები

	31-დეკ-22	31-დეკ-21
დამფუძნებელზე გაცემული სესხი	-	874,323
სულ გაცემული სესხები	-	874,323

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დამფუძნებელზე გაცემული იყო 7,641,430 ლარის სესხი, თუმცა მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობის შეფასების საფუძველზე ის მთლიანად დაექვემდებარა ჩამოფასებას.

14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	166,442	3,874,666
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	-	288,316
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	166,442	4,162,982

2022 წლის განმავლობაში როგორ უიმედო სავაჭრო მოთხოვნები ჩამოწერას დაექვემდებარა 2,984,928 ლარის ოდენობით.

15. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	712,470	1,258,010
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	70	2,046
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	-	3,657
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	712,540	1,263,713

16. საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-ანი ბენეფიციარი მესაკუთრე იყო ფიზიკური პირი ზურაბი გუბელაძე.

დივიდენდები

კომპანიის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები.

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში კომპანიას არ გამოუცხადებია დივიდენდი.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულება	12,423,832	11,234,255
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	97,644	21,276
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	12,521,476	11,255,531

18. მიღებული ავანსები

კომპანიას მიღებული აქვს ავანსები სხვადასხვა კლიენტებისგან საცხოვრებელი ბინების მშენებლობისათვის. მიღებული ავანსები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 747,849 ლარს. ხოლო 2021 წლის 31 დეკემბრის 1,891,674 ლარს.

19. პირობითი ვალდებულებები

სამართლებრივი დავები

ბიზნესის მიმდინარეობის პროცესში კომპანია იღებს მოთხოვნებს კლიენტებისა და კონტრაგენტებისგან. ხელმძღვანელობის აზრით, რაიმე არსებითი დაუზღოვებელი ზარალი არ არის მოსალოდნელი და შესაბამისად წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში რეზერვის ხარჯი არ გათვალისწინებულია.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებულმა მუხლებმა შესაძლოა გამოიწვიოს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და შესწორებები. გარდა ამისა, საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია საგადასახადო ორგანოების განმარტებისგან შეიძლება განსხვავდებოდეს, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიაზე დამატებითი გადასახადების, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვა. კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მათ შეასრულეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადების გადახდა და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებს შემოწმების ჩატარება შეუძლიათ სამი წლის განმავლობაში.

საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ბაზირებულია საქართველოში. ვინაიდან ქვეყანაში ბიზნეს-გარემოზე მოქმედი კანონმდებლობა სწრაფად იცვლება, პოლიტიკურ და ბიზნეს გარემოში უარყოფითმა ცვლილებებმა შეიძლება რისკქვეშ დააყენოს კომპანიის აქტივები და ოპერაციები.

საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი ხასიათდება ისეთი რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებულ ბაზარზე, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო რისკებით. საქართველოში საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. ეს და სხვა სამართლებრივი და ფისკალური ბარიერები ამჟამად საქართველოში მოქმედ კომპანიებისათვის პოტენციური ხელშემშლელი ფაქტორებია. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებულ ეკონომიკურ, ფისკალურ და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, რეგულირების და პოლიტიკური მოვლენების პარალელურად.

20. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები მოიცავს კომპანიის მფლობელებს და ერთობლივ მფლობელობასა და კონტროლქვეშ არსებულ პირებს, აგრეთვე უმაღლეს ხელმძღვანელობას.

დაკავშირებულ მხარეებს შეუძლიათ ისეთ გარიგებებში შესვლა, რომლებსაც არადაკავშირებული პირები ვერ განახორციელებენ. ხშირ შემთხვევაში, დაკავშირებულ მხარეებს შორის ტრანზაქციები ხორციელდება სხვა შემთხვევებისგან განსხვავებული პირობებით.

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული თითოეული შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ეპყრობა ურთიერთობის ბუნებას და არა მხოლოდ მის სამართლებრივ ფორმას. დაკავშირებულ მხარეებთან კომპანიას გააჩნია შემდეგი ნაშთები და ტრანზაქციები:

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

	31-დეკ-22	31-დეკ-21
დამფუძნებელზე გაცემული სესხი	-	874,323

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დამფუძნებელზე გაცემული იყო 7,641,430 ლარის სესხი, თუმცა მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობის შეფასების საფუძველზე ის მთლიანად დაექვემდებარა ჩამოფასებას.

უმაღლესი მენეჯმენტის შრომითი ანაზღაურება		2022	2021
ხელფასები და სხვა თანამშრომელთა მოკლევადიანი სარგებელი		106,368	424,563
დასახელება (საერთო მმართველობის ქვეშ მყოფი)	ოპერაციის შინაარსი	2022	2021
შპს დიზაინკომპლექსი	მომსახურების/საქონლის შეძენა	54,322	229,600
შპს კორდი	მომსახურების/საქონლის შეძენა	603,330	2,389,726

21. რეალური ღირებულების განსაზღვრა

ხელმძღვანელობის აზრით, ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები მათ სამართლიან ღირებულებასთანაა მიახლოებული, მათი მოკლევადიანი პირობებიდან გამომდინარე. ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რეალური ღირებულების შეფასების მესამე დონის კატეგორიას მიეკუთვნება.

მესამე დონის კატეგორიებში შესული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები დგინდება საყოველთაოდ აღიარებული ფასწარმოქმნის მოდელებით, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზის საფუძველზე, ძირითადად მონაცემებად კონტრაგენტების საკრედიტო რისკის ამსახველი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით.

22. ფინანსური ინსტრუმენტები

კაპიტალის მართვა

კომპანია კაპიტალს მართავს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მასში შემავალმა ყველა წევრმა შეძლოს ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსის შენარჩუნება და, ამავედროულად, მოწილეთა უკუგება მაქსიმალურად გაიზარდოს საკუთარი კაპიტალის ბალანსის ოპტიმიზებით.

როგორც სხვები ამავე ინდუსტრიაში, კომპანია კაპიტალის მონიტორინგს ახორციელებს წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდებით. წმინდა ვალი გამოითვლება მთლიან სესხებს (მათ შორის "მიმდინარე და გრძელვადიანი სესხები", როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში) მინუს ფული და ფულის ეკვივალენტები. მთლიანი კაპიტალი გამოითვლება როგორც "კაპიტალი", როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში პლუს წმინდა ვალი.

	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021
სულ სესხები (შენიშვნა 10)	1,865,902	2,489,634
ფული და ფულის ეკვივალენტები (შენიშვნა 15)	712,540	1,263,713
წმინდა სესხები	2,578,442	3,753,347.00
სულ კაპიტალი	(13,897,444)	1,734,164.00
წმინდა სესხების თანაფარდობა კაპიტალთან	-19%	216%

საკრედიტო რისკის მართვა

კომპანიას ეკისრება საკრედიტო რისკი, რომელიც არის იმის რისკი, რომ კონტრაგენტი ვერ შეძლებს სრულად მოთხოვნის დაფარვას ვადის დადგომისას. ფინანსური აქტივები, რომლებიც პოტენციურად იწვევს ამ რისკს, ძირითადად შედგება სავაჭრო მოთხოვნებისა და ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისგან. კომპანიაში მოქმედებს პროცედურები, რომლებიც უზრუნველყოფს, რომ საქონელი მიეწოდოს ისეთ კლიენტებს, რომელთაც სათანადო საკრედიტო ისტორია გააჩნიათ. სხვა შემთხვევაში, შემოდის გადახდის ალტერნატიული პროცედურები (მაგალითად, წინასწარ გადახდის). სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ამოღებაზე ეკონომიკური ფაქტორებიც მოქმედებს, ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიას ზარალის დიდი რისკი, გარდა უკვე აღრიცხული რეზერვებისა, არ ემუქრება.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად მერყეობს და დამოკიდებულია როგორც ინდივიდუალურ, აგრეთვე ზოგად საბაზრო ეკონომიკის რისკებზე.

საპროცენტო რისკი

კომპანია საპროცენტო რისკის სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს არ იყენებს. თუმცა, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარკვეული ნაწილი ფიქსირებულგანაკვეთიანია და, ამდენად, რისკი მცირეა.

ლიკვიდობის რისკის მართვა

ლიკვიდობის რისკი გულისხმობს ვადადამდგარ ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული ფინანსური ვალდებულებების შესასრულებლად საკმარისი თანხების არსებობას.

ამ ტიპის რისკებს ხელმძღვანელობა აკონტროლებს ვადიანობის ანალიზით, მომდევნო ფინანსური პერიოდის სტრატეგიას დაგეგმვისას. ლიკვიდობის რისკის სამართავად კომპანია ყოველდღიურად აკონტროლებს მომავალ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს.

ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს რომელიც მას ჭირდება რწმუნებისთვის რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის.

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვადიანობის ცხრილში ასახული თანხები არის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული თანხა ეფუძნება დისკონტირებული ფულად ნაკადებს.

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2022 წლის 31 დეკემბერი:

	0 – 1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	712,540	-	712,540
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	166,442	-	166,442
სულ ფინანსური აქტივები	166,442	-	878,982
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,521,476	-	11,318,569
სესხები	1,865,902	-	2,161,600
სულ ფინანსური ვალდებულებები	14,387,378	-	13,480,169
ლიკვიდობის დეფიციტი	(14,220,936)	-	(12,601,187)

2021 წლის 31 დეკემბერი:

	0 – 1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,263,713	-	1,263,713
გაცემული სესხები	874,323	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,162,982	-	4,162,982
სულ ფინანსური აქტივები	6,301,018	-	5,426,695
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,255,531	-	11,318,569
სესხები	2,489,634	-	2,161,600
სულ ფინანსური ვალდებულებები	13,745,165	-	13,480,169
ლიკვიდობის დეფიციტი	(7,444,147)	-	(8,053,474)

23. მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ

ცვლილებები მიღებულ სესხებში:

2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაფარა ბანკისგან მიღებული სესხი (1,865,902 ლარი) სრულად

ოპერირების შეწყვეტა:

2023 წლის 30 ნოემბერის მდგომარეობით კომპანიამ ფაქტობრივად შეწყვიტა ოპერირება და თითქმის ყველა თანამშრომელი გაანთავისუფლა.

მმართველობის ანგარიშგება

1. შესავალი

მოხარული ვარ წარმოგიდგინოთ შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მმართველობის ანგარიშგება. ანგარიშგების მიზანია თვალსაჩინო გავხადოთ კომპანიის საქმიანობის სპექტრი და ჩვენი მოწოდება გავზარდოთ არსებული ბიზნესი, ხარისხისა და ეფექტურობის პარალელურად. ჩვენი რესურსები ორიენტირებულია ინოვაციების დამკვიდრებაზე, ხარჯების ეფექტურობასა და უსაფრთხოებაზე. ვამაყობ, რომ კომპანიაში გვაქვს კარგად ჩამოყალიბებული მისია, მაღალ ღირებულებებზე დამყარებული ხედვა და სოციალური პასუხისმგებლობის გრძნობა.

2. საქმიანობის მიმოხილვა კომპანიის შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმაშენებელი ქუთაისი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი 212904614, დარეგისტრირებულია საქართველოში, კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ.ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი N1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის: საქართველო, ქ.ქუთაისი დ.აღმაშენებლის გამზ. N112. შპს დაფუძნდა 2007 წლის 21 ნოემბერს ზურაბ გუბელაძის მიერ 3/წ 60003001495, რომელიც არის წილის 100%-იანი მფლობელი. შპს -ს უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი ზურაბ გუბელაძე. კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. აღნიშნული საქმიანობის ფარგლებში კომპანიას აქვს როგორც დღ-თი დასაბეგრი, ასევე დღ-საგან განთავისუფლებული ოპერაციები. 2007 წლის დეკემბრიდან შპს-მ დაიწყო ხელშეკრულებების გაფორმება აღმაშენებლის 112-ში მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ კომპლექსის ასაშენებლად საჭირო მიწის ყოფილ მესაკუთრეებთან უძრავი ქონების სანაცვლოდ ბინით უზრუნველსაყოფად და ბინის მსურველ მოსახლეობასთან. შპს ნებაყოფლობით დადგა აღრიცხვაზე დღ-ს გადახდელად, მაგრამ რადგან ქუთაისში აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობა არის 2008 წლის ომამდე დაწყებული მშენებლობა, განთავისუფლებულია დღ-საგან ჩათვლის უფლებით. ამ პერიოდში დაიწყო მოსახლეობის საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟი და მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა და ინფორმაციისათვის მოგახსენებთ, რომ ამ მშენებლობის 1 კორპუსი ექსპლუატაციაში შევიდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2015 წლის ივნისში. 2015 წლის ივნისიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე. 2017 წლის თებერვალში დასრულდა 112-ში მეორე და მესამე კორპუსის მშენებლობა და 2017 წლის მარტის თვიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა 3 განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე, მიმდინარეობს მეოთხე კორპუსის სამშენებლო სამუშაოები. 2015 წლის იანვრიდან აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობის პარალელურად დაიწყო მშენებლობა ერისთავის 7-ში, რომლის მშენებლობა დასრულდა 2016 წელს. ბინათმშენებლობის პარალელურად შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ ასრულებდა სხვადასხვა დაკვეთების მიხედვით სამშენებლო - სარემონტო სამუშაოებს და შესრულებები ხდებოდა შესრულებული სამუშაოების ფორმა N2-ის შესაბამისად და ასევე ხდებოდა მასალების ჩამოწერაც. შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ -ს მიერ შესრულებული სამუშაოების ხარისხი მოწმდებოდა მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში შესაბამისი ლაბორატორიების, არქიტექტორების, კონსტრუქტორების და სხვა სპეციალისტების მიერ, ექსპლუატაციაში შესვლისას შემოწმდა ზედამხედველობის სამსახურის მიერ და მერიის შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, რომ მშენებლობა შესრულებულია სტანდარტების სრული დაცვით.

3. შიდა სტრუქტურა

ჩვენს კომპანიაში მკაცრადაა განსაზღვრული თანამდებობრივი იერარქია და უფლებამოვალეობები. კომპანიას უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი ზურაბ გუბელაძე. ჩვენი გუნდი იღებს ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას და ახორციელებს მას შპს-ს საქმიანობის წარმართვის პროცესში თავის დაქვემდებარებაში მყოფი თანამშრომლების ჩართულობით საკუთარი კომპეტენციისა და უფლება მოვალეობების ფარგლებში.

4. გარე ფაქტორების ზემოქმედება კომპანიის ოპერირებაზე

ძირითად ფაქტორებს, რომლებსაც შეუძლიათ იქონიონ გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე დადებითად ან უარყოფითად, წარმოადგენს:

- ეკონომიკური მდგომარეობა საქართველოში
- გაცვლითი კურსის ცვლილება
- საბანკო რეგულაციები
-

5. სამომავლო გეგმები

2023 წლიდან ნელ-ნელა კომპანიამ არსებითად შეწყვიტა საოპერაციო საქმიანობა, ეტაპობრივად დაითხოვა თითქმის ყველა თანამშრომელი, ხოლო აქტივების დიდი ნაწილი ან გაასხვისა ან ჯერ კიდევ გაყიდვის პროცესშია. ხელმძღვანელობა გეგმავს დარჩენილი ფართების სრულად რეალიზაციას, კომპანიის ოფიციალურ ლიკვიდაციამდე.

ზურაბი გუბელაძე

დირექტორი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მფლობელსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**პირობითი მოსაზრება**

ჩვენ ჩავატარეთ შპს აღმაშენებელი ქუთაისი-ს (შემდგომში „კომპანია“) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მოკლე მიმოხილვას (ერთობლივად „ფინანსური ანგარიშგება“).

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავაკვირდით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1,215,758 ლარის ღირებულების მარაგების ფიზიკურ დათვლას, რადგან მხოლოდ ამ თარიღის შემდეგ დავინიშნეთ კომპანიის აუდიტორებად, ჩვენ ვერ შევძელით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობილი მარაგების რაოდენობაში ალტერნატიული საშუალებებით დარწმუნება. ვინაიდან მარაგების ნაშთი ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსასაზღვრად მნიშვნელოვანი მონაცემია, ჩვენ ვერ შევძელით იმის დადგენა, საჭირო იქნებოდა თუ არა 2022 წლის სრული შემოსავლების ანგარიშში ასახული წლის მოგების და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადების კორექტირება.

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ჩვენი ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვმოქმედებდით კომპანიისგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი). შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა სხვა ეთიკურ მოთხოვნებს პბეკ კოდექსის სტანდარტებით. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აზრები

როგორც ეს ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაშია გამჟღავნებული, მენეჯმენტმა გადაწყვეტილება მიიღო, შეეწყვიტა მისი ფილიალების საქმიანობა და როგორც ასეთი, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი საწარმოსგან განსხვავებულ საფუძველზე. ამ თვალსაზრისით ფინანსურ ანგარიშგებაში კორექტირება არ მომხდარა. ჩვენი თვალსაზრისი ამ საკითხთან მიმართებაში მოდიფიცირებული არ არის.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ.

ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავცენოთ სხვა ინფორმაციას და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულ ინფორმაციასთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

ფინანსურ ანგარიშგებაზე ხელმძღვანელობისა და ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა ვალდებულია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფასს-ების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა მოვალეა, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს ფუნქციონირებად საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები მოვალენი არიან, უზედამხედველონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერსიების რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერსიების რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე მოსაზრების გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას ხელმძღვანელობის მხრიდან ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის აღრიცხვის წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის განუსაზღვრელობა ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ექვეყნე დააყენოს კომპანიის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის ობიექტურად წარმოდგენის პრინციპს.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების თაობაზე

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

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

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

ჩვენი აზრით:

- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში შესულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- მმართველობის ანგარიშში შესული ინფორმაცია ყველა არსებითი თვალსაზრისით შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს "ალგი აუდიტი"-ს სახელით
კახაბერ თეთრუაშვილი



2023 წლის 30 ნოემბერი
თბილისი, საქართველო

შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესაძარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

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

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში მზადდება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას;
- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია, ყველა არსებითი თვალსაზრისით, შეესაბამება 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2023 წლის 30 ნოემბერი.

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი

2023 წლის 30 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი



შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი სამშენებლო კონტრაქტებიდან	6	10,952,804	12,374,153
მშენებლობასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯი	7	(15,207,573)	(10,957,120)
საერთო მოგება		(4,254,769)	1,417,033
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(515,910)	(840,926)
სავაჭრო მოთხოვნების და გაცემული სესხების გაუფასურება	9	(10,626,359)	-
საოპერაციო მოგება		(15,397,038)	576,107
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		-	81,519
ფინანსური შემოსავალი		-	20,373
ფინანსური ხარჯი	10	(234,570)	-
მოგება დაბეგვრამდე		(15,631,608)	677,999
მოგების გადასახადი		-	-
პერიოდის მოგება		(15,631,608)	677,999

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	-	1,319,347
არამატერიალური აქტივები		-	584
სულ გრძელვადიანი აქტივები		-	1,319,931
მიმდინარე აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	35,130	-
არამატერიალური აქტივები		496	-
მარაგები	12	1,215,758	10,030,581
გაცემული სესხები	13	-	874,323
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	166,442	4,162,982
გადახდილი ავანსები		21,136	3,595
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	712,540	1,263,713
სულ მიმდინარე აქტივები		2,115,876	16,335,194
სულ აქტივები		2,151,502	17,655,125
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	9,703	9,703
(დაგროვილი ზარალი)/გაუნაწილებელი მოგება		(13,907,147)	1,724,461
სულ კაპიტალი		(13,897,444)	1,734,164
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	10	-	2,489,634
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	2,489,634
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები	10	1,865,902	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	12,521,476	11,255,531
მიღებული ავანსები	18	757,849	1,891,674
საგადასახადო ვალდებულებები		903,719	284,122
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		16,048,946	13,431,327
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		2,151,502	17,655,125

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი



შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	საწესდებო კაპიტალი	(დაგროვილი ზარალი)/გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2020	9,703	1,046,462	1,056,165
პერიოდის მოგება		677,999	677,999
31 დეკემბერი 2021	9,703	1,724,461	1,734,164
პერიოდის ზარალი	-	(15,631,608)	(15,631,608)
31 დეკემბერი 2022	9,703	(13,907,147)	(13,897,444)

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი



შპს აღმაშენებელი ქუთაისი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2022	2021
პერიოდის მოგება/(ზარალი)		(15,631,608)	677,999
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	10,602	96,421
ძირითადი საშუალების ჩამოწერა		1,283,179	-
ფინანსური ხარჯი	10	234,570	-
სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების გაუფასურება	9	10,626,359	-
ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		(3,476,898)	774,420
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება		1,011,612	4,198,794
მარაგების (ზრდა)/შემცირება		8,814,823	(5,972,270)
გადახდილი ავანსების (ზრდა)/შემცირება		(17,541)	6,516
მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)		(1,133,825)	321,868
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		619,597	(640,264)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		1,265,945	4,158,903
გადახდილი პროცენტი	10	(223,175)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები		6,860,538	2,847,967
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალების და არამატერიალური აქტივების (შესყიდვა)/გაყიდვა		(9,477)	176,680
სესხის გაცემა		(6,767,107)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა წაღდი ფული		(6,776,584)	176,680
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის დაფარვა	10	(635,127)	(5,492,289)
სესხის აღება	10	-	3,672,441
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(635,127)	(1,819,848)
წმინდა ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		(551,173)	1,204,799
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		1,263,713	58,914
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი უცხოურ ვალუტაში ფლობილი წაღდი ფულის ნაშთზე		-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		712,540	1,263,713

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ზურაბი გუბელაძე
დირექტორი



მმართველობის ანგარიშგება

1. შესავალი

მოხარული ვარ წარმოგიდგინოთ შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“-ს მმართველობის ანგარიშგება. ანგარიშგების მიზანია თვალსაჩინო გავხადოთ კომპანიის საქმიანობის სპექტრი და ჩვენი მოწოდება გავზარდოთ არსებული ბიზნესი, ხარისხისა და ეფექტურობის პარალელურად. ჩვენი რესურსები ორიენტირებულია ინოვაციების დამკვიდრებაზე, ხარჯების ეფექტურობასა და უსაფრთხოებაზე. ვამაყობ, რომ კომპანიაში გვაქვს კარგად ჩამოყალიბებული მისია, მაღალ ღირებულებებზე დამყარებული ხედვა და სოციალური პასუხისმგებლობის გრძნობა.

2. საქმიანობის მიმოხილვა კომპანიის შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აღმაშენებელი ქუთაისი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი 212904614, დარეგისტრირებულია საქართველოში, კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ.ქუთაისი, ნინოშვილის მე-5 ჩიხი N1, ხოლო ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის: საქართველო, ქ.ქუთაისი დ.აღმაშენებლის გამზ. N112. შპს დაფუძნდა 2007 წლის 21 ნოემბერს ზურაბ გუბელაძის მიერ პ/ნ 60003001495, რომელიც არის წილის 100%-იანი მფლობელი. შპს -ს უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი ზურაბ გუბელაძე. კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. აღნიშნული საქმიანობის ფარგლებში კომპანიას აქვს როგორც დღგ-თი დასაბეგრი, ასევე დღგ-საგან განთავისუფლებული ოპერაციები. 2007 წლის დეკემბრიდან შპს-მ დაიწყო ხელშეკრულებების გაფორმება აღმაშენებლის 112-ში მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ კომპლექსის ასაშენებლად საჭირო მიწის ყოფილ მესაკუთრებთან უძრავი ქონების სანაცვლოდ ბინით უზრუნველსაყოფად და ბინის მსურველ მოსახლეობასთან. შპს ნებაყოფლობით დადგა აღრიცხვაზე დღგ-ს გადამხდელად, მაგრამ რადგან ქუთაისში აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობა არის 2008 წლის ომამდე დაწყებული მშენებლობა, განთავისუფლებულია დღგ-საგან ჩათვლის უფლებით. ამ პერიოდში დაიწყო მოსახლეობის საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟი და მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა და ინფორმაციისათვის მოგახსენებთ, რომ ამ მშენებლობის 1 კორპუსი ექსპლუატაციაში შევიდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2015 წლის ივნისში. 2015 წლის ივნისიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე, დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე. 2017 წლის თებერვალში დასრულდა 112-ში მეორე და მესამე კორპუსის მშენებლობა და 2017 წლის მარტის თვიდან დაიწყო ბინების გადაფორმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა 3 განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროზე. დამკვეთ და მიწის სანაცვლოდ ანაყრელ მოსახლეობაზე, მიმდინარეობს მეოთხე კორპუსის საშენებლო სამუშაოები. 2015 წლის იანვრიდან აღმაშენებლის 112-ში მშენებლობის პარალელურად დაიწყო მშენებლობა ერისთავის 7-ში, რომლის მშენებლობა დასრულდა 2016 წელს. ბინათმშენებლობის პარალელურად შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ ასრულებდა სხვადასხვა დაკვეთების მიხედვით საშენებლო - სარემონტო სამუშაოებს და შესრულებები ხდებოდა შესრულებული სამუშაოების ფორმა N2-ის შესაბამისად და ასევე ხდებოდა მასალების ჩამოწერაც. შპს „აღმაშენებელი ქუთაისი“ -ს მიერ შესრულებული სამუშაოების ხარისხი მოწმდებოდა მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში შესაბამისი ლაბორატორიების, არქიტექტორების, კონსტრუქტორების და სხვა სპეციალისტების მიერ, ექსპლუატაციაში შესვლისას შემოწმდა ზედამხედველობის სამსახურის მიერ და მერიის შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, რომ მშენებლობა შესრულებულია სტანდარტების სრული დაცვით.

3. შიდა სტრუქტურა

ჩვენს კომპანიაში მკაცრადაა განსაზღვრული თანამდებობრივი იერარქია და უფლებამოსილებები. კომპანიას უშუალოდ მართავს დამფუძნებელი და დირექტორი ზურაბ გუბელაძე. ჩვენი გუნდი იღებს ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას და ახორციელებს მას შპს-ს საქმიანობის წარმართვის პროცესში თავის დაქვემდებარებაში მყოფი თანამშრომლების ჩართულობით საკუთარი კომპეტენციისა და უფლება მოვალეობების ფარგლებში.

4. გარე ფაქტორების ზემოქმედება კომპანიის ოპერირებაზე
- ძირითად ფაქტორებს, რომლებსაც შეუძლიათ იქონიონ გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე დადებითად ან უარყოფითად, წარმოადგენს:
- ეკონომიკური მდგომარეობა საქართველოში
 - გაცვლითი კურსის ცვლილება
 - საბანკო რეგულაციები
 -

ზურაბი გუბელაძე

დირექტორი

