

შპს „თბილი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგება	
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები	19
5. ძირითადი საშუალებები	21
6. საინვესტიციო ქონება	23
7. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	23
8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	24
9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	25
10. გადახდილი ავანსები	25
11. გაცემული სესხები	25
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26
13. ფული და ფულის ეკვივალენტები	26
14. კაპიტალი	26
15. მიღებული ავანსები	26
16. მიღებული სესხები	27
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	29
18. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	29
19. რეალიზაციის თვითღირებულება	29
20. სხვა საოპერაციო ხარჯი	30
21. წმინდა ფინანსური ხარჯი/შემოსავალი	30
22. მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	31
23. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	32
24. მოგების გადასახადი	32
25. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები	32
26. ფინანსური რისკის მართვა	33
27. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება	36
28. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	36
29. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	37
მართველობის ანგარიშგება	38

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილისი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილისი სახლის“ და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული პენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

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

სხვა ინფორმაცია - ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თბილისი სახლის“ მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას;

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „თბილისი სახლის“ და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული პენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესსს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული 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.

სხვა ინფორმაცია - ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის მეთვალყურეობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ის მიხედვით ჩატარებული აუდიტის პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

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

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ 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.

Member of Nexia International

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის მეთვალყურეობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული 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 დაყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ის მიხედვით ჩატარებული აუდიტის პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამოწვეულ 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 ინფორმირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრინცხო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრინცხო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი კომპონენტების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ 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, ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- თანხდენილია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

14 აგვისტო 2024

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი აზრით, აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე, ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- თანხედენილია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

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

შპს „ნექსია ჯორჯია“ (SARAS-F-550338)

თბილისი, საქართველო

14 აგვისტო 2024



შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022*
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	14,512	6,685
საინვესტიციო ქონება	6	953	3,187
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	7	-	996
არამატერიალური აქტივები		16	16
აქტივის გამოყენების უფლება		-	68
გადახდილი ავანსები	10	4,131	4,131
სულ გრძელვადიანი აქტივები		19,612	15,083
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	1,392	1,660
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	9	16,383	15,381
გადახდილი ავანსები	10	13,110	2,067
გაცემული სესხები	11	4,274	3,498
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	4,779	12,467
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	12,302	464
სულ მოკლევადიანი აქტივები		52,240	35,537
სულ აქტივები		71,852	50,620
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	2	2
გადაფასების რეზერვი	5	5,793	4,673
გაუნაწილებელი მოგება		10,062	14,345
არამაკონტროლებელი წილი		(1,631)	-
სულ კაპიტალი		14,226	19,020
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	1,344	520
მიღებული სესხები	16	3,877	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		5,221	520
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	27,941	10,088
საიჯარო ვალდებულება		-	92
მიღებული სესხები	16	22,188	15,611
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი			27
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,276	5,262
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		52,405	31,080
სულ ვალდებულებები		57,626	31,600
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		71,852	50,620

*შესაძარის ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მაღხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022*
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	14,512	6,685
საინვესტიციო ქონება	6	953	3,187
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	7	-	996
არამატერიალური აქტივები		16	16
აქტივის გამოყენების უფლება		-	68
გადახდილი ავანსები	10	4,131	4,131
სულ გრძელვადიანი აქტივები		19,612	15,083
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	8	1,392	1,660
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	9	16,383	15,381
გადახდილი ავანსები	10	13,110	2,067
გაცემული სესხები	11	4,274	3,498
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	4,779	12,467
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	12,302	464
სულ მოკლევადიანი აქტივები		52,240	35,537
სულ აქტივები		71,852	50,620
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	2	2
გადაფასების რეზერვი	5	5,793	4,673
გაუნაწილებელი მოგება		10,062	14,345
არამაკონტროლებელი წილი		(1,631)	-
სულ კაპიტალი		14,226	19,020
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	1,344	520
მიღებული სესხები	16	3,877	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		5,221	520
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	15	27,941	10,088
საიჯარო ვალდებულება		-	92
მიღებული სესხები	16	22,188	15,611
საგარანტიო ვალდებულებების ანარიცხი			27
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,276	5,262
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		52,405	31,080
სულ ვალდებულებები		57,626	31,600
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		71,852	50,620

*შესაძარის ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნული

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022*
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	30,251	39,544
რეალიზაციის თვითღირებულება	19	(24,174)	(28,641)
საერთო მოგება		6,077	10,903
სხვა საოპერაციო ხარჯი	20	(5,628)	(4,251)
გაუფასურების რეზერვი	12	696	(665)
საოპერაციო მოგება / (ზარალი)		1,145	5,987
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი		(35)	(28)
წილი მეკავშირე საწარმოს მოგებიდან/ (ზარალიდან)		(198)	33
წმინდა ფინანსური ხარჯი	21	(2,288)	(2,019)
წინა პერიოდში ფლობილი სააქციო წილის ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებული მოგება		673	-
ძირითადი საშუალებების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	5	(2,779)	-
მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	22	(1,024)	2,637
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა	23	1,224	(228)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(3,282)	6,382
მოგების გადასახადი	24	-	-
წლის წმინდა მოგება / (ზარალი)		(3,282)	6,382
სხვა სრული შემოსავალი		2,568	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		(714)	6,382

*შესაღარიის ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მაღსაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022*
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	30,251	39,544
რელიზაციის თვითღირებულება	19	(24,174)	(28,641)
საერთო მოგება		6,077	10,903
სხვა საოპერაციო ხარჯი	20	(5,628)	(4,251)
გაუფასურების რეზერვი	12	696	(665)
საოპერაციო მოგება / (ზარალი)		1,145	5,987
საგარანტიო ანარიცხის ხარჯი		(35)	(28)
წილი მკავშირე საწარმოს მოგებიდან/ (ზარალიდან)		(198)	33
წმინდა ფინანსური ხარჯი	21	(2,288)	(2,019)
წინა პერიოდში ფლობილი სააქციო წილის ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებული მოგება		673	-
ძირითადი საშუალებების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების ეფექტი	5	(2,779)	-
მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	22	(1,024)	2,637
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა	23	1,224	(228)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(3,282)	6,382
მოგების გადასახადი	24	-	-
წლის წმინდა მოგება / (ზარალი)		(3,282)	6,382
სხვა სრული შემოსავალი		2,568	-
სულ წლის მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		(714)	6,382

*შესადარისი ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მაღნაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩალუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი (შენიშვნა 14)	გადაფასების რეზერვი (შენიშვნა 5)	გაუნაწილებელი მოგება	არამაკონტროლებელი წილი	სულ
31 დეკემბერი 2021*		2	4,837	9,266	-	14,105
გადაფასების ნამეტის ათვისება	5	-	(164)	164	-	-
გამოცხადებული დივიდენდი	14	-	-	(1,467)	-	(1,467)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	-	6,382	-	6,382
31 დეკემბერი 2022*		2	4,673	14,345	-	19,020
შვილობილი კომპანიის დაგროვილი მოგება ზარალი შესყიდვამდე		-	-	(784)	(784)	(1,568)
გადაფასების ნამეტის ათვისება	5	-	(164)	164	-	-
გამოცხადებული დივიდენდი	14	-	-	(2,512)	-	(2,512)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	1,284	(1,151)	(847)	(714)
31 დეკემბერი 2023		2	5,793	10,062	(1,631)	14,226

*შესაღარიის ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	საკუთარი კაპიტალი (შენიშვნა 14)	გადაფასების რეზერვი (შენიშვნა 5)	გაუნაწილებელი მოგება	არამკონტროლებელი წილი	სულ
31 დეკემბერი 2021*		2	4,837	9,266	-	14,105
გადაფასების ნაშუტის ათვისება	5	-	(164)	164	-	-
გამოცხადებული დივიდენდი	14	-	-	(1,467)	-	(1,467)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		-	-	6,382	-	6,382
31 დეკემბერი 2022*		2	4,673	14,345	-	19,020
შვილობილი კომპანიის დაცროვილი მოგება ზარალი შესყიდვამდე		-	-	(784)	(784)	(1,568)
გადაფასების ნაშუტის ათვისება	5	-	(164)	164	-	-
გამოცხადებული დივიდენდი	14	-	-	(2,512)	-	(2,512)
წლის მთლიანი სრული ზარალი		-	1,284	(1,151)	(847)	(714)
31 დეკემბერი 2023		2	5,793	10,062	(1,631)	14,226

*შესაძარჩის ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:


მალხაზ კუჩანიძე
გენერალური დირექტორი


ნინო ჩელძე
ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		57,474	45,683
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(38,842)	(29,467)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		18,632	16,216
გადახდილი გადასახადები		(5,935)	(5,805)
გადახდილი პროცენტები	16	(2,475)	(2,140)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(170)	(99)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(155)	(158)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან		9,897	8,014
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		211	257
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		1,754	-
გაცემული სესხის დაბრუნება		34	1,500
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში		-	(570)
გაცემული სესხი		(887)	(1,930)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საინვესტიციო საქმიანობაში		1,112	(743)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	16	67,520	29,276
გადახდილი საბანკო სესხები	16	(64,121)	(36,660)
გადახდილი დივიდენდი	14	(2,512)	(1,467)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საფინანსო საქმიანობაში		887	(8,851)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		11,896	(1,580)
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	15	464	2,118
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე		(58)	(74)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15	12,302	464

*შესაძარისი ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი

ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილისი სახლი“

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

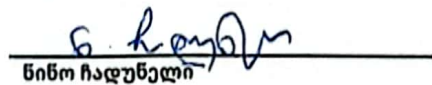
(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული		57,474	45,683
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული		(38,842)	(29,467)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და გადასახადებამდე		18,632	16,216
გადახდილი გადასახადები		(5,935)	(5,805)
გადახდილი პროცენტები	16	(2,475)	(2,140)
გადახდილი კონტრაქტის გარანტიის საკომისიო		(170)	(99)
გადახდილი ბანკის საკომისიო		(155)	(158)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან		9,897	8,014
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტები		211	257
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		1,754	-
გაცემული სესხის დაბრუნება		34	1,500
ინვესტიციები შეკავშირე საწარმოებში		-	(570)
გაცემული სესხი		(887)	(1,930)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საინვესტიციო საქმიანობაში		1,112	(743)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული საბანკო სესხები	16	67,520	29,276
გადახდილი საბანკო სესხები	16	(64,121)	(36,660)
გადახდილი დივიდენდი	14	(2,512)	(1,467)
წმინდა ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული) საფინანსო საქმიანობაში		887	(8,851)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/ (კლება)		11,896	(1,580)
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	15	464	2,118
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულზე		(58)	(74)
ფული და ფულის ეკვივალენტების 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15	12,302	464

* შესაძარის ინფორმაცია არის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების რიცხვები, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს კონსოლიდაციის პირველად წარდგენა 2023 წელს მოუწია.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:


მალხაზ კურტანიძე
 გენერალური დირექტორი


ნინო ჩაღუნელი
 ფინანსური დირექტორი

შენიშვნები 10-37 გვერდებზე წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა

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

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

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დირექტორია მალხაზ კურტანიძე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები მოიცავს კომპანიას და მის შვილობილ კომპანიებს (ერთობლივად მითითებული „ჯგუფი“). ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს კლიმატის კონტროლის, წყლის მიწოდების სისტემებისა და საკანალიზაციო გაყვანილობებით ვაჭრობა და მომსახურება. ასევე, საკუთარი ან იჯარით აღებული არასაცხოვრებელი შენობების გაქირავება და მართვა, სასტუმროები და განთავსების მსგავსი საშუალებები რესტორნებით.

ჯგუფის მიერ ფლობილი წილები სხვა საწარმოებში არის შემდეგი:

კომპანია	ურთიერთობის სახე	2023	2022	საქმიანობის სახე
შპს 1920	შვილობილი (2023 წლის 15 მაისიდან)	50%	-	საკუთარი ან იჯარით აღებული არასაცხოვრებელი შენობების გაქირავება და მართვა,
შპს 1920	მეკავშირე საწარმო	-	50%	სასტუმროები და განთავსების მსგავსი საშუალებები რესტორნებით
შპს სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში	მეკავშირე საწარმო	37%	37%	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა

2. მომზადების საფუძვლები

ზოგადი ინფორმაცია

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის (ბასს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

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

კონსოლიდაციის საფუძველი

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და შვილობილი კომპანიის შედეგებს, ფულად ნაკადებს, აქტივებსა და ვალდებულებებს. შვილობილი კომპანია არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს ჯგუფი. შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია ხდება იმ დღიდან, როდესაც დედა კომპანიაზე გადავიდა კონტროლი და წყდება იმ დღეს, როდესაც დედა კომპანია კარგავს ამ კონტროლს. ყველა შიდა-ჯგუფური ტრანზაქცია და ნაშთი ამ კომპანიებს შორის იქვეთება მთლიანად. კომპანიას პირველად 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის მოუწია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის წარდგენა, გამომდინარე იქიდან, რომ დანარჩენი უმცირესობის წილი გადაეცათ შპს თბილისი სახლის მფლობელის ოჯახის წევრებს და შპს თბილმა სახლმა მოიპოვა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე 2023 წლის 15 მაისს.

2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
1 USD/GEL	2.6894	2.7020
1 EUR/GEL	2.9753	2.8844

საშუალო კურსი წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2023	2022
1 USD/GEL	2.6279	2.9156
1 EUR/GEL	2.8416	3.0792

შეფასების საფუძვლები

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საანგარიშგებო პერიოდი

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ფინანსური აქტივი

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

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

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

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

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

3. არსებითი საადრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, შემდგომში იზომება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას. მოგება, ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც მოხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა, შეცვლა ან გაუფასურება. ჯგუფი ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს.

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

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის გაანგარიშების პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით:

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

ფინანსურ ვალდებულებები**თავდაპირველი აღიარება და შეფასება**

ფინანსური ვალდებულებები, თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური ვალდებულებები რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით, სესხები, სავაჭრო ვალდებულებები, ან ჰეჯირების ინსტრუმენტებად განსაზღვრულ დერივატივად ეფექტურ ჰეჯში. ყველა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო სესხის და ვალდებულებების შემთხვევაში პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯების გამოკლებით.

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

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

აღიარების შეწყვეტა

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა

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

3. არსებითი საადრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები**

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

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

2021 წლიდან ჯგუფი შენობებსა და მიწას აღრიცხავს შეფასების მოდელით და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწის სამართლიანი ღირებულება დაადგინა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების მთლიანი შემცირება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, ხოლო ნამეტი სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში გადაფასების ნამეტის სახით.

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

ცვეთა

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ პირდაპირ ხარჯს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ გახორციელდეს აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობის ჩამოწერა, მისი სასარგებლო მომსახურეობის ვადის (20 წლის) განმავლობაში. მიწა არ იცვითება.

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

მარაგები

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

მოგების გადასახადი

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

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

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

წინასწარ გადახდები

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

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

დივიდენდები

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

ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშების დამტკიცებამდე, გამჟღავნდება შემდგომი პერიოდის მოვლენების შენიშვნაში (შენიშვნა 29).

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე

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

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

კომპანია როგორც მოიჯარე

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

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

3. არსებითი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამ განმარტების გამოსაყენებლად კომპანიამ უნდა შეაფასოს:

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

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

იჯარის შეფასება და აღიარება

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

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

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

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

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

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

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

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

3. არსებითი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო მსჯელობები, შეფასებები და დაშვებები

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

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

თუ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა ან/და თუ ფინანსური ინსტრუმენტი არის „გაუფასურებული“, სტანდარტი მოითხოვს რეზერვის შექმნას მისი სასიცოცხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების მიხედვით. იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის გაუფასურების რეზერვებზე მოცემულია შენიშვნა 11-ში.

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

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

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

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

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

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

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

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

შპს „თბილი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

5. ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მიწა	დაუმთავრებელი წარმოება	შენობა ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
ისტორიული ღირებულება								
31 დეკემბერი, 2021	2,344	-	4,234	311	445	990	-	8,324
ზრდა	-	-	-	8	21	47	-	76
გადაფასება	-	-	-	-	(33)	-	-	(33)
31 დეკემბერი, 2022	2,344	-	4,234	319	433	1,037	-	8,367
გადაფასება	2,568	(2,779)	-	-	-	-	-	(211)
შვილობილი კომპანიის ძირითადი საშუალებები	997	6,343	-	-	4	-	53	7,397
ზრდა	-	360	-	138	91	229	248	1,066
გასვლა	-	-	-	-	-	(103)	-	(103)
31 დეკემბერი, 2023	5,909	3,924	4,234	457	528	1,163	301	16,516
დაგროვილი ცვეთა								
31 დეკემბერი, 2021	-	-	(16)	(236)	(318)	(689)	-	(1,259)
წლის ცვეთა	-	-	(165)	(33)	(70)	(180)	-	(448)
გასვლა	-	-	-	-	25	-	-	25
31 დეკემბერი, 2022	-	-	(181)	(269)	(363)	(869)	-	(1,682)
შვილობილი კომპანიის ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა	-	-	(11)	-	-	-	-	(11)
წლის ცვეთა	-	-	(212)	(24)	(29)	(117)	-	(382)
გასვლა	-	-	-	-	-	71	-	71
31 დეკემბერი, 2023	-	-	(404)	(293)	(392)	(915)	-	(2,004)
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
31 დეკემბერი, 2022	2,344	-	4,053	50	70	168	-	6,685
31 დეკემბერი, 2023	5,909	3,924	3,830	164	136	248	301	14,512

5. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2021 წლიდან ჯგუფი შენობებსა და მიწას აღრიცხავს შეფასების მოდელით და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწის სამართლიანი ღირებულება დაადგინა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე.

გადაფასების რეზერვი	2023	2022
ნაშთი წლის დასაწყისში	4,673	4,837
საწყისი აღიარება	2,568	-
ათვისება	(164)	(164)
ნაშთი წლის ბოლოს	7,077	4,673

სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 1,100 ლარს და 1,000 ლარს. ჯგუფის უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით მესამე პირის სასარგებლოდ.

6. საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	შენიშვნები
ისტორიული ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2021	3,564
გასვლა	(195)
31 დეკემბერი, 2022	3,369
გასვლა	(2,305)
31 დეკემბერი, 2023	1,064
დაგროვილი ცვეთა	
31 დეკემბერი, 2021	(14)
წლის ცვეთა	(178)
გასვლა	10
31 დეკემბერი, 2022	(182)
წლის ცვეთა	(70)
გასვლა	141
31 დეკემბერი, 2023	(111)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი, 2022	3,187
31 დეკემბერი, 2023	953

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

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

7. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

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

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

2023 და 2022 წლის განმავლობაში ჯგუფს კაპიტალში შენატანი არ განუხორციელებია,

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

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

2018 წლის 24 სექტემბერს კომპანიამ დააფუძნა შპს „1920“ 50%-იანი წილის მონაწილეობით, დანარჩენი პარტნიორები არიან - გიორგი როინიშვილი 25%-იანი წილით და ლევან გეგეშიძე ასევე 25%-იანი წილით. 2023 და 2022 წლების განმავლობაში კომპანიამ კაპიტალში შენატანის სახით განახორციელა 373 და 581 ლარის ინვესტიცია. დაფუძნებული საწარმოს მიზანია განახორციელოს ქალაქ თბილისში მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს მშენებლობა და მისი რეალიზაცია. შპს თბილმა სახლმა 2023 წლის მაისში მოიპოვა კონტროლი შპს 1920-ზე და აღნიშნული კომპანიის გახდა შვილობილი კომპანია.

	შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში"		შპს "1920"	
	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022	დეკემბერი 31, 2023	დეკემბერი 31, 2022
მოკლევადიანი აქტივები	1,581	2,953	-	556
გრძელვადიანი აქტივები	44,932	38,812	-	7,387
მოკლევადიანი ვალდებულებები	(215)	(31,634)	-	(578)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	-	-	(7,852)
წმინდა აქტივები	46,298	10,131	-	(487)
შემოსავალი	3,663	9,422	-	-
ხარჯი	(4,698)	(6,001)	-	(329)
პერიოდის შედეგი	(1,035)	3,421	-	(329)
წილი	383	1,266	-	(165)

კომპანიის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მეკავშირე საწარმო	ქვეყანა	დეკემბერი 31, 2023		დეკემბერი 31, 2022	
		წილი	თანხა	წილი	თანხა
შპს "სამშენებლო ინვესტიციები დიდომში"	საქართველო	37%	-	37%	198
შპს "1920"	საქართველო	-	-	50%	798
სულ ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში			-		996

8. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჯგუფის მარაგებად კლასიფიცირებული 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გასაყიდად შეძენილი უძრავი ქონება	747	747
გასაყიდად აშენებული უძრავი ქონება	645	913
სულ მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	1,392	1,660

9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

ჯგუფის სასაქონლო მატერიალური მარაგები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ნედლეული საწყობში	9,563	9,206
ნედლეული პროექტზე	6,586	6,036
სხვა მარაგები	234	139
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	16,383	15,381

10. გადახდილი ავანსები

ჯგუფის გადახდილი ავანსები ძირითადად შედგება ჯგუფის მიერ მიღებული მომსახურებებისთვის და მშენებარე საცხოვრებელი ბინების შესაძენად მომწოდებელისთვის წინასწარ გაცემული თანხებისგან. ჯგუფის გადახდილი ავანსები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენს 17,241 ათას და 6,198 ათას ლარს.

11. გაცემული სესხები

ჯგუფის გაცემული სესხები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
იურიდიული პირი 1	10,8%	დოლარი	05-დეკ-22	1,057	1,076
იურიდიული პირი 2	8,5%	დოლარი	10-ნოვ-23	3,217	2,422
სულ გაცემული სესხები				4,274	3,498

გაცემული სესხის მოძრაობა 2023 და 2022 წლებისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
1 იანვარი	3,498	3,462
ფულადი ნაკადები:		
სესხის გაცემა	887	1,930
გაცემული სესხის დაბრუნება	(34)	(1,500)
სესხის პროცენტის მიღება	(172)	(235)
არაფულადი ნაკადები:		
პერიოდში მისაღები საპროცენტო შემოსავალი	172	235
საკურსო სხვაობის ეფექტი	(77)	(394)
31 დეკემბერი	4,274	3,498

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	7,291	15,690
საგადასახადო აქტივი	528	526
სხვა მოთხოვნები	175	162
საექვო და უიმედო მოთხოვნების რეზერვი	(3,215)	(3,911)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,779	12,467

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების 2023 და 2022 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

საექვო დებიტორული დავალიანების რეზერვი	2023	2022
ნაშთი წლის დასაწყისში	3,911	3,657
უიმედო ვალების ჩამოწერა	-	(411)
რეზერვის ცვლილება წლის განმავლობაში	(696)	665
ნაშთი წლის ბოლოს	3,215	3,911

13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფული ბანკში	12,262	411
ფული სალაროში	40	53
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,302	464

14. კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 2 ლარს.

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გამოაცხადა 2,512 ლარის დივიდენდი (2022 წელი 1,467 ლარი).

ფულადი და არაფულადი დივიდენდები წარმოდგენილია გადასახადების ჩათვლით.

15. მიღებული ავანსები

ჯგუფის მიღებული ავანსები ძირითადად შედგება ჯგუფის მიერ გასაწევი მომსახურებებისთვის მომხმარებლებისგან წინასწარ მიღებული თანხებისგან. ჯგუფის მიღებული ავანსები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 29,285 ათას და 10,608 ათას ლარს.

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

16. მიღებული სესხები

ჯგუფის მიღებული სესხების უზრუნველყოფის საგანია ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხის გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	31 დეკემბერი, 2023		31 დეკემბერი, 2022	
					მიმდინარე	გრძელვადიანი	მიმდინარე	გრძელვადიანი
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ დოლარი	8/6/2021	6/30/2023	-	-	4,393	-
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ დოლარი	11/2/2020	4/20/2023	-	-	3,217	-
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ დოლარი	8/23/2019	1/13/2023	-	-	1,690	-
სს საქართველოს ბანკი	17%	ქართული ლარი	10/7/2016	6/30/2023	-	-	1,582	-
სს საქართველოს ბანკი	13%	აშშ დოლარი	12/17/2021	6/22/2023	-	-	1,198	-
სს საქართველოს ბანკი	17%	ქართული ლარი	6/5/2015	6/30/2023	-	-	2	-
სს საქართველოს ბანკი	11%	აშშ დოლარი	11/29/2016	4/7/2023	-	-	1,050	-
სს საქართველოს ბანკი	11%	აშშ დოლარი	8/3/2017	4/7/2023	-	-	1,029	-
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ დოლარი	3/9/2021	6/30/2023	-	-	918	-
სს საქართველოს ბანკი	12%	აშშ დოლარი	6/9/2021	6/30/2023	-	-	532	-
სს თიბისი ბანკი	14%	ქართული ლარი	3/31/2023	10/31/2024	9,478	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	11%	აშშ დოლარი	12/29/2023	3/29/2024	807	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/7/2023	7/1/2024	1,053	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/7/2023	9/29/2023	1	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	14%	ქართული ლარი	4/20/2023	10/31/2024	2,253	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/20/2023	9/28/2023	5	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/20/2023	1/12/2024	266	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	10%	აშშ დოლარი	4/20/2023	7/1/2024	1,786	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ქართული ლარი	9/28/2023	4/1/2024	441	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ქართული ლარი	9/28/2023	7/1/2024	1,633	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	13%	ევრო	4/13/2023	3/31/2036	333	3,877	-	-
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	8/8/2023	1/11/2024	3,295	-	-	-
სს თიბისი ბანკი	13%	აშშ დოლარი	4/14/2023	9/30/2024	837	-	-	-
					22,188	3,877	15,611	-

შპს „თბილი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

16. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

მიღებული სესხების ცვლილება 2023 და 2022 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
1 იანვრის მდგომარეობით	15,611	26,127
შვილობილი კომპანიის სესხი	7,194	-
სესხის მიღება	67,520	29,276
გადახდები წლის განმავლობაში	(64,121)	(36,660)
საპროცენტო ვალდებულების დაფარვა	(2,475)	(2,140)
პროცენტის დარიცხვა	2,466	2,245
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(130)	(3,237)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	26,065	15,611

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	2,214	5,179
თანამშრომლების მიმართ ვალდებულება	62	83
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,276	5,262

18. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ჯგუფის შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტები	27,545	31,233
საცალო რეალიზაცია	2,008	5,252
საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია	665	3,059
სხვა	33	-
სულ შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	30,251	39,544

19. რეალიზაციის თვითღირებულება

ჯგუფის რეალიზაციის თვითღირებულება 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
ნედლეული და მასალები	14,060	17,816
ხელფასი	6,285	4,942
ქვეკონტრაქტორების მომსახურება	3,029	5,122
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	350	238
საწვავი	183	258
ტრანსპორტირება	139	131
ცვეთა	37	134
სხვა	91	-
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	24,174	28,641

20. სხვა საოპერაციო ხარჯი

ჯგუფის სხვა საოპერაციო ხარჯები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
შრომის ანაზღაურება	3,573	2,660
ცვეთა და ამორტიზაცია	424	346
ბანკის მომსახურების საკომისიო	325	161
ოფისის მომსახურება	292	263
საკონსულტაციო მომსახურება	179	110
კომუნალური	127	145
გადასახადები	77	81
მივლინება	58	158
წარმომადგენლობითი	50	43
დაზღვევა	46	57
სხვა ხარჯი	477	227
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	5,628	4,251

21. წმინდა ფინანსური ხარჯი/შემოსავალი

კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯი, რომელიც წარმოადგენს წმინდა სხვაობას ფინანსურ შემოსავალსა და ფინანსურ ხარჯს შორის, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი				
იურიდიული პირი 1	11%	აშშ დოლარი	-	67
იურიდიული პირი 2	9%	აშშ დოლარი	172	168
სხვა ფინანსური ხარჯი		ლარი	5	-
სულ ფინანსური შემოსავალი			177	235

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

21. წმინდა ფინანსური ხარჯი/შემოსავალი (გაგრძელება)

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	2023	2022
ფინანსური ხარჯი				
სს საქართველოს ბანკი	14.50%	ლარი	182	57
სს საქართველოს ბანკი	14.50%	ლარი	139	193
სს საქართველოს ბანკი	10.80%	აშშ დოლარი	13	223
სს საქართველოს ბანკი	7.70%	აშშ დოლარი	107	101
სს საქართველოს ბანკი	7.00%	აშშ დოლარი	57	176
სს საქართველოს ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	15	55
სს საქართველოს ბანკი	8.00%	აშშ დოლარი	37	372
სს საქართველოს ბანკი	7.00%	აშშ დოლარი	21	110
სს საქართველოს ბანკი	7.08%	აშშ დოლარი	50	52
სს საქართველოს ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	32	41
სს საქართველოს ბანკი	7.00%	აშშ დოლარი	-	468
სს საქართველოს ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	-	29
სს საქართველოს ბანკი	8.60%	აშშ დოლარი	57	180
სს საქართველოს ბანკი	8.56%	აშშ დოლარი	-	89
სს თიბისი ბანკი	14.00%	ლარი	427	-
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	30	-
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	10	-
სს თიბისი ბანკი	14.00%	ლარი	191	-
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	27	-
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	16	-
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	75	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	15	-
სს თიბისი ბანკი	13.00%	ლარი	56	-
იჯარასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯი			4	9
გარანტიასთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯები			227	99
სს თიბისი ბანკი	7.50%	ევრო	216	
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	33	
სს თიბისი ბანკი	10.25%	აშშ დოლარი	222	
სს საქართველოს ბანკი	7.50%	აშშ დოლარი	96	
სს საქართველოს ბანკი	10.25%	ევრო	110	
სულ ფინანსური ხარჯი			2,465	2,254
სულ წმინდა ფინანსური ხარჯი			2,288	2,019

22. მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან

ჯგუფის მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(58)	(74)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(979)	(369)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(44)	222
გაცემული სესხი	(77)	(394)
მიღებული სესხი	130	3,237
მიმდინარე საიჯარო ვალდებულება	4	15
მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობიდან	(1,024)	2,637

23. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა

ჯგუფის სხვა არასაოპერაციო ხარჯი 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2023	2022
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი	1,452	369
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	60	77
საიჯარო შემოსავალი	180	292
უიმედო ვალების ჩამოწერა	381	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება	831	-
სულ არასაოპერაციო ხარჯი	(228)	(597)
ცვეთა	(70)	(248)
ჯარიმები	(5)	(126)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(153)	(223)
სულ არასაოპერაციო ხარჯი, წმინდა	1,224	(228)

24. მოგების გადასახადი

ჯგუფის მოგების გადასახადი 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის შეადგენს ნულ ლარის შესაბამისად. 2023 და 2022 წლებში გაცემული დივიდენდი განაწილებულია 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშო პერიოდებში მიღებული წმინდა მოგებიდან, რომლის მოგების გადასახადი ღარიცხული და დაბეგრულია ამავე პერიოდში.

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2023 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა-რეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით.

საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით იმ ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

25. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა: საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე

25. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები (გაგრძელება)

შესაძლებელია, რომ ის ტრანსაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა, მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება.

26. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფის რისკის ხელმძღვანელობის ფუნქციები იწარმოება, ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. საოპერაციო და იურიდიული რისკი ხელმძღვანელობის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით, რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა.

ფინანსური რისკი მოიცავს:

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

საკრედიტო რისკი

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

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გაცემული სესხები	13	4,274	3,498
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	4,251	11,941
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	12,262	411
სულ საკრედიტო რისკის საფრთხე		20,787	15,850

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება. მგრძნობიარობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან, მაგალითად ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

26. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი

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

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

	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა მონეტარული ფინანსური პოზიცია
31 დეკემბერი 2023			
აშშ დოლარი	6,935	(5,205)	1,730
ევრო	1,420	(4,435)	(3,015)
სულ	8,355	(9,640)	(1,285)
31 დეკემბერი 2022			
აშშ დოლარი	3,498	(14,119)	(10,621)
ევრო	-	-	-
სულ	3,498	(14,119)	(10,621)

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

	გავლენა მოგება-ზარალზე	
	2023	2022
აშშ დოლარის 30%-ით გამყარება	(519)	(3,186)
ევროს 30%-ით გამყარება	905	-
აშშ დოლარის 30%-ით გაუფასურება	519	3,186
ევროს 30%-ით გაუფასურება	(905)	-

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

26. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს. ხელმძღვანელობა ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა, რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არა-დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა-დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 2023 და 2021 წლების 31 დეკემბერისა მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2023	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	4,274	-	4,274
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,251	-	4,251
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,302	-	12,302
სულ ფინანსური აქტივები	20,827	-	20,827
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	(22,188)	(3,877)	(26,065)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(2,214)	-	(2,214)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(24,402)	(3,877)	(28,279)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(3,575)	(3,877)	(7,452)

31 დეკემბერი 2022	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	3,498	-	3,498
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,941	-	11,941
ფული და ფულის ეკვივალენტები	464	-	464
სულ ფინანსური აქტივები	15,903	-	15,903
ფინანსური ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	(92)	-	(92)
მიღებული სესხები	(3,498)	-	(3,498)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	(5,262)	-	(5,262)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(8,852)	-	(8,852)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	7,051	-	7,051

კაპიტალის მართვა

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

27. ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

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

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

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

	31 დეკემბერი 2023		31 დეკემბერი 2022	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
გაცემული სესხები	4,274	4,274	3,498	3,498
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,779	4,779	12,467	12,467
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,302	12,302	464	464
საიჯარო ვალდებულება	-	-	92	92
მიღებული სესხები	26,065	26,065	15,611	15,611
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,276	2,276	5,262	5,262

28. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება, ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის, მშობლები, შვილობილი კომპანიები და თანამშრომლები); ფლობს წილს კომპანიაში, რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;
- პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ 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 ინდივიდებს.
- დასაქმების შემდგომი შედავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან:

ოპერაციები:

	ურთიერთობა	2023	2022
შემოსავალი	მეკავშირე საწარმო	-	83
შემოსავალი	მფლობელი	-	1
სულ ანგარიშგებაში		-	84

შპს „თბილისი სახლი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

28. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ნაშთები:

ურთიერთობის სახე		31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	მფლობელი	-	823
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	743
სულ ანგარიშგებაში		-	1,566

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ხელმძღვანელთა მთავარი რგოლის ანაზღაურება

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	2023	2022
ხელფასები და სხვა სარგებელი	362	276

29. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 14 აგვისტო.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფმა:

- გამოაცხადა და გასცა დივიდენდი 1,201 ლარის ოდენობით;
- აიღო სესხი 25,530 ლარის ოდენობით;
- დაფარა სესხი 27,155 ლარის ოდენობით

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

შპს „თბილი სახლი“

ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

2023

შპს „თბილი სახლი“

ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შპს თბილისი სახლის

2023 წლის ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

სარჩევი

ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება:

1.	ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა	40
2.	განვითარების გეგმები	41
3.	მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი	41
4.	კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები	42
5.	ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	43

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა

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

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

კომპანიის 100%-იანი მფლობელი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის მალხაზ კურტანიძე (01011046942):

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე.

ჯგუფმა ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და ჯგუფის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2023 და 2022 წლების განმავლობაში დასაქმებული ჰყავდა საშუალოდ 198 და 210 თანამშრომელი შესაბამისად.

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

ჯგუფს ჰყავს შვილობილი კომპანია შპს „1920“, რომლის 50% წილის მფლობელია შპს „თბილი სახლი“ და მისი დირექტორის და დამფუძნებლის - მალხაზ კურტანიძის შვილები: ზურაბ კურტანიძე (25%) და ლუკა კურტანიძე (25%). შპს „1920“ დაარსდა 2018 წელს. კომპანიამ თავისი საქმიანობა, კერძოდ - სასტუმრო-სარესტორნო მომსახურების განხორციელება დაიწყო 2024 წლის 1 იანვრიდან. მანამდე მიმდინარეობდა პასტერის ქუჩაზე მიღებარედ შეძენილი შენობის დემონტაჟი-მონტაჟი და კეთლიმოწყობა.

2. განვითარების გეგმები

კომპანია „თბილი სახლი“ და მისი შვილობილი კომპანია „1920“ ერთობლივად შემდგომი მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“.

ჯგუფში შემავალი კომპანიების ძირითადი ამოცანაა ხარისხიანი მომსახურების მიწოდება მომხმარებლებისათვის. კომპანია „თბილი სახლი“ გეგმავს და ორიენტირდება იღებს მსხვილი პროექტების შესრულებაზე საქართველოს მასშტაბით და თავისი რესურსები გამოიყენოს ამ მიმართულებით. რაც შეეხება შპს „1920“-ს, კომპანიამ ფუნქციონირება დაიწყო 2024 წლიდან და გეგმავს მაქსიმალური დატვირთვით განახორციელოს საქმიანობა, დაგეგმოს ბევრი საინტერესო ივენთი, იმისათვის რომ მომხმარებლები დააინტერესოს თავისი მომსახურების ხარისხით როგორც სარესტორნო, ისევე სასტუმროს მიმართულებით.

უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწიფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია მსხვილი პროექტების შესრულების დიდი გამოცდილება, კომპანია ვარაუდობს, რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის. გარდა ამისა, 2022 წელს კომპანიამ გაზარდა შემდგომი მომსახურების სერვისი თავის გაწეულ მომსახურებებს შორის. 2023 წლიდან მოახდინა ავტოპარკის განახლება, რომელსაც უშუალოდ სერვისის განხორციელებისთვის იყენებს და საკმაოდ წარმატებულად ახორციელებს აღნიშნულ საქმიანობას.

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

3. მისამართი, შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

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

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

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

შპს „თბილი სახლის“

ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

- გათბობა-კონდიციონერების;
- ვენტილაცია, ბოლის გაწოვის და დაწნეხვითი სისტემის;
- წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე სისტემების;
- ხანძარქრობის სისტემების;
- მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროობის;
- სუსტი დენების, მათ შორის: კომპიუტერია, ტელეფონია, ტელევიზია, ხანძარქრობის საწინააღმდეგო სიგნალიზაცია, ევაკუაციის გამოცხადების სისტემები; ვიდეო მეთვალყურეობა; ფონური მუსიკა; სისტემების კომპიუტერული მართვა და ავტომატიზაცია;
- ლიფტებისა და ესკალატორების სამონტაჟო სამუშაოებს და ა.შ.

გარდა ამისა, კომპანია(შპს თბილი სახლი) ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის კოეფიციენტები (ათას ლარებში).

ფინანსური კოეფიციენტები	2023	2022
მიმდინარე აქტივები	52,240	35,537
მიმდინარე ვალდებულებები	52,405	31,080
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	(165)	4,457

ჯგუფის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო ორი წლის განმავლობაში:

2023	2022
30,251	39,544

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები შეგვიძლია განვსაზღვროთ, როგორც სამშენებლო სექტორთან დაკავშირებული (შპს თბილი სახლი) და ტურიზმთან დაკავშირებული რისკები, რაც მეტ-ნაკლებად მოქმედებს საქართველოში ვიზიტორებისა და სტუმრების შემოსვლაზე. თუმცა ჯგუფი რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და პერიოდულ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:

მალხაზ კურტანიძე
გენერალური დირექტორი

ნინო ჩადუნელი
ფინანსური დირექტორი

5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები შეგვიძლია განვსაზღვროთ, როგორც სამშენებლო სექტორთან დაკავშირებული (შპს თბილი სახლი) და ტურიზმთან დაკავშირებული რისკები, რაც მეტ-ნაკლებად მოქმედებს საქართველოში ვიზიტორებისა და სტუმრების შემოსვლაზე. თუმცა ჯგუფი რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და პერიოდულ მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 14 აგვისტოს:



მალხაზ კურტანიძე

გენერალური დირექტორი



ნინო ჩელidze

ფინანსური დირექტორი