

შპს „დომუს კონსტრაქშენი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-5
---------------------------------------	-----

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება.....	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

1. ძირითადი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძველი	10
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	11-22
4. მნიშვნელობანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	22
5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება	24
6. ამონაგები	25
7. თვითღირებულება	25
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	25
9. ფული და ფულის ეკვივალენტები	25
10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26
11. წინასწარ გადახდილი ავანსი	26
12. გაცემული სესხი	27
13. ძირითადი საშუალებები	29
14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30
15. მარაგი	30
16. მიღებული ავანსები	30
17. მიღებული სესხები	30
18. აქტივის გამოყენების უფლება	30
19. საიჯარო ვალდებულება	32
20. კაპიტალი	32
21. ფინანსური რისკი	32-38
22. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	39
23. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	40

მმართველობის ანგარიშგება	41
--------------------------	----

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დომუს კონსტრაქშენი“-ს მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „დომუს კონსტრაქშენი“-ს (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც მოიცავს 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ განმარტებით შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების შეჯამებას.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხების 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

ჩვენ ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მარაგების ოდენობის სისრულესა და არსებობაზე, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 6,220 ათასი ლარით. აღნიშნულის გამო, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ მარაგებში, ასევე სრული შემოსავლისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებათა შესაბამის ელემენტებში 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში.

ჩვენ ვერ მოვახერხეთ მოგვეპოვებინა საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულება კომპანიის აღრიცხული თუ აღურიცხავი ძირითადი საშუალებების არსებობის შესახებ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 227 ათასი ლარით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ძირითადი საშუალებების ოდენობის შესახებ. ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღრიცხულ თუ აღურიცხავ ძირითად საშუალებებზე, ასევე სრული შემოსავლისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შესაბამის ელემენტებში 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.

კომპანიის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტი სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ნაწილში შეადგენს 125 ათას ლარს 2022 წლისთვის. გამომდინარე იქიდან, რომ კომპანიას გასულ წლებში არ ჩაუტარებია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების პროცედურა, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ თუ რომელ პერიოდს ეკუთვნის აღნიშნული გაუფასურების ხარჯი.

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 ნორმებითა 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.

მნიშვნელოვანი გარემოება - შესადარისი ინფორმაციის კორექტირება

კომპანიის 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ აგრეთვე ჩავატარეთ მე-5 შენიშვნაში წარმოდგენილი შესწორებების აუდიტიც, რომლებიც ეხება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებებს. ჩვენი აზრით მსგავსი შესწორებები მიზანშეწონილია და სწორად არის გაკეთებული. ჩვენ არ დავუნიშნით კომპანიას 2021 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის, მიმოხილვის ან მასზე რაიმე პროცედურების ჩასატარებლად, გარდა აღნიშნული შესწორებებისა და, შესაბამისად, ჩვენ არ გამოვხატავთ მოსაზრებას ან რაიმე სხვა სახის რწმუნებას მთლიანად 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა გარემოება - წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის აუდიტირებული იყო სხვა აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელმაც გამოთქვა პირობითი მოსაზრება 2023 წლის 5 დეკემბერს შემდგი საფუძვლის გამო: აუდიტორული ფირმის მხრიდან ვერ მოხდა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესზე დასწრება.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულ ინფორმაციას, მაგრამ არ შეიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე გაცემულ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას. ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა ზემოთ მითითებული სხვა ინფორმაციის გაცნობა და იმის განსაზღვრა, ეს სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან სათანადო მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან გამომდინარე. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენს მიერ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ ეს სხვა ინფორმაცია არსებითად არასწორია, ჩვენ უნდა განვაცხადოთ ეს ფაქტი. ამასთან დაკავშირებით არაფერი გვაქვს განსაცხადებელი.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასის 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 ფინანსური 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 პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

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

- ▶ თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია თიეი“ (SARAS-F-550338)

29 დეკემბერი 2023

თბილისი, საქართველო

ასს-ის შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში.

გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

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

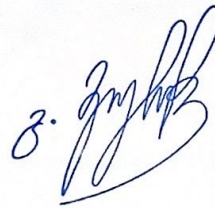
- ▶ თანხედრილია 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

გელა მღებრიშვილი, გარიგების პარტნიორი (SARAS-A-965518)

შპს „ნექსია თიბი“ (SARAS-F-550338)

29 დეკემბერი 2023

თბილისი, საქართველო



შპს „დომუს კონსტრუქტორი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021* (გადაანგარიშებული)
ამონაგები	6	19,034	13,655
თვითღირებულება	7	(16,247)	(11,369)
საერთო მოგება		2,787	2,286
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,181)	(252)
საოპერაციო მოგება		1,606	2,034
არასაოპერაციო შემოსავალი		5	277
ფინანსური ხარჯი		(123)	(32)
წმინდა მოგება საკუთსო სხვაობიდან		9	-
მოგება დაბეგვრამდე		1,497	2,279
მოგების გადასახადი		-	-
წლის წმინდა მოგება		1,497	2,279
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		1,497	2,279

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:

ალექსანდრე კორმახია
 დირექტორი

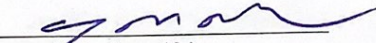
დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრაქშენი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2022	2021* (გადაანგარიშებული)
ამონაგები	6	19,034	13,655
თვითღირებულება	7	(16,247)	(11,369)
საერთო მოგება		2,787	2,286
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,181)	(252)
საოპერაციო მოგება		1,606	2,034
არასაოპერაციო შემოსავალი		5	277
ფინანსური ხარჯი		(123)	(32)
წმინდა მოგება საკუთროს სხვაობიდან	9	9	-
მოგება დაბეგვრამდე		1,497	2,279
მოგების გადასახადი		-	-
წლის წმინდა მოგება		1,497	2,279
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		1,497	2,279

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:


 ალექსანდრე კორძაძია
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრუქშენი“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 * <i>(გადაანგარიშებული)</i>	31 დეკემბერი 2020 * <i>(გადაანგარიშებული)</i>
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	14	227	115	225
ძირითადი საშუალების შესაძენად გადახდილი ავანსი	11	850	-	-
გაცემული სესხები	12	5,703	3,193	3,999
არამატერიალური აქტივები		9	10	10
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,789	3,318	4,234
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	15	6,220	6,347	6,493
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,780	3,817	65
აქტივის გამოყენების უფლება	18	-	163	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	517	21	14
სულ მიმდინარე აქტივები		10,517	10,348	6,572
სულ აქტივები		17,306	13,666	10,806
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	18	1,010	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,010	-	-
მიმდინარე ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	17	1,736	431	-
მიღებული ავანსი	16	2,228	2,071	3,486
საიჯარო ვალდებულება	19	-	98	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	1,363	2,177	850
საგადასახადო ვალდებულებები		362	(129)	(302)
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		5,689	4,648	4,034
სულ ვალდებულებები		6,699	4,648	4,034
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		2,615	2,522	2,522
გაუნაწილებელი მოგება		7,992	6,496	4,250
სულ კაპიტალი		10,607	9,018	6,772
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		17,306	13,666	10,806

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:

 ალექსანდრე კორმახია
 დირექტორი

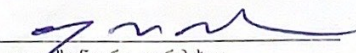
დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრაქშენი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათას ქართულ ლარში)

შენიშვნები	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 * (გადაანგარიშებული)	31 დეკემბერი 2020 * (გადაანგარიშებული)
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	14	227	115
ძირითადი საშუალების შესაძენად გადახდილი ავანსი	11	850	-
გაცემული სესხები	12	5,703	3,193
არამატერიალური აქტივები		9	10
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,789	4,234
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	15	6,220	6,347
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,780	3,817
აქტივის გამოყენების უფლება	18	-	163
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	517	21
სულ მიმდინარე აქტივები		10,517	10,348
სულ აქტივები		17,306	13,666
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	18	1,010	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,010	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	17	1,736	431
მიღებული ავანსი	16	2,228	2,071
საიჯარო ვალდებულება	19	-	98
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	1,363	2,177
საგადასახადო ვალდებულებები		362	(129)
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		5,689	4,648
სულ ვალდებულებები		6,699	4,648
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2,615	2,522
გაუნაწილებელი მოგება		7,992	6,496
სულ კაპიტალი		10,607	9,018
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		17,306	13,666

*ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:


 ალექსანდრე კორძია
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრუქშენი“
 კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	2,522	4,250	6,772
გამოცხადებული დივიდენდი	-	(34)	(34)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	2,279	2,279
31 დეკემბერი 2021* (გადაანგარიშებული)	2,522	6,495	9,017
კაპიტალის ზრდა	93	-	93
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	1,497	1,497
31 დეკემბერი 2022	2,615	7,992	10,607

ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:

ალექსანდრე კორძაძია
 დირექტორი

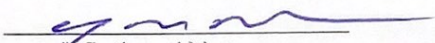
დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრუქშენი“
 კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ქართულ ლარში)

შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	2,522	4,250	6,772
გამოცხადებული დივიდენდი	-	(34)	(34)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	2,279	2,279
31 დეკემბერი 2021* (გადაანგარიშებული)	2,522	6,495	9,017
კაპიტალის ზრდა	93	-	93
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	1,497	1,497
31 დეკემბერი 2022	2,615	7,992	10,607

ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:


 ალექსანდრე კორძია
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრუქშენი“
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021 *
			(გადაანგარიშებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება დაბეგვრამდე		1,497	2,279
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7; 8	151	127
მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი წმინდა	12	403	(90)
ფინანსური ხარჯი	18; 20	113	7
ფინანსური შემოსავალი	12	(284)	(181)
გრძელვადიანი აქტივების ჩამოწერა		-	6
წმინდა ზარალი (მოგება) საკურსო სხვაობიდან		(9)	-
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავი		1,871	2,148
კაპიტალის კორექტირებამდე			
ცვლილებები მარაგებში		127	147
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(103)	(3,752)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(744)	1,328
ცვლილებები საგადასახადო აქტივები		492	173
ცვლილებები გაცემულ ავანსებში		(850)	-
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		158	(1,415)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი		951	(1,371)
ნაკადები პროცენტამდე და მოგების გადასახადის დაბეგვრამდე			
გადახდილი პროცენტი		(88)	4
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		863	(1,367)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(100)	(5)
გაცემული სესხი		(6,296)	(2,633)
გაცემული სესხის დაბრუნება		3,715	3,710
კაპიტალის ზრდა		93	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული / (საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,588)	1,072
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები			
აღებული სესხები	18	3,656	1,599
გადახდილი სესხები	18	(1,308)	(1,172)
საიჯარო ვალდებულებების ძირის დაფარვა	20	(102)	(90)
დივიდენდის გაცემა		-	(34)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		2,246	303
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		521	8
სავალუტო კურსის გავლენა ფულსა და მათ ეკვივალენტებზე		(25)	-
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	9	20	13
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	9	517	21

ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:

 ალექსანდრე კორმახია
 დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „დომუს კონსტრუქშენი“
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021 * (გადაანგარიშებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება დაბეგვრამდე		1,497	2,279
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7; 8	151	127
მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი წმინდა	12	403	(90)
ფინანსური ხარჯი	18; 20	113	7
ფინანსური შემოსავალი	12	(284)	(181)
გრძელვადიანი აქტივების ჩამოწერა		-	6
წმინდა ზარალი (მოგება) საკურსო სხვაობიდან		(9)	-
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავი		1,871	2,148
კაპიტალის კორექტირებამდე			
ცვლილებები მარაგებში		127	147
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(103)	(3,752)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(744)	1,328
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში		492	173
ცვლილებები გაცემულ ავანსებში		(850)	-
ცვლილება მიღებულ ავანსებში		158	(1,415)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი		951	(1,371)
ნაკადები პროცენტამდე და მოგების გადასახადის დაბეგვრამდე			
გადახდილი პროცენტი		(88)	4
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		863	(1,367)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(100)	(5)
გაცემული სესხი		(6,296)	(2,633)
გაცემული სესხის დაბრუნება		3,715	3,710
კაპიტალის ზრდა		93	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული / (საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		(2,588)	1,072
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები			
აღებული სესხები	18	3,656	1,599
გადახდილი სესხები	18	(1,308)	(1,172)
საიჯარო ვალდებულებების ძირის დაფარვა	20	(102)	(90)
დივიდენდის გაცემა		-	(34)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		2,246	303
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		521	8
სავალუტო კურსის გავლენა ფულსა და მათ ეკვივალენტებზე		(25)	-
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	9	20	13
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	9	517	21

ზოგიერთი ნაწევნები თანხა არ შეესაბამება 2021 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახავს მე-5 შენიშვნაში აღწერილი კორექტირების შედეგს.
დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 29 დეკემბერს:


ალექსანდრე კორძაია
დირექტორი

დართული შენიშვნები 10-39 გვერდებზე წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1. ძირითადი საქმიანობა

(ა) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „დომუს კონსტრაქშენი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაარსდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2011 წლის 31 აგვისტოს საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404908864. კომპანიის იურიდიული მისამართია თბილისი, ვაკის რაიონი, კავსადის ქ., N3 ბლიკი 1. სართული 4, კომერციული ფართი N12.

2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100% წილის მფლობელია შპს დომუს დეველოპმენტი 205210261.

თავის მხრივ, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს დომუს დეველოპმენტის მფლობელები და, შესაბამისად, კომპანიის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან:

ალექსანდრე კორძაძე 01009004543 40%

გიორგი გიორგაძე 01009009942 20%

ალექსანდრე შაიშველაშვილი 01009009515 20%

ბაადურ ურუშაძე, 0100900049 20%

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი დანიშნულების შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია.

(ბ) ზოგადი ინფორმაცია

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათი ინტერპრეტირება განსხვავებულად ხდება და ისინი ხშირად ექვემდებარებიან ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობის დეკლარაცია

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს სრულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია კომპანიის მიერ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) ინტერპრეტაციების შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს („ბსსს“) მიერ.

(ბ) შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისაგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების. საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს ერთ კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენება ხორციელდება უწყვეტად ყველა წლისთვის, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

(გ) საოპერაციო და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის საოპერაციო ვალუტაა ლარი (GEL), რომელიც საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს. ის ყველაზე უკეთ ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების უმრავლესობის ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წინამდებარე დოკუმენტის წარდგენის ვალუტას. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე.

(დ) ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განაგრძონ საქმიანობა საქართველოში. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებისთვის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის საქმიანობა, მიზნები და სტრატეგია, ძირითადი რისკები და გაურკვევლობა მისი მიზნების მისაღწევად. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფინანსური პროგნოზი ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში. შესაბამისად, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

(ა) უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები საწყისად აღიარდება ოპერაციის დღის კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსთვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში.

წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით, პირვანდელი ღირებულების მეთოდით გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი საკურსო მოგება ან ზარალი წარმოდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „წმინდა ზარალი საკურსო სხვაობიდან“ ნეტო სიდიდით.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი, რომელიც გამოყენებულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შემდეგია:

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020
1 USD/GEL	2.7020	3.0976	3.2766
1 EUR/GEL	2.8844	3.5040	4.0233

წლის საშუალო გაცვლითი კურსი

	2022	2021
1 USD/GEL	2.9156	3.2209
1 EUR/GEL	3.0792	3.8140

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. კომპანია აღიარებს შემოსავალს შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების პროპორციულად. მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს აღიარებს ფასს-15-ის მიხედვით, თუ აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:

- ▶ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების ვალდებულება აიღეს;
- ▶ შეუძლია გადასცეს საქონელთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- ▶ შეუძლია გადასცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- ▶ ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება კომპანია სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკები) და ;
- ▶ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისათვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემოსავლის აღიარებამდე ასევე აუცილებელია შემდეგი კონკრეტული აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება:

შემოსავალი განისაზღვრება მისივე სამართლიანი ღირებულებით ან სავაჭრო მოთხოვნებით, რომელშიც გათვალისწინებულია კომპანიის ფასდაკლებები და ფასდათმობები. შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით.

შემოსავალი აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება კონტრაქტით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება აპარტამენტების სარეალიზაციო ფასისთვის, აპარტამენტების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად.

კომპანიის ვალდებულების შესრულების ხარისხის შეფასებისთვის არჩეული აქვს გამოყენებული რესურსების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი აღირიცხება კომპანიის მიერ საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებაზე დახარჯული რესურსების საფუძველზე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების შეფასება ხდება დახარჯული რესურსების ფარდობით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მთლიანად რესურსების მოსალოდნელ ხარჯვასთან.

გარიგების ფასის განსაზღვრა

კომპანია შემოსავლებს იღებს ფიქსირებული ფასით განსაზღვრული ხელშეკრულებებიდან, რომელიც დამოკიდებულია შესრულებულ ვალდებულებებზე კონკრეტულ თარიღში აქედან გამომდინარე შემოსავალი მიღებული თითოეული შემოსავლიდან განისაზღვრება ფიქსირებული ფასებით.

გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და წინასწარ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლების მხრიდან არ განიხილება როგორც დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რადგან ფასს 15-ის 62 (გ) პუნქტის კრიტერიუმში კმაყოფილდება:

დაპირებულ ანაზღაურებასა და საქონლის ან მომსახურების მიმდინარე გასაყიდ ფასს შორის სხვაობა წარმოიქმნება მომხმარებლის ან საწარმოს დაფინანსების გარდა სხვა მიზეზების გამო და ზემოაღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა პირდაპირპროპორციულ დამოკიდებულებაშია განსხვავების მიზეზთან. მაგალითად, გადახდის პირობები შეიძლება ჯგუფს ან მომხმარებელს იცავდეს მეორე მხარის უუნარობისგან, სათანადოდ შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზოგიერთი ან ყველა ვალდებულება.

არაფულადი ანაზღაურება

ისეთი ხელშეკრულების გარიგების ფასის განსაზღვრისთვის, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი საწარმოს ანაზღაურებას ჰპირდება ფულადი სახსრების გარდა რაიმე სხვა ფორმით, საწარმომ არაფულადი ანაზღაურება (ან არაფულადი ანაზღაურების დაპირება) სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს.

თუ საწარმოს არ შეუძლია არაფულადი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების გონივრულად შეფასება, მან ანაზღაურება არაპირდაპირ უნდა შეაფასოს, მომხმარებლისთვის (ან მომხმარებელთა კლასისთვის) ანაზღაურების სანაცვლოდ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების განცალკევებით გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

სახელშეკრულებო მუხლები

სახელშეკრულებო აქტივი

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც ასრულებს ვალდებულებას საქონლის ან მომსახურებისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც სახელშეკრულებო აქტივს. იგი არის მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება

საწარმო ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც მომხმარებელი ანაზღაურებას იხდის, ან კომპანიას უპირობო უფლება გააჩნია ანაზღაურების თანხაზე მანამ, სანამ სუბიექტი საქონელს ან მომსახურებას გადასცემს მომხმარებელს, წარადგენს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებას. იგი არის ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონლი ან მომსახურება, რისთვისაც ჯგუფმა მომხმარებლისაგან მიიღო ანაზღაურება. აღნიშნული ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც საკონტრაქტო ვალდებულება.

(გ) ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

(დ) დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

საწარმო დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებს მიაკუთვნებს იმ ანაზღაურებად თანხებს, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში (12 თვე), რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევენ შესაბამის მომსახურებას:

- ხელფასები;
- წლიური ფასიანი შვებულებები და ბიულეტენის ანაზღაურება;
- არაფულადი გასამრჯელოები არსებულ დაქირავებულთა პირთათვის.

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან. კომპანიას არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, გასცეს პენსია ან მსგავსი გადახდა განახორციელოს.

(ე) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს, რომელიც არის საგადასახადო ვალდებულება პერიოდის დასაბეგრ მოგებაზე, დადგენილ საგადასახადო განაკვეთზე ანგარიშგების თარიღისთვის და საგადასახადო ვალდებულების ყველა შესწორება დაკავშირებულია წინა წლებთან.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ ცვლილებები შეიტანა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის თანახმადც კომპანიები (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო გაერთიანებებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ იხდიან მოგებიდან გადასახადს მათ მიერ 2017 წლის 1 იანვრიდან მიღებულ მოგებაზე, სანამ მოგება არ განაწილდება ან მიიჩნევა დივიდენდის სახით განაწილებულად. 15 % მოგებიდან გადასახადი გადახდას ექვემდებარება ერთობლივი ღირებულებით (ანუ წმინდა დივიდენდები გადაანგარიშდება 5% გადასახადის დაქვითვით, თუ შეესაბამება, და გაყოფილი 0.85-ზე) ფიზიკური პირებისთვის და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის დივიდენდის გადახდის მომენტში. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის 2017 წლის 1 იანვრამდე მიღებული მოგებიდან გადახდილი დივიდენდი გათავისუფლებულია გადასახადისგან. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ შემოსავალზე დივიდენდი ექვემდებარება მოგებიდან გადასახადს ერთობლივ ღირებულებაზე, შემცირებული შესაბამისი საგადასახადო შეღავათით, რომელიც გაანგარიშებულია, როგორც კორპორატიული მოგებიდან გადასახადის წილი, გაცხადებული და გადახდილი დაბეგვრად მოგებაზე მთლიანი წმინდა მოგების საპირისპიროდ იმავე პერიოდისთვის, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო შეღავათის ოდენობა არ უნდა აჭარბებდეს ფაქტობრივ მოგებიდან გადასახადს, რაც დაწესებულია დივიდენდის განაწილებაზე.

დივიდენდების განაწილებიდან მიღებული მოგებიდან გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგებიდან გადასახადის ხარჯი დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, რომელზედაც დივიდენდი იხდება. მოგებიდან გადასახადის პირობითი ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა დივიდენდების გადახდისას, არ აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადი უნდა გადახდილი იქნას უსაბუთო ხარჯებზე და სხვა გადასახადებზე, რომლებიც წარმოშობილია არა-ეკონომიკურ საქმიანობებთან დაკავშირებით, აქტივების ან მომსახურებების თავისუფალ მიწოდებაზე და წარმომადგენლობით ხარჯებზე, რომლებიც არ აჭარბებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსი და სხვა ზოგიერთი ტრანზაქციები ასეთ სუბიექტებთან, აგრეთვე

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ე) მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

ფიზიკურ პირებზე და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებელ დაბეგვრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, გამოკლებული საგადასახადო შეღავათები, რაც გაცხადებულია შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული სუბიექტებისთვის გადახდილი ყველა ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებაზე ან ფიზიკურ და არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხების ამოღებაზე, აღირიცხება სხვა გადასახადებში, საოპერაციო ხარჯების ფარგლებში.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, ჯგუფმა გადასახადები უნდა გადაიხადოს ერთიანი სახაზინო კოდით. შედეგად კომპანია წარადგენს საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე, როგორც საგადასახადო აქტივი ან ვალდებულება.

(ვ) გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

გადასახადები რეგულირდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად. კომპანია წარმოადგენს ტურისტული ბიზნესის სტატუსის მქონე საწარმოს და შესაბამისად სარგებლობს დამატებული ღირებულების გადასახადის შეღავათით მართვის უფლებით რეალიზებულ აპარტამენტებზე.

(ზ) ძირითადი საშუალებები

თავდაპირველი აღიარება

ძირითადი საშუალებები პირველადი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით.

თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებების ჯგუფი შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისთვის, ადმინისტრაციული ან გაქირავებისთვის, ან არის მშენებარე მდგომარეობაში, აღრიცხულია მის თვითღირებულებასა და გაუფასურების ღირებულებას შორის სხვაობით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, რომელიც გათვალისწინებულია კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით. სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება აქტივის ღირებულებაზე კომპანიის პოლიტიკით.

მოგება და ზარალი რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით მიღებული სარგებლისა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან და აღრიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

შემდგომი შეფასება / აღრიცხვა

აქტივად აღიარების შემდგომ ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით ან/და გაუფასურების ღირებულებით. ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საშუალებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის შეფასების საფუძველზე. ცვეთის

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც აქტივი შედის გამოყენებაში. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდი შემდეგნაირად ნაწილდება:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
მანქანა-დანადგარები	13-5 წელი
ოფისის აღჭურვილობა და ავეჯი	5 წელი
სამშენებლო მოწყობილობები	5 წელი

საჭიროების შემთხვევაში ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ხდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა.

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო თანხა, რომელსაც საწარმო მიიღებდა აქტივების გასხვისებიდან, გამოკლებული გასხვისების სავარაუდო ხარჯები, თუ აქტივი უკვე ხანდაზმულია და იმყოფება მისი საექსპლუატაციო პერიოდის დასრულებისას მოსალოდნელ მდგომარეობაში. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და საექსპლუატაციო ვადა გადაიხედება და თუ საჭიროა, კორექტირდება თითოეული სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს.

(თ) არამატერიალური აქტივი

ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები ფასდება მათი პირველადი აღიარებისას თვითღირებულებით. პირველადი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივი აღირიცხება შეძენის ფაქტობრივი ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

არამატერიალური აქტივები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით მათ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

არამატერიალური აქტივი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
პროგრამული უზრუნველყოფა	10 წელი

არამატერიალური აქტივები ამორტიზირდება მათ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე და ხდება მისი შეფასება გაუფასურებაზე როდესაც არსებობს ნიშანი, რომ არამატერიალური აქტივი შესაძლოა გაუფასურდეს. საამორტიზაციო პერიოდი და ამორტიზაციის მეთოდი, არამატერიალური აქტივისთვის შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადით გადაიხედება სულ მცირე თითოეული სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს. მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადის ან აქტივიდან მიღებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელი ათვისების ცვლილება აღირიცხება ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის შესაბამისად შეცვლით და განიხილება, როგორც სააღრიცხვო შეფასებებში მომხდარი ცვლილება. სასრული ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში არამატერიალური აქტივების ფუნქციების შესაბამის ხარჯის კატეგორიაში.

არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი ფასდება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც აქტივის აღიარება წყდება.

(ი) არა ფინანსური აქტივების გაუფასურება

თითოეულ საანგარიშო პერიოდში, ძირითადი საშუალებები განიხილება, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება, რომ ამ აქტივებმა განიცადა გაუფასურების დანაკარგი. თუ არსებობს მინიშნება შესაძლო გაუფასურებაზე, ნებისმიერი ასეთი აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივის ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდება და შედარდება მის საბალანსო მაჩვენებელთან, თუ შეფასებული ანაზღაურებადი

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ღირებულება არის უფრო მცირე, საბალანსო მაჩვენებელი შემცირდება მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, და გაუფასურების დანაკარგი აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

თუ გაუფასურების დანაკარგი არაფინანსური აქტივებისათვის მითითებულია, აქტივის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება მისი ანაზღაურებადი ღირებულების კორექტირებულ შეფასებამდე, მაგრამ არა უმეტეს იმ თანხისა, რაც განსაზღვრული იქნებოდა აქტივისთვის (ან მასთან დაკავშირებული აქტივთა ჯგუფისთვის), რომელსაც არ ჰქონდა გაუფასურების დანაკარგი წინა წლებში. ადრე აღიარებული გაუფასურების დანაკარგის აღდგენა აღიარებული იქნება დაუყოვნებლივ მოგება-ზარალში.

(კ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება

აღიარების თარიღი

ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის ან ვალდებულების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რომელიც მოითხოვს აქტივების და ვალდებულებების გადაცემას კანონმდებლობით ბაზარზე ზოგადად არსებული პრაქტიკით განსაზღვრულ პერიოდში.

თავდაპირველი შეფასება

თავდაპირველი შეფასებისთვის ფინანსური ინსტრუმენტის კლასიფიკაცია დამოკიდებულია სახელშეკრულებო პირობებსა და ინსტრუმენტის მართვის ბიზნეს მოდელზე. თავდაპირველად ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ფინანსური აქტივი და ვალდებულების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, მაშინ ამ თანხებს ემატება ან აკლდება გარიგების დანახარჯები.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების შეფასების კატეგორიები

კომპანია ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენს ინსტრუმენტის მართვის ბიზნესმოდელიდან და სახელშეკრულებო პირობებიდან გამომდინარე ჩამოთვლილთაგან ერთ-ერთით:

- ამორტიზირებული ღირებულება;
- სამართლიანი ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში;
- სამართლიანი ღირებულება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებები, სასესხო დავალიანებისა და ფინანსური გარანტიების გარდა, ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი გამიზნულია ვაჭრობისთვის, ან არის წარმოებული ინსტრუმენტები, ან სამართლიანი ღირებულებითაა კლასიფიცირებული.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება კომპანიის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიებად „ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები“ (სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, გაცემული სესხები და ფული და ფულის ეკვივალენტები).

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ამორტიზირებული ღირებულებით

კომპანია ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სხვა ფინანსური ინვესტიციების შეფასებას ამორტიზირებული ღირებულებით იმ შემთხვევაში, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

- ფინანსური აქტივი იმართება ისეთი ბიზნესმოდელით, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდებს.

ზემოთხსენებული პირობების დეტალები მოცემულია ქვემოთ:

ბიზნესმოდელის შეფასება

კომპანიის ბიზნესმოდელი განისაზღვრება ისეთ დონეზე, რომელიც გვიჩვენებს, რა მეთოდებით ხდება ფინანსური აქტივების ჯგუფების ერთობლივად მართვა ბიზნესის გარკვეული მიზნების მისაღწევად.

კომპანიის ბიზნესმოდელი არ წარმოადგენს ცალკეული ინსტრუმენტებისთვის გამოსაყენებელ საკლასიფიკაციო მიდგომას, არამედ იგი უნდა განისაზღვროს აგრეგირების უფრო მაღალ დონეზე და დაფუძნებული უნდა იყოს ისეთ დაკვირვებად ფაქტორებზე, როგორიც არის, მაგალითად:

- როგორ ხდება ბიზნესმოდელის ეფექტურობისა და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების შეფასება და ამ საკითხების შესახებ საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ინფორმირება;
- რისკები, რომლებიც გავლენას ახდენს მოცემული ბიზნესმოდელის (და ამ ბიზნესმოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივების) ეფექტურობაზე და კონკრეტულად როგორ ხორციელდება ამ რისკების მართვა;
- რა ფორმით ხდება ბიზნესის ხელმძღვანელების ანაზღაურება (მაგალითად, ანაზღაურება მართული აქტივების სამართლიან ღირებულებას ეფუძნება თუ მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ოდენობას);
- მოსალოდნელი სიხშირე, ღირებულება და გაყიდვების დროულობა ასევე მნიშვნელოვანია კომპანიის შესაფასებლად.

ბიზნეს მოდელის შეფასება დაფუძნებულია გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელ სცენარებზე, „ყველაზე უარესი“ ან „სტრესული შემთხვევების“ სცენარების გათვალისწინების გარეშე. თუ ფულადი ნაკადები ისეთი გზით წარმოიქმნება, რომელიც განსხვავდება ბიზნესმოდელის შეფასების თარიღით კომპანიის მოლოდინებისგან, ეს არ გამოიწვევს მოცემული ბიზნესმოდელის ფარგლებში დარჩენილი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ცვლილებას, თუმცა ინფორმაციის გათვალისწინება მოხდება მომავალში ახლად წარმოქმნილი ან ახლად შესყიდული ფინანსური აქტივების შეფასებისას.

მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების (SPPI) ტესტირება

კლასიფიკაციის შემდეგ ეტაპზე კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობებს, რათა დაადგინოს, აკმაყოფილებს თუ არა ისინი ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირებას.

„ძირითადი თანხა“ ტესტირების მიზნებისთვის განისაზღვრება როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას და შეიძლება შეიცვალოს ფინანსური აქტივის სასარგებლო გამოყენების მანძილზე (მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება გადახდები ძირითადი თანხის დასაფარად ან პრემიუმის / დისკონტის ამორტიზაცია).

ფულის დროითი ღირებულების და საკრედიტო რისკის ანაზღაურება პროცენტის ყველაზე მნიშვნელოვანი ელემენტებია. იმისათვის, რომ განისაზღვროს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას, კომპანია მიმართავს მსჯელობას და ითვალისწინებს ისეთ

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

მნიშვნელოვან ფაქტორებს, როგორიცაა ვალუტა, რომელშიც გამოსახულია ფინანსური აქტივი და პერიოდი, რომლისთვისაც დადგენილია საპროცენტო განაკვეთი.

ამისგან განსხვავებით, სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ითვალისწინებს არაარსებითზე მეტ რისკს ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ცვალებადობას, რომლებიც არ უკავშირდება ძირითად სახელშეკრულებო გარიგებას, არ წარმოქმნის ისეთ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებს, რომლებიც მხოლოდ ძირითადი თანხის და დაუფარავ ბალანსზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს. ასეთ შემთხვევებში ფინანსური აქტივი უნდა შეფასდეს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკებში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებზე არსებული ფულისა და ნაღდი ფულისაგან, რომლებიც ექვემდებარება ფასის შეცვლის მცირედ რისკს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. კომპანია ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტების გაუფასურებას ახდენს ფასს-9-ის შესაბამისად.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე, კომპანია მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: „სავაჭრო და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად“, რომელიც მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები, საწყისი აღიარებისას, შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის კომპანიის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება, თუ:

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

იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება და არ გადაუცია ძირითადი რისკები და სარგებელი, ან კონტროლი აქტივებზე, კომპანიის მიერ აქტივის აღიარება ხდება უწყვეტი გამოყენების პირობით. შემდგომი გამოყენება, რომელსაც აქვს გადაცემულ აქტივზე ერთგვარი გარანტიის ფორმა, აისახება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და კომპანიის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(მ) ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები ჩამოიწერება ნაწილობრივ ან სრულად მას შემდეგ, რაც კომპანია შეწყვეტს თანხის ამოღების მცდელობას. თუ ჩამოსაწერი თანხა დაგროვილი ზარალის რეზერვზე მეტია, სხვაობა ჯერ ემატება რეზერვს და შემდგომ გამოიქვითება საერთო საბალანსო ღირებულებიდან. შემდგომ პერიოდში თანხის ამოღება კრედიტდება საკრედიტო ზარალის ხარჯში. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტის მოვლენას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

(ნ) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარის გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება და ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით, თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება;
- ▶ ქვეკონტრაქტორებისა და სამშენებლო მომსახურების დანახარჯები;
- ▶ დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელოები, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.
- ▶ დაკავშირებული სამშენებლო მასალები
- ▶ ცვეთა და ამორტიზაცია

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასზე დაყრდნობით, რომელსაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისათვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული დანახარჯების ნამრავლი გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით.

(ო) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური ვალდებულებები საჭიროებისამებრ კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ასახული მოგება-ზარალში, სესხები, კრედიტორული დავალიანება, ან როგორც წარმოებული ჰეჯირების ინსტრუმენტი. ყველა ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო სესხების და ვალდებულებების შემთხვევაში, უშუალოდ მიკუთვნებადი ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ო) მიღებული სესხები (გაგრძელება)

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს და სესხებს.

შემდგომი შეფასება

სესხები

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, პროცენტიანი სესხები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსავლის და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის მომენტიდან, ასევე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება გამოითვლება შესყიდვაზე მიღებული ნებისმიერი დისკონტის ან პრემიის, ასევე ყველა მოსაკრებლის და ხარჯის გათვალისწინებით, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღირიცხება როგორც ფინანსური ხარჯი. აღნიშნული კატეგორია გამოიყენება ძირითადად პროცენტიანი სესხების შემთხვევაში.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, გაუქმება ან ამოიწურება მოქმედების ვადა. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება იგივე გამსესხებლის მიერ ჩანაცვლდება მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან მოხდება არსებული ვალდებულებების არსებითი მოდიფიკაცია, მსგავსი ჩანაცვლება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. შესაბამის საბალანსო ღირებულებებში სხვაობა აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(ო) ანარიცხები და პირობითი ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა საწარმოდან არ არის მოსალოდნელი.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია, აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება წარმოადგენს კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად, და რომლის დაფარვა გამოიწვევს კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გასვლას. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიას არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა, და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები. სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- კანონმდებლობიდან; ან

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

- სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან. კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს კომპანიის ქმედებიდან, სადაც;
- წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, კომპანიის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, კომპანია მიაჩნის სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- შედეგად, მესამე მხარეს ჯგუფთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

(3) მიმდინარე და გრძელვადიანი მუხლები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ ასახა აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციის საფუძველზე. ჯგუფმა აქტივი განიხილა როგორც მოკლევადიანი თუ იგი:

- აქტივს ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით;
- აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს, ან მიზნად ისახავს მის გაყიდვას ან მოხმარებას ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- აქტივის ღირებულების რეალიზებას ვარაუდობს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- აქტივი არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვით მაინც.

სხვა დანარჩენი აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

ვალდებულება მოკლევადიან ვალდებულებად მიიჩნევა თუ:

- მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;
- უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში; ან
- საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

სხვა დანარჩენი ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

(4) საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

4. მნიშვნელობანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება - შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება:

საანგარიშგებო პერიოდში ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან აღიარდება როდესაც ან როგორც კი შესრულდება ხელშეკრულებით განპირობებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლის კონტროლის ქვეშ გადაცემა. კონტროლის გადაცემა ხდება დროის განმავლობაში. კომპანიის ძირითად შემოსავალს წარმოადგენს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები, რომელზეც შესასრულებელი ვალდებულების შესრულება ხდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. თითოეული სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებისთვის კომპანიის საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულების შეფასებას ახდენს გამოყენებული მასალების მეთოდის მიხედვით, რომლის დაანგარიშების სიზუსტის დაცვა მნიშვნელოვანია შემოსავლების დაანგარიშების სისწორისთვის.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივის მოსალოდნელ მოხმარებას, ტექნიკური მოძველების შეფასებას, ფიზიკურ ცვეთას და იმ ფიზიკურ გარემოს, სადაც ხდება აქტივის გამოყენება. ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ფაქტორის ან შეფასების ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება არაერთმნიშვნელოვან ინტერპრეტაციას. ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ოპერაციებთან და საქმიანობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობისა და ცვლილებების ინტერპრეტაცია შეიძლება შესაბამისმა ორგანოებმა ექვეყნულ დაყენონ. შემოწმებისას შეიძლება მოხდეს დამატებითი გადასახდელების, ჯარიმების ან საურავების დარიცხვა. კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2022, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მის მიერ შესაბამისი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია ჯეროვანია და რომ კომპანიის საგადასახადო სტატუსი უცვლელი დარჩება.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

კომპანია შედის გარიგებებში მის დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. კომპანია განიხილავს არის თუ არა გამოყენებული საბაზრო ფასი ტრანზაქციის განხორციელებისას, - თუ არა, სადაც არსებობს აქტიური ბაზარი ასეთი გარიგებებისთვის. ასეთი მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მსგავსი გარიგებები არადაკავშირებულ მხარეებთან.

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოახდინა შეცდომის იდენტიფიცირება 2021 და 2020 წლების ფინანსურ ანგარიშგებაში, შესაბამისად მოხდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ნაშთების გადახედვა. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მსგავსი სახით ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა უფრო სწორ სურათს გვაჩვენებს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია შეცდომის გასწორების ეფექტი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით :

5. წინა პერიოდის შეცდომების გასწორება (გაგრძელება)**2021 წლის მაკორექტირებელი შესწორება**

ძირითად საშუალებებში მაკორექტირებელი შესწორებები გამოწვეულია კომპანიის ბალანსზე არსებული ძირითადი საშუალებების („მიწის“) რეკალსიფიკაციით, როგორც მარაგი. ცვლილებები გაცემულ სესხებში გამოწვეულია კომპანიის ბალანსზე არსებული გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვის შექმნითა და საპროცენტო შემოსავლის აღიარებით. კომპანიას ბალანსზე ასახული არ ქონდა აქტივის გამოყენების უფლება და საიჯარო ვალდებულება, შესაბამისად მოხდა მისი შესწორება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებსა და მიღებულ ავანსებში მაკორექტირებელი შესწორება გამოწვეულია ანგარიშებს შორის რეკალსიფიკაციით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ძირითადი საშუალებები	1,106	(991)	115
მარაგები	5,355	991	6,346
გაცემული სესხები	3,526	(333)	3,193
აქტივის გამოყენების უფლება	-	163	163
გაუნაწილებელი მოგება	(6,858)	362	(6,496)
მიღებული ავანსი	-	(2,071)	(2,071)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(4,248)	2,071	(2,177)
გრძელვადიანი სესხები	90	(90)	-
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	(426)	(4)	(430)
საიჯარო ვალდებულება	-	(98)	(98)
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
თვითღირებულება	(11,351)	(18)	(11,369)
არასაოპერაციო შემოსავალი	44	233	277
ფინანსური ხარჯი	(21)	(11)	(32)

2020 წლის მაკორექტირებელი შესწორება

ძირითად საშუალებებში მაკორექტირებელი შესწორებები გამოწვეულია კომპანიის ბალანსზე არსებული ძირითადი საშუალებების („მიწის“) რეკალსიფიკაციით, როგორც მარაგი. ცვლილებები გაცემულ სესხებში გამოწვეულია კომპანიის ბალანსზე არსებული გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვის შექმნითა და საპროცენტო შემოსავლის აღიარებით.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	წინა ანგარიშგების მიხედვით	მაკორექტირებელი შესწორება	კორექტირებული თანხა
ძირითადი საშუალებები	1,333	(1,108)	225
მარაგები	5,385	1,108	6,493
გაცემული სესხები	4,565	(566)	3,999
გაუნაწილებელი მოგება	(4,816)	566	(4,250)

6. ამონაგები

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

ამონაგები	2022	2021
შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან	1,605	1,584
შემოსავალი მომსახურების გაწევით	17,429	12,071
ამონაგები სულ	19,034	13,655

7. თვითღირებულება

თვითღირებულების ხარჯი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

თვითღირებულება	2022	2021
გახარჯული ნედლეული და მასალები	10,806	8,480
პირდაპირი ხელფასი	3,688	2,133
ცვეთა და ამორტიზაცია	116	18
სხვა ხარჯები	1,637	738
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	16,247	11,369

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	2022	2021
ხელფასი	703	55
საწვავი	165	15
საექვო მოთხოვნების რეზერვი	125	-
ნელა მოძრავი მარაგის რეზერვი	72	-
ცვეთა და ამორტიზაცია	17	109
სხვა ხარჯი	99	73
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	1,181	252

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2022 და 2021 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული ბანკში	517	21	14
ფული და ფულის ეკვივალენტები	517	21	14

შპს „დომუს კონსტრუქციები“

ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო მოთხოვნები	3,905	3,817	65
სხვა მოთხოვნები	-	-	-
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვის ხარჯი	(125)	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,780	3,817	65

10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2022	ვადაგადაუცი ლებელი	30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებით	30 -90 დღის ვადაგადაცილებით	90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებით	სულ
საბალანსო ღირებულება					
მსდ არსეობის მანძილზე	-	-	-	125	125

11. წინასწარ გადახდილი ავანსი

კომპანიამ 2022 წლის 25 ოქტომბერს გააფორმა ხელშეკრულება შპს „დომუს ჯგუფ“-თან (ს/კ 205210261), მოძრავი ძირითადი საშუალების შეძენის შესახებ. ხელშეკრულების მიხედვით ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენს 900,000 ლარს, ხოლო სრული ღირებულებიდან 850,000 ლარის ავანსად გადახდა მოხდა ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი აქტვის შესაძენად გადახდილი ავანსი	850	-	-
	850	-	-

შპს „დომუს კონსტრუქციები“

ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

12. გაცემული სესხი

კომპანიის მიერ გაცემული სესხები 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	დეკემბერი 31, 2022		დეკემბერი 31, 2021		დეკემბერი 31, 2020	
					მოკლე ვადიანი	გრძელ ვადიანი	მოკლე ვადიანი	გრძელ ვადიანი	მოკლე ვადიანი	გრძელ ვადიანი
შპს დომუს - ვაკის პარკი	12.7%	GEL	19-08-21	19-08-24		27		168		-
შპს დომუს ალუმინიუმი	11.2%	GEL	10-12-14	10-12-24		1,218		1,144		1,070
შპს დომუს ჯგუფი	11.3%	GEL	20-10-14	ვალდებულების სრულად დაფარვამდე		4,042		1,425		2,504
ცისანა მხეიძე	11.0%	USD	21-01-16	21-11-16		416		456		424
						5,703	-	3,193	-	3,999

გაცემული სესხის გაუფასურების რეზერვი 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

გაცემული სესხები გაუფასურების რეზერვამდე	საშუალო საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2021	დეკემბერი 31, 2020
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები ლარში	11.7%	GEL	5,875	3,041	3,971
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები დოლარში	11.0%	USD	462	507	472
სულ გაცემული სესხები გაუფასურების რეზერვამდე			6,337	3,548	4,443
გაუფასურების რეზერვი			(634)	(355)	(444)
წმინდა გაცემული სესხები			5,703	3,193	3,999

12. გაცემული სესხი (გაგრძელება)

გაცემული სესხები საკრედიტო დონეების მიხედვით 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

2022	გაცემული სესხები	გაუფასურების რეზერვი	წმინდა გაცემული სესხები
დონე 1	-	-	-
დონე 2	6,337	(634)	5,703
დონე 3	-	-	-
	6,337	(634)	5,703

2021	გაცემული სესხები	გაუფასურების რეზერვი	წმინდა გაცემული სესხები
დონე 1	-	-	-
დონე 2	3,548	(355)	3,193
დონე 3	-	-	-
	3,548	(355)	3,193

2020	გაცემული სესხები	გაუფასურების რეზერვი	წმინდა გაცემული სესხები
დონე 1	-	-	-
დონე 2	4,443	(444)	3,999
დონე 3	-	-	-
	4,443	(444)	3,999

გაცემული სესხის მოძრაობა 2022, 2021 და 2020 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	(3,193)	(3,999)
სესხის გაცემა	(6,296)	(2,633)
სესხის გაუფასურება	279	(90)
გადახდილი ძირი	3,715	3,710
საკუროს სხვაობების წმინდა		
ეფექტი	76	-
საპროცენტო შემოსავალი	(284)	(181)
	(5,703)	(3,193)

შპს „დომუს კონსტრუქშენი“

ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

13. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა და ავეჯი	სამშენებლო მოწყობილობები	სულ
31 დეკემბერი, 2020	233	97	244	574
შემოსვლა	-	4	-	5
გასვლა	-	-	(28)	(28)
31 დეკემბერი, 2021	233	101	216	551
შემოსვლა	193	14	56	263
გასვლა	-	-	-	-
31 დეკემბერი, 2022	426	115	272	814
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>				
31 დეკემბერი, 2020	(168)	(44)	(137)	(349)
წლის ცვეთის ხარჯი	(46)	(15)	(48)	(109)
გასული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	22	22
31 დეკემბერი, 2021	(214)	(59)	(163)	(436)
წლის ცვეთის ხარჯი	(92)	(16)	(43)	(151)
გასული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	-	-
31 დეკემბერი, 2022	(306)	(75)	(206)	(587)
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>				
31 დეკემბერი, 2020	65	53	107	225
31 დეკემბერი, 2021	19	42	53	115
31 დეკემბერი, 2022	120	40	66	227

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ძირითადი საშუალებები სრულად იყო დაგირავებული.

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2022, 2021 და 2020 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო ვალდებულებები	1,132	2,035	798
გადასახდელი ხელფასები	231	142	52
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,363	2,177	850

15. მარაგი

კომპანიის მარაგები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2021
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	4,710	5,458	6,393
ნედლეული	649	810	30
სხვა	-	70	70
დაუმთავრებელი წარმოება	933	9	-
ნელა მოძრავი მარაგის რეზერვი	(72)	-	-
მარაგები სულ	6,220	6,347	6,493

16. მიღებული ავანსები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მიღებული ავანსები 2022, 2021 და 2020 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიღებული ავანსები	2,228	2,071	3,486
სულ მიღებული ავანსები	2,228	2,071	3,486

17. მიღებული სესხები

კომპანიის მიღებული სასესხო დავალიანებები 2022, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შედგება:

					დეკემბერი 31, 2022		დეკემბერი 31, 2021		დეკემბერი 31, 2020	
დაწესების თარიღი	დასრულების თარიღი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	გრძელვადიანი ვალდებულება	მოკლევადიანი ვალდებულება	გრძელვადიანი ვალდებულება	მოკლევადიანი ვალდებულება	გრძელვადიანი ვალდებულება	მოკლევადიანი ვალდებულება	გრძელვადიანი ვალდებულება
შპს "დომუს დეველოპმენტ"	01-08-21	01-08-26	GEL	12.7%	-	15	431	-	-	-

შპს „დომუს კონსტრუქტენი“

ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

17. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

					დეკემბერი 31, 2022		დეკემბერი 31, 2021		დეკემბერი 31, 2020	
	დაწყების თარიღი	დასრუ ლების თარიღი	ვალ უტა	საპრო ცენტო განაკვე თი	გრძელვ ადიანი ვალდებ ულება	მოკლევ ადიანი ვალდებ ულება	გრძელვ ადიანი ვალდებ ულება	მოკლევ ადიანი ვალდებ ულება	გრძელვ ადიანი ვალდებ ულება	მოკლევ ადიანი ვალდებ ულება
შპს აპ										
დეველოპმენტი	20-06-22	20-06-27	GEL	13.9%	-	161	-	-	-	-
საქ ბანკის										
სესხი 8678681	24-10-22	24-10-25	USD	8.50%	1,736	834	-	-	-	-
					1,736	1,010	431	-	-	-

სესხის მოძრაობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხების მოძრაობა:	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	431	-
სესხის მიღება	3,656	1,599
გადახდილი ძირი	(1,308)	(1,172)
გადახდილი პროცენტი	(88)	-
საკუროს სხვაობების წმინდა		
ეფექტი	(55)	-
საპროცენტო ხარჯი	110	4
31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,746	431

18. აქტივის გამოყენების უფლება

აქტივის გამოყენების უფლება 2022 წლის 31 დეკემბრის; 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

თვითღირებულება	სატრანსპორტო საშუალება	სულ
31-12-20	-	-
დამატება	181	181
31-12-21	181	181
გასვლა	(181)	(181)
31-12-22	-	-
დაგროვილი ცვეთა		
31-12-20	-	-
ცვეთის დარიცხვა	(18)	(18)
31-12-21	(18)	(18)
ცვეთის დარიცხვა	(36)	(36)
გასვლის ცვეთა	54	54
31-12-22	-	-
საბალანსო ღირებულება		
31-12-20	-	-
31-12-21	163	163
31-12-22	-	-

19. საიჯარო ვალდებულება

საიჯარო ვალდებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის; 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

საიჯარო ვალდებულებები	2,022	2,021	2,020
საიჯარო ვალდებულება	-	98	-
	-	98	-

საიჯარო ვალდებულების მოძრაობა 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

საიჯარო ვალდებულების მოძრაობა	2,022	2,021
1 იანვარი	98	-
იჯარის ვალდებულების აღიარება	-	181
საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ იჯარაზე	4	7
ფინანსური იჯარის საპროცენტო ხარჯის გადახდა	-	-
ფინანსური იჯარის ძირის გადახდა	(102)	(90)
საკუროს სხვაობის წმინდა ეფექტი საიჯარო ვალდებულებაზე	-	-
31 დეკემბერი	-	98

20. კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისგან.

საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიამ საწესდებო კაპიტალის ზრდის მიზნით კაპიტალში შეიტანა თანხა 92,598 ლარის ოდენობით.

21. ფინანსური რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის. მენეჯმენტი ყოველთვიური რეპორტების მიმოხილვის საფუძველზე ადგენს დანერგილი პროცესების ეფექტურობასა და იმ მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტურობას შესაბამისობას რომელსაც დანერგილი პროცესები არეგულირებს.

რისკის მართვის ფუნქცია კომპანიის შიგნით ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო განაკვეთის რისკის და სხვა ფასთა რისკის ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის პირველადი მიზნები არის რისკების ლიმიტების დადგენა, და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკების საფრთხე ამ ლიმიტის ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქცია არის შიდა პოლიტიკების და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა საოპერაციო და იურიდიული რისკები მინიმუმამდე დავიდეს. სხვა საქმიანობებთან ერთად კომპანია დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილ რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. არსებითი ცვლილება რისკების მართვისა და შეფასების მეთოდებში.

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან წინა პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არ დაფარვის შემთხვევაში. კომპანია საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო მოთხოვნებიდან, ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა). კომპანიის საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, კომპანია მომხმარებლებს აერთიანებს მათი ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. საკრედიტო რისკის სამართავად კომპანია განიხილავს შემდეგ ფაქტორებს: მომხმარებელი სახელმწიფო ორგანოა თუ კერძო იურიდიული, მომხმარებლების გეოგრაფიულ განაწილებას და წარსულში ფინანსური სიძნელეების არსებობას. მაღალ რისკიანი მომხმარებლები გაერთიანებულია შეზღუდულ მომხმარებელთა ჯგუფში და მათზე რეალიზაცია ხორციელდება წინასწარი ანაზღაურების საფუძველზე. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. ცხრილი გვიჩვენებს საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობას.

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო მოთხოვნები გაუფასურების გამოკლებით	3,780	3,817	65
ფული და ფულის ეკვივალენტები გარდა ნაღდი ფულისა	517	21	14
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა	4,422	3,838	79

საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან სახსრები განთავსებულია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში.

კომპანიის მენეჯმენტი განიხილავს გადაუხდელი სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზს და მიჰყვება ვადაგადაცილებულ ბალანსებს. მენეჯმენტი შესაბამისად სათანადოდ მიიჩნევს, წარმოადგინოს ხანდაზმულობის და სხვა ინფორმაცია საკრედიტო რისკის შესახებ.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი, 2022	ღირჰამი	აშშ დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	-	232	232
გაცემული სესხი	-	453	453
ფული და ფულის ეკვივალენტები	517	-	517
სულ ფინანსური აქტივები	517	685	1,202

შპს „დომუს კონსტრუქციები“

ფინანსური ანგარიშგებაზე დართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ათას ქართულ ლარში)

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა			
ვადებულებები	63	23	86
სულ ფინანსური	63	23	86
ვალდებულებები			
ღია სავალუტო პოზიცია	454	662	

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი, 2021	დირჰამი	აშშ დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	-
გაცემული სესხი	-	549	-
ფული და ფულის	-	-	-
ეკვივალენტები	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	-	549	-
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა	-	528	528
ვალდებულებები	-	528	528
სულ ფინანსური	-	528	528
ვალდებულებები			
ღია სავალუტო პოზიცია	-	21	

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

31 დეკემბერი, 2020	დირჰამი	აშშ დოლარი	სულ
ფინანსური აქტივები			
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	-
გაცემული სესხი	-	482	-
ფული და ფულის	-	-	-
ეკვივალენტები	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	-	482	-
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა	-	677	677
ვალდებულებები	-	677	677
სულ ფინანსური	-	677	677
ვალდებულებები			
ღია სავალუტო პოზიცია	-	(195)	

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიას მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 10%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 10% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით. საკურსო სხვაობის გავლენა წმინდა მოგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	66	2	(19)
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	(66)	(2)	19
დირჰამის 10%-ით გამყარება	45	-	-
დირჰამის 10%-ით გაუფასურება	(45)	-	-

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც კომპანიას გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები. 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში და ევროში.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს, კომპანიის ვალდებულებების გადახდისუნარიანობას. კომპანია ფრთხილად მართავს ლიკვიდურობას, რაც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის და მისი ეკვივალენტების ფლობას,

აგრეთვე მაღალი ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა კომპანიამ დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება. შემდეგი ცხრილები შედგენილი იქნა ფინანსური ვალდებულებების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით.

ლიკვიდობის განაწილება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2022	ერთ წელზე ნაკლები	ერთ წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	3,781	-	3,781
ფული და ფულის ეკვივალენტები	517	-	517
გაცემული სესხები	-	5,703	5,703
სულ	4,298	5,703	10,001

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,363	-	1,363
საიჯარო ვალდებულებები	-	-	-
სესხები	1,736	1,010	2,746
საგადასახადო ვალდებულებები	362	-	362
სულ	5,716	984	6,700
ლიკვიდობის დეფიციტი	(1,418)	4,719	3,301
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(1,418)	3,301	

ლიკვიდობის განაწილება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2021	ერთ წელზე ნაკლები	ერთ წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	3,817	-	3,817
ფული და ფულის ექვივალენტები	21	-	21
გაცემული სესხები	-	3,193	3,193
სულ	3,838	3,193	7,031
ვალდებულებები	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,177	-	2,177
საიჯარო ვალდებულებები	98	-	98
სესხები	431	-	431
საგადასახადო ვალდებულებები	(129)	-	(129)
სულ	4,647	-	4,647
ლიკვიდობის დეფიციტი	(810)	3,193	2,383
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(810)	2,383	

ლიკვიდობის განაწილება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი, 2020	ერთ წელზე ნაკლები	ერთ წელზე მეტი	სულ
აქტივები			
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	65	-	65
ფული და ფულის ექვივალენტები	14	-	14
გაცემული სესხები	-	3,999	3,999
სულ	79	3,999	4,078
ვალდებულებები	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	850	-	850
საგადასახადო ვალდებულებები	(302)	-	(302)
სულ	4,034	-	4,034
ლიკვიდობის დეფიციტი	(3,955)	3,999	44
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(3,955)	44	-

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივისა და ვალდებულებისთვის მოითხოვება რეალური ღირებულების განმარტება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის კომპანია იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. რეალური ღირებულების შეფასებას კომპანია ახდენს შემდეგი ინფორმაციის საფუძველზე:

- **დონე 1:** აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით (არაკორექტირებული);
- **დონე 2:** თუ ასეთი ფასი არ არსებობს, სხვა პირდაპირ ან არაპირდაპირი ემპირიული მონაცემების მიხედვით, როგორცაა ისეთი ბაზრის კოტირებული ფასი, რომელიც არ არის აქტიური იმ იდენტური ერთეულისათვის, რომელსაც სხვა მხარე ფლობს, როგორც აქტივს.
- **დონე 3:** არასაბაზრო მონაცემების საფუძველზე. თუ პირველ და მეორე დონეებში აღწერილი ემპირიული ფასები არ არსებობს, მაშინ ხდება შეფასების სხვა მეთოდების გამოყენება;

რეალური ღირებულების კლასიფიკაცია დონეებად დამოკიდებულია გამოყენებული ინფორმაციის დონეზე და რეალური ღირებულების გაანგარიშებაში მის მნიშვნელობაზე. დონეებს შორის გადატანა აისახება იმ პერიოდში, როდესაც ადგილი აქვს ასეთ მოვლენას.

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს ხელმისაწვდომი საბაზრო ინფორმაციის საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, და სათანადო შეფასებების მეთოდების გამოყენებით. რეალური ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის განსჯის გამოყენებაა საჭირო. საქართველო კვლავაც ავლენს განვითარებადი ბაზრისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს და ეკონომიკური პირობები ისევ ზღუდავს ფინანსურ ბაზრებზე საქმიანობის მოცულობას.

საბაზრო კოტირებები შეიძლება მომველებული იყოს, იძულებითი რეალიზაციის გარიგებებს ასახავდეს და ამიტომ არ წარმოადგენდეს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალურ ღირებულებას. კომპანია ყველა არსებულ საბაზრო ინფორმაციას იყენებს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შესაფასებლად.

პროცენტის მატარებელი ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად. პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება გამომდინარეობს ფულადი სახსრების ნაკადის ღირებულებიდან, რომელიც დისკონტირებულია ფულის ბაზრის მიმდინარე იმ საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ვადიანობის ფინანსური ინსტრუმენტებისათვის. კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება, რომელიც არის ლიკვიდური და ხასიათდება მოკლევადიანობით ან აქვს ფიქსირებული ან მცოცავი საპროცენტო განაკვეთით, უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

მიღებული სესხების მეორე დონის მიხედვით შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას. დისკონტირების განაკვეთი მერყეობს 7.5%-დან 10%-მდე, რომელიც ემთხვევა საბაზრო განაკვეთს.

21. ფინანსური რისკი (გაგრძელება)

კაპიტალის მართვა

კომპანია თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავედროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. კომპანიის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას. ასეთი განხილვების ფარგლებში, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია აბალანსებს მთლიანი კაპიტალის სტრუქტურას დივიდენდების გაცემით, აღებული სესხის თანხით კაპიტალის ზრდით და არსებული სესხების დაფარვით.

22. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

- პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.
- ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- დასაქმების შემდგომი შედგავთების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ინფორმაცია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთებისა და ტრანზაქციების შესახებ.

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ნაშთები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2022	
	მფლობელები	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები
აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22	292
გაცემული სესხები	-	5,287
გაცემული ავანსები	850	-
ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	41
მიღებული სესხები	-	15
მიღებული ავანსი	-	-

22. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ნაშთები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2021	
	მფლობელები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23	1,486
გაცემული სესხები	-	2,737
გაცემული ავანსები	-	-
ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	42	87
მიღებული სესხები	-	-
მიღებული ავანსი	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ნაშთები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	31 დეკემბერი 2020	
	მფლობელები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები
აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	34
გაცემული სესხები	-	3,574
გაცემული ავანსები	-	-
ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	3
მიღებული სესხები	-	431
მიღებული ავანსი	-	-

დაკავშირებულ მხარეებთან დაკავშირებული ტრანზაქციები 2022 და 2021 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია:

2022	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანია	მთავარი მენეჯმენტი
შრომის ანაზღაურება	-	-	-
შემოსავალი	35	3,248	-
2021	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანია	მთავარი მენეჯმენტი
შრომის ანაზღაურება	-	-	-
შემოსავალი	37	2,285	-

23. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია მოვლენებს, რომელიც საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში.

შპს დომუს კონტრაქშენი
მმართველობის ანგარიშგება და
2022 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

სარჩევი

1. საქმიანობის მიმოხილვა	43
2. ორგანიზაციული სტრუქტურა	43
3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები	43
4. კომპანიის განვითარების გეგმები	43
5. კომპანიის განვითარების გეგმები	44
6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	45

1. საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „დომუს კონსტრუქშენი,“ (შემდგომში მოხსენიებული როგორც კომპანია), დაარსდა 2011 წლის აგვისტოში. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს დამკვეთის მიერ მიწოდებული დეველოპერული პროექტების აშენება, რომლებიც ძირითადად მოიაზრებს მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსებს თბილისის სხვადასხვა უბანში. ამასთან, კომპანიას აქვს საკუთარი დეველოპერული პროექტების შემუშავების გამოცდილება.

კომპანია თავის საქმიანობას ახორციელებს საკუთარი კაპიტალითა და მოზიდული სახსრებით. საკუთარი კაპიტალი შედგება როგორც საწესდებო კაპიტალისგან, ისე, დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებისგან.

ამჟამად კომპანია ასაქმებს 283 თანამშრომელს საოპერაციო და ადმინისტრაციულ მიმართულებებში პროცენტული თანაფარდობით 93%/7%.

2. ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიის მმართველი დირექტორია ალექსანდრე კორძაძე (პ/ნ 01009004543).

2022 წლის ბოლოსთვის, დომუს კონსტრუქშენის 100% წილის მფლობელია შპს დომუს ჯგუფი (ს/კ 205210261), რომელიც თავის მხრივ, წარმოდგენილია 4 მეწილის სახით:

#	სახელი გვარი	წილი
1	ალექსანდრე კორძაძე (პ/ნ 01009004543)	40%
2	გიორგი გიორგაძე (პ/ნ 01009009942)	20%
3	ალექსანდრე შაიშმელაშვილი (პ/ნ 01009009515)	20%
4	ბაადურ ურუშაძე (პ/ნ 01009000049)	20%

3. არა-ფინანსური მაჩვენებლები/ადამიანური რესურსები

შპს „დომუს კონსტრუქშენისთვის“ დასაქმებულთა ჯანმრთელობა და შრომის უსაფრთხოება პირველი პრიორიტეტია. კომპანია ზედმიწევნით იცავს შესაბამის რეგულაციებს, ის მუდმივად ეწევა მიმდინარე სამუშაო აქტივობების მონიტორინგს უსაფრთხოების სტანდარტებთან სრული შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. ამავდროულად კომპანია რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს თანამშრომლებისთვის შრომის უსაფრთხოების საკითხებზე ცნობიერების ამაღლების მიზნით. ამგვარად, იგი წარმატებით ახერხებს მინიმუმამდე დაიყვანოს და სრულიად აღმოფხვრას თანამშრომლების ჯანმრთელობის დაზიანების შემთხვევები.

4. კომპანიის განვითარების გეგმები

კომპანია ყოველთვის ორიენტირებულია შექმნას ხარისხიანი და გამძლე საბოლოო პროდუქტი. ამისათვის იგი მუდმივად ამკვიდრებს ინოვაციურ ტექნოლოგიებსა და პრაქტიკებს, რომლებიც ამარტივებენ მშენებლობის პროცესს, უზრუნველყოფენ მათ მდგრადობას და ნაკლები ზიანი მოაქვთ გარემოზე. განვითარების ამგვარი სტრატეგია მიიღწევა მსოფლიო ტენდენციებზე თვალის დევნებისა და შესაბამის ფორუმებზე, გამოფენებსა და ტრენინგებზე დასწრების შედეგად. ამას გარდა, კომპანიის სამომავლო გეგმები მოიცავს, ოპერაციების მართვის გამარტივების მიზნით, ადმინისტრაციულ ნაწილში დაწყებული გაციფრულების პროცესის კიდევ უფრო გაღრმავებას.

შპს „დომუს კონსტრუქტენი“
მმართველობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ქართულ ლარში)

5. ფინანსური მაჩვენებლები

მოგება-ზარალისა და სხვასრული შემოსავლის ანგარიშგება

	შენიშვნები	2022	2021* (გადაანგარიშებული)
ამონაგები	6	19,034	13,655
თვითღირებულება	7	(16,247)	(11,369)
საერთო მოგება		2,787	2,286
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,181)	(252)
საოპერაციო მოგება		1,606	2,034
არასაოპერაციო შემოსავალი (ხარჯი)		5	277
ფინანსური ხარჯი		(123)	(32)
წმინდა მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	9	-	-
მოგება დაბეგვრამდე		1,497	2,279
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		1,497	2,279
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		1,497	2,279

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	14	227	115	225
ძირითადი საშუალების შესაძენად გადახდილი ავანსი	11	850	-	-
გაცემული სესხები	12	5,703	3,193	3,999
არამატერიალური აქტივები		9	10	10
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,789	3,318	4,234
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	15	6,220	6,347	6,493
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,780	3,817	65
აქტივის გამოყენების უფლება	18	-	163	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	517	21	14
სულ მიმდინარე აქტივები		10,517	10,348	6,572
სულ აქტივები		17,306	13,666	10,806
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	18	1,010	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,010	-	-
მიმდინარე ვალდებულებები				

5. ფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	17	1,736	431	-
მიღებული ავანსი	16	2,228	2,071	3,486
საიჯარო ვალდებულება	19	-	98	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	1,363	2,177	850
საგადასახადო ვალდებულებები		362	(129)	(302)
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		5,689	4,648	4,034
სულ ვალდებულებები		6,699	4,648	4,034
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		2,615	2,522	2,522
გაუნაწილებელი მოგება		7,992	6,496	4,250
სულ კაპიტალი		10,607	9,018	6,772
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		17,306	13,666	10,806

ძირითადი კოეფიციენტები გამოიყურება შემდეგნაირად:

ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	2022	2021
ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.025	0.024
მოკლევადიანი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	1.312	1.645
სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.775	1.067

მომგებიანობის კოეფიციენტი	2022	2021
საერთო მოგების მარჟა	49%	30%
საოპერაციო მოგების მარჟა	49%	27%
წმინდა მოგების მარჟა	51%	25%
უკუგება კაპიტალზე	211%	162%
უკუგება აქტივებზე	56%	20%

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანიას აქვს მოქმედი შიდა და გარე რისკები. შიდა რისკების სრული კონტროლი და აღმოფხვრა კომპანიის მენეჯმენტისათვის ხელმისაწვდომია.

კომპანიის შიდა რისკები იყოფა საოპერაციო და ფინანსურ რისკებად. საოპერაციო რისკების შესამცირებლად კომპანია ითვალისწინებს მარეგულირებელი ორგანოების ყველა სტანდარტს, აწარმოებს უსაფრთხოების სისტემის გამართული ფუნქციონირების მუდმივად გაუმჯობესებადი პოლიტიკის ფორმირებას.

კომპანია სწორად მართავს ფინანსურ რისკებსაც, როგორცაა ლიკვიდურობის რისკი და კაპიტალის ადეკვატურობა. კომპანიას მუდმივად აქვს იმის საშუალება რომ დროულად დაფაროს თავისი ვალდებულებები.

გარე რისკებია ისეთი რისკები, რომელთაც კომპანია ვერ აკონტროლებს, მაგრამ შეუძლია მიიღოს გარკვეული ზომები ასეთი რისკების თავიდან ასაცილებლად ან ზარალის მინიმუმამდე შესამცირებლად.

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

გარე რისკებია: მაკროეკონომიკური რისკები, ეროვნული ვალუტის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.

კომპანია ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.

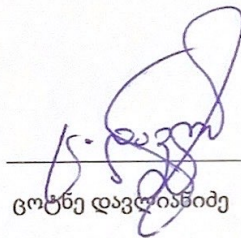
ცოტნე დავლიანიძე

ფინანსური დირექტორი

29 დეკემბერი, 2023

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

გარე რისკებია: მაკროეკონომიკური რისკები, ეროვნული ვალუტის ხშირი ცვალებადობა, ეკონომიკური არასტაბილურობა, ინფლაცია, სტიქიები და კატასტროფები, ასევე პოლიტიკური ცვლილებები და მარეგულირებელი ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციები.
კომპანია ცდილობს მზად იყოს ნებისმიერი ცვლილებისა და რისკისთვის.



გიორგი დავითაშვილი
ფინანსური დირექტორი

29 დეკემბერი, 2023