

შპს „თბილი სახლი“

**ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა**

2017 წლის 31 დეკემბერი

(ინგლისურ ენაზე გამოშვებული ორიგინალის თარგმანი)

შპს „თბილი სახლი“

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3-4
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	5
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	8
განმარტებითი შენიშვნები	9-26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თბილი სახლის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

მოსაზრებები

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილი სახლის“ (შემდეგში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ამავე თარიღში დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან. ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, რომელთა შორისაა ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.

პირობითი მოსაზრება ფინანსურ შედეგზე

ჩვენი აზრით, პირობითი მოსაზრების საფუძველის აზრად აღწერილი საკითხების შესაძლო გავლენის გარდა, სრული შემოსავლის და ფულადი ნაკადების უწყისი ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ შედეგებს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

მოსაზრება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ

ჩვენი აზრით ფინანსური მდგომარეობის უწყისი სამართლიანად ასახავს ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

რადგან აუდიტის მომსახურების გაწევა ჩვენმა კომპანიამ დაიწყო 2017 წლის 2 თებერვლიდან ჩვენ ვერ მოვახერხეთ, საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში დათვალიერებით თუ ალტერნატიული გზებით მარაგების რაოდენობების დადასტურება, რომლებიც კომპანიას ჰქონდა 2016 წლის 31 დეკემბერს. რადგან საწყისი ინვენტარის ნაშთი გავლენას ახდენს ფინანსურ შედეგზე, ჩვენ ვერ შევძელით დაგვედგინა საჭირო იყო თუ არა მაკორექტირებელი გატარებების გატარება, კომპანიის მოგებასთან მიმართებაში რომელიც ასახულია კომპანიის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი ვალდებულებები აღნიშნული სტანდარტების მიხედვით, უფრო დეტალურად აღწერილია ჩვენი ანგარიშის ფინანსური ანგარიშგებების განყოფილებაში დასახელებით - აუდიტორის ვალდებულებები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტისთვის. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდის (IESBA Code) ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და საქართველოში არსებულ ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებული ეთიკის მოთხოვნების შესაბამისად და აღნიშნული მოთხოვნების შესაბამისად ვასრულებთ ჩვენ ეთიკურ მოვალეობებს. ჩვენი აზრით, ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება შესაბამისია და საკმარის საფუძველს იძლევა ჩვენი პირობითი მოსაზრების წარმოსადგენად.

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარმოდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და იმ შიდა კონტროლის შესაბამისად, რასაც მენეჯმენტი ჩათვლის საჭიროდ ფინანსური ანგარიშგების მატერიალური შეცდომების გარეშე მოსამზადებლად, იქნება ეს განზრახ თუ უნებლიედ გამოწვეული.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების

შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასა და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა.

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშები მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და გავცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემულია ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალკე-ცალკე, გავლენას იქონიებს მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISA-სთან შესაბამისად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების განზრახ ან უნებლიეთ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიძუშავებთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძველის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების ვერ-აღმოჩენის რისკი ზუფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- ▶ აუდიტის პროცესთან დაკავშირებული შიდა კონტროლის სისტემის გაანალიზება რელევანტური აუდიტორული პროცედურების განსასაზღვრად მოცემულ გარემოებებში, მაგრამ არა მოსაზრების გამოსათქმელად თუ რამდენად ეფექტურია შიდა კონტროლის სისტემა.
- ▶ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- ▶ სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

გარიგების პარტნიორი აუდიტზე, რომლის შედეგიცაა ეს დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნექსია თიეი“-ს სახელით

29 მაისი 2018

თბილისი, საქართველო

შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასა და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა.

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ გონივრული მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშები მთლიანად თავისუფალია უნებლიე თუ განზრახ დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და გაცეთ აუდიტის დასკვნა, სადაც მოცემულია ჩვენი მოსაზრება. გონივრული მტკიცებულება არის მტკიცებულების მაღალი დონე, მაგრამ არ არის გარანტია, რომ ISA-ს შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის აღმოაჩენს არსებით ცდომილებას, ასეთის არსებობის დროს. ცდომილება შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო და მიიჩნევა არსებითად, თუკი მოსალოდნელია, რომ ერთობლივად ან ცალკე-ცალკე, გავლენას იქონიებს მომხმარებელთა მიერ აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებაზე.

როგორც აუდიტის ნაწილი ISA-სთან შესაბამისად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიონალურ განსჯას და ვინაობაზე პროფესიონალურ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე:

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშების განზრახ ან უნებლიეთ დაშვებული არსებითი ცდომილების რისკებს, აღნიშნული რისკების საპასუხოდ შევიმუშავეთ და ვასრულებთ აუდიტის პროცედურებს და მოვიპოვებთ ჩვენი მოსაზრებისათვის საკმარისი საფუძველის და შესაბამის აუდიტის მტკიცებულებას. თაღლითობისგან წარმოშობილი არსებითი ცდომილების ვერ-აღმოჩენის რისკი ზუფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომის შედეგად წარმოშობილი არსებითი ცდომილებისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, არასწორ ინტერპრეტაციას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების დარღვევას/უარყოფას;
- ▶ აუდიტის პროცესთან დაკავშირებული შიდა კონტროლის სისტემის გაანალიზება რელევანტური აუდიტორული პროცედურების განსასაზღვრად მოცემულ გარემოებებში, მაგრამ არა მოსაზრების გამოსათქმელად თუ რამდენად ეფექტურია შიდა კონტროლის სისტემა.
- ▶ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობა და სააღრიცხვო შეფასებების და მენეჯმენტის მიერ მათთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობის შეფასება.
- ▶ სააღრიცხვო მიზნებისათვის მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების შესაბამისობის შეფასება და მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე, აზრის გამოთქმა არსებობს თუ არა მნიშვნელოვანი უზუსტობა იმ მოვლენებსა და პირობებთან დაკავშირებით, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსი.
- ▶ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგებების ზოგად წარმოდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით. თუ რამდენად სამართლიანად ასახავს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები იმ ტრანზაქციებს და მოვლენებს, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი მომზადება.

გარიგების პარტნიორი აუდიტზე, რომლის შედეგიცაა ეს დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი

გელა მღებრიშვილი

შპს „ნეჟისა თიეი“-ს სახელით

29 მაისი 2018

თბილისი, საქართველო



შპს “თბილი სახლი”
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

აქტივები	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016 გადაანგარიშებული*
გრძელვადიანი აქტივები			
არამატერიალური აქტივები		11	12
ძირითადი საშუალებები	8	3,261	3,339
საინვესტიციო ქონება	9	2,286	2,131
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	10	5,324	4,983
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	19,906	14,092
წინასწარი გადახდები	12	10,588	3,587
ფული და მისი ეკვივალენტები	13	19	57
სულ აქტივები		41,395	28,201
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2	2
გაუნაწილებელი მოგება		14,120	8,661
სულ კაპიტალი		14,122	8,663
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	9,051	5,124
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	11,298	6,869
მიღებული ავანსები		6,924	7,545
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		27,273	19,538
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		41,395	28,201

* ზოგიერთი ნაწვენები თანხა არ შეესაბამება 2016 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახულია კორექტირების შემდეგ იხ. შენიშვნა 7

მენეჯმენტის სახელით

დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე

29 მაისი, 2018
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

(ათას ლარში)

აქტივები	შენიშვნები	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016 გადაანგარიშებული*
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
არამატერიალური აქტივები		11	12
ძირითადი საშუალებები	8	3,261	3,339
საინვესტიციო ქონება	9	2,286	2,131
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	10	5,324	4,983
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	19,906	14,092
წინასწარი გადახდები	12	10,588	3,587
ფული და მისი ეკვივალენტები	13	19	57
სულ აქტივები		41,395	28,201
<i>კაპიტალი</i>			
საწესდებო კაპიტალი		2	2
გაუნაწილებელი მოგება		14,120	8,661
სულ კაპიტალი		14,122	8,663
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
სესხები	14	9,051	5,124
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	11,298	6,869
მიღებული ავანსები		6,924	7,545
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		27,273	19,538
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		41,395	28,201

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2016 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახულია კორექტირების შემდეგ იხ. შენიშვნა 7

მენეჯმენტის სახელით


 დირექტორი - მალხაზ კურტანაძე

29 მაისი, 2018
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს “თბილისი სახლი”
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2017	2016
შემოსავალი	16	52,469	გადაანგარიშებული* 22,569
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	17	(39,788)	(18,781)
საერთო მოგება		12,681	3,788
სხვა შემოსავალი		192	81
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(3,085)	(2,382)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	19	(3,720)	(172)
საოპერაციო მოგება		6,068	1,315
ფინანსური ხარჯი	14	(766)	(418)
ფინანსური შემოსავალი		105	-
უცხოურ ვალუტაში ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი/(ზარალი)		148	(245)
სხვა არასაოპერაციო მოგება		25	11
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(121)	(22)
მოგება დაბეგვრამდე		5,459	641
მოგების გადასახადი	20	-	(237)
წმინდა მოგება		5,459	404
სხვა სრული შემოსავალი, წმინდა		-	-
სულ წლის სრული მოგება		5,459	404

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2016 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახულია კორექტირების შემდეგ იხ. შენიშვნა #7

მენეჯმენტის სახელით

დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე

29 მაისი, 2018
თბილისი, საქართველო

იშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2017	2016
		გადაანგარიშებული*	
შემოსავალი	16	52,469	22,569
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	17	(39,788)	(18,781)
საერთო მოგება		12,681	3,788
სხვა შემოსავალი		192	81
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18	(3,085)	(2,382)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	19	(3,720)	(172)
საოპერაციო მოგება		6,068	1,315
ფინანსური ხარჯი	14	(766)	(418)
ფინანსური შემოსავალი		105	-
უცხოურ ვალუტაში ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი/(ზარალი)		148	(245)
სხვა არასაოპერაციო მოგება		25	11
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი		(121)	(22)
მოგება დაბეგვრამდე		5,459	641
მოგების გადასახადი	20	-	(237)
წმინდა მოგება		5,459	404
სხვა სრული შემოსავალი, წმინდა		-	-
სულ წლის სრული მოგება		5,459	404

* ზოგიერთი ნაჩვენები თანხა არ შეესაბამება 2016 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას და ასახულია კორექტირების შემდეგ იხ. შენიშვნა #7

მენეჯმენტის სახელით

დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე



29 მაისი, 2018
თბილისი, საქართველო

იშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს “თბილი სახლი”
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
 (ათას ლარში)

1 იანვარი 2016	2	8,257	8,259
წლის მოგება	-	404	404
31 დეკემბერი 2016	2	8,661	8,663
წლის მოგება	-	5,459	5,459
31 დეკემბერი 2017	2	14,120	14,122

მენეჯმენტის სახელით

დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე

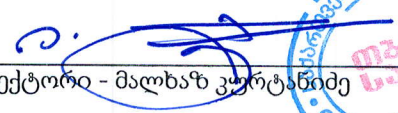
29 მაისი, 2018
 თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
 (ათას ლარში)

1 იანვარი 2016	2	8,257	8,259
წლის მოგება	-	404	404
31 დეკემბერი 2016	2	8,661	8,663
წლის მოგება	-	5,459	5,459
31 დეკემბერი 2017	2	14,120	14,122

მენეჯმენტის სახელით


 დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე



29 მაისი, 2018
 თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს “თბილი სახლი”
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული	49,120	39,766
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული	(44,963)	(36,770)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	4,157	2,996
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	(78)
სხვა გადახდილი გადასახადები	(6,536)	(2,471)
გადახდილი პროცენტები	(387)	(288)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(2,766)	159
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება	(357)	(488)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:	(357)	(488)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მიღებული საბანკო სესხები	4,042	14,930
გადახდილი საბანკო სესხები	(722)	(14,456)
გადახდილი დივიდენდი	(215)	(166)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	3,105	308
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	(18)	(21)
ნაშთი წლის დასაწყისში	57	69
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	(20)	9
ნაშთი წლის ბოლოს	19	57

მენეჯმენტის სახელით

დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე

29 მაისი, 2018
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს "თბილი სახლი"

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
(ათას ლარში)

	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მომხმარებლებიდან მიღებული ფული	49,120	39,766
მომწოდებლებზე და თანამშრომლებზე გაცემული ფული	(44,963)	(36,770)
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	4,157	2,996
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	(78)
სხვა გადახდილი გადასახადები	(6,536)	(2,471)
გადახდილი პროცენტები	(387)	(288)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(2,766)	159
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვა და მათი გაუმჯობესება	(357)	(488)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:	(357)	(488)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მიღებული საბანკო სესხები	4,042	14,930
გადახდილი საბანკო სესხები	(722)	(14,456)
გადახდილი დივიდენდი	(215)	(166)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	3,105	308
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	(18)	(21)
ნაშთი წლის დასაწყისში	57	69
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	(20)	9
ნაშთი წლის ბოლოს	19	57

მენეჯმენტის სახელით

დირექტორი - მალხაზ კურტანიძე



29 მაისი, 2018
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები 9-26 გვერდებზე წარმოადგენს ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგებების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „თბილი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

1. შესავალი

კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „თბილი სახლი“ („კომპანია“) დაარსდა და დარეგისტრირდა საგადასახადო რეესტრში 2001 წლის 28 დეკემბერს. კომპანია მოწინავეა თავის დარგში. იგი საქართველოსა და კავკასიის რეგიონში წამყვან პოზიციებზეა. კომპანია სპეციალიზირდება კლიმატის კონტროლის, წყლის მიწოდების სისტემებისა და საკანალიზაციო გაყვანილობების ვაჭრობასა და მომსახურებაში. კომპანიის 55% წილის მფლობელია მალხაზ კურტანიძე, 40% ეკუთვნის როდოლფ ნაზაროვს ხოლო 5% ლევან კურტანიძეს.

კომპანიის ფაქტობრივი და სარეგისტრაციო მისამართი: საქართველო, თბილისი, კოსტავას ქ. #76.

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

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

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკ 2017	31 დეკ 2016
1 USD/GEL	2.5922	2.6468
1 EUR/GEL	3.1044	2.7940

2. კომპანიის საოპერაციო გარემო

საქართველო ავლენს ზრდადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, რომელიც შეიცავს ვალუტის არსებობას, რომლის კონვერტაციაც ვერ ხდება თავისუფლად სხვა ქვეყნების უმრავლესობაში, შედარებით მაღალი ინფლაცია და ძლიერი ეკონომიკური ზრდა.

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს. ამასთანავე საქართველოში მოქმედი კომპანიები დგანან არაერთი გამოწვევის წინაშე, რომელიც გამოწვეულია გაკოტრების კანონების განვითარების საჭიროებით, გირავნობის რეგისტრაციის და აღსრულების ფორმალური პროცედურების არარსებობით და სხვა სამართლებრივი და ფისკალური დაბრკოლებებით. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია, როგორც მისი მთავრობის მიერ გატარებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული პოლიტიკაზე, ასევე სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკური გარემოზე.

მენეჯმენტს არ შეუძლია სანდოდ შეაფასოს ფინანსური ბაზრის ლიკვიდურობის შემცირების და სავალუტო ბაზრის გაზრდილი არასტაბილურობის გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ისინი იღებენ ყველა საჭირო ზომას, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის მდგრადობას და განვითარებას არსებულ პირობებში.

3. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძვლები

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) მიხედვით.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის მიხედვით. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი საზომი პირობები

კლასიფიკაციის გათვალისწინებით, როგორც ეს ქვემოთ არის აღწერილი, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება რეალური ან ამორტიზებული ღირებულებით.

რეალური ღირებულება არის ის თანხა, რა თანხადაც შესაძლოა აქტივის გადაცვლა/რეალიზება ან ვალდებულების გადახდა, ნებაყოფლობით თანაბარი ინფორმაციის მქონე ორ მხარეს შორის გაშლილი ხელის მანძილის პირობებში. რეალური ღირებულება არის ფინანსური აქტივების მიმდინარე შეთავაზების ფასი და მოქმედ ბაზარზე მოვაჭრე ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნილი ფასი. იმ აქტივებისთვის და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც აბათილებენ ერთმანეთის საბაზრო რისკს, კომპანიას შეუძლია გამოიყენოს საშუალო საბაზრო ფასი რისკის პოზიციის გაქვითვისათვის რეალური ღირებულებების განსაზღვრისას და მიუსადაგოს შეთავაზების ან მოთხოვნის ფასი სუფთა ღია პოზიციას. ფინანსური ინსტრუმენტები აღებულია საბაზრო ფასად, როგორც ის შეფასებულია მოქმედ ბაზარზე თუკი, თუკი მოცემული ფასები რეგულარულად ხელმისაწვდომია გადაცვლის ან სხვა დაწესებულებისგან და აღნიშნული ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ საბაზრო ტრანზაქციების ღირებულებას.

იმ ფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად რომლებისთვისაც არ არსებობს ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასების შესახებ გამოიყენება სხვადასხვა შეფასების მეთოდები როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი ან მოდელები დაფუძნებული ბოლო პერიოდში დამოუკიდებელ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებზე ან ინვესტორების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება. შეფასების მეთოდები შეიძლება საჭიროებდეს დაშვებებს რომელსაც დაკვირვებადი ბაზრის ინფორმაციით არ დასტურდება. შენიშვნები კეთდება მსგავსი განსაკუთრებული მიზნის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტების შესახებ იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი დაშვების შეცვლა უფრო გონივრულად დასაშვებია ალტერნატივით გამიწვევს მნიშვნელოვან სხვაობას მოგებაში შემოსავალში მთლიან აქტივებში ან მთლიან ვალდებულებებში.

ტრანზაქციის დანახარჯები არის ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენაზე, გამოშვებაზე ან რეალიზაციაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნამატი ხარჯები. ნამატი ხარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა ტრანზაქცია, რომ არ მომხდარიყო. ტრანზაქციის ხარჯები შეიცავს შუამავლისთვის (გაყიდვების შუამავლად დასაქმებული თანაშრომლის ჩათვლით), მრჩევის, ბროკერის და დილერისათვის გადახდილ მოსაკრებელს და საკომისიოს, მარეგულირებელი სააგენტოების და ფასიანი ქაღალდების გაცვლის გადასახადს, სატრანსფერო გადასახადს. ტრანზაქციის ხარჯი არ შეიცავს ვალდებულების პრემიუმს ან ფასდაკლებას, ფინანსირების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ თუ ფლობის ხარჯს.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

ამორტიზებული ღირებულება არის სხვაობა ფინანსური ინსტრუმენტის პირველად აღიარების თანხასა და ძირის გადახდას შორის, დამატებული დარიცხული პროცენტი და ფინანსური აქტივის შემთხვევაში ასევე გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგის ჩამოწერა. დარიცხული პროცენტი შეიცავს პირველადი აღიარებისას განსაზღვრული ტრანზაქციის ღირებულების და სარგებლიანობის ვადის ამოწურვისათვის განსაზღვრული ნებისმიერი პრემიუმის ან ფასდაკლების თანხის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული პრემიუმის ან ფასდაკლების ჩათვლით (წარმოქმნისას მომხდარი გადასახადების ჩათვლით), ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი განცალკევებით და შედის დაკავშირებული პუნქტების მიმდინარე ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილების მეთოდი მიმდინარე ღირებულებაზე პერიოდის მუდმივი საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) მისაღებად. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, არის განაკვეთი, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში განსაზღვრული მომავალი ფულადი ნაკადების მთლიანად ადისკონტირებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიმდინარე სუფთა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს სხვადასხვა საპროცენტო ინსტრუმენტების შემდეგ პროცენტის გადაფასების თარიღამდე დისკონტირებას, გარდა პრემიუმის ან ფასდაკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტის მცურავ კურსზე და სხვა ცვლადებზე, რომელიც არ სწორდება საბაზრო განაკვეთით. მსგავსი პრემიუმის და ფასდაკლების ამორტიზება ხდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა გულისხმობს კონტრაქტის მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა გადასახადებს, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები ხვდება სესხების და მოთხოვნების განსაზღვრის კატეგორიაში. სესხები და მოთხოვნები არის არადერივატიული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული და განსაზღვრული გადახდებით, რომელიც მოქმედ ბაზარზე არ არის შეფასებული. აღნიშნული ფინანსური აქტივები ბალანსის თარიღიდან 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში დაფარვის ვადით, შედის მიმდინარე აქტივებში, 12 თვის ზემოთ - გრძელვადიან აქტივებში.

კომპანიის მთლიანი ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია, როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღიარებულია ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიან ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიან ღირებულებას ყველაზე კარგად ასახავს ტრანზაქციის ფასი. სარგებელი ან დანაკარგი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის, რომელიც შეიძლება გამოიკვეთოს მსგავს ინსტრუმენტებზე სხვა მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციებზე დაკვირვებით, ან შეფასების მეთოდით, რომლის შემავალი მონაცემები შეიცავს მხოლოდ ინფორმაციას დაკვირვებადი ბაზრებიდან.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

ფინანსური აქტივის ყველა შესყიდვა, ან რეალიზაცია, რომელიც მოითხოვს აქტივის გარკვეული დროის საზღვრებში მიწოდებას. დაწესებული რეგულაციით, თუ ბაზრის პირობებით (ვაჭრობის მიღებული წესი) აღიარდება რეალიზაციის/შესყიდვის თარიღით, კერძოდ თარიღით, როცა კომპანია აიღებს ვალდებულებას შეიძინოს, ან გაყიდოს აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვა აღიარდება იმ თარიღით როდესაც პირი გახდება ინსტრუმენტის ხელშეკრულების ვალდებულების მხარე.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა, ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება; ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში, როდესაც 1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს, ან 2) არც გადასცემს, მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ ასევე უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება, იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივის გაუფასურება ხდება, მისი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ პერიოდში მომხდარი ერთი ან რამდენიმე მოვლენით („დანაკარგის მოვლენები“), რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფისგან მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობაზე ან ვადებზე და შეიძლება ამის საიმედოდ განსაზღვრა, გამოწვეული გაუფასურების დანაკარგები აღიარდება მოგება-ზარალზე მათი მოხდენის პერიოდში. თუ კომპანია დაასკვნის, რომ არ არსებობს ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივის გაუფასურების მოხდენის ობიექტური მტკიცებულება, იქნება ეს მნიშვნელოვანითუ არა, იგი შეიყვანს აღნიშნულ ფინანსურ აქტივს მსგავსი საკრედიტო რისკის მქონე აქტივების ჯგუფში და მოახდენს მათ ჯგუფურ ტესტირებას გაუფასურებაზე. ფინანსური აქტივის გაუფასურების შესამოწმებლად კომპანიის მიერ ძირითადად გამოყენებული ფაქტორები არის მისი ვადაგადაცილებულობის სტატუსი და მისი შესაბამისი უზრუნველყოფა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ფინანსური აქტივის გაუფასურების შემოწმების სხვა ძირითადი კრიტერიუმს წარმოადგენს:

- დავალიანების გარკვეული ნაწილი ვადაგადაცილებულია და ვადაგადაცილება არ არის გამოწვეული გადახდის სისტემის დაყოვნებით. მეორე მხარე განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეს როგორც ეს ჩანს კომპანიის მიერ მოპოვებული ფინანსური ინფორმაციით;
- მეორე მხარე განიხილავს გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის ვარიანტს;
- სახეზეა მეორე მხარის მიერ გადახდების სტატუსის მნიშვნელოვანი გაუარესება ეროვნული ან ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებების შედეგად რომელსაც გავლენა აქვს მეორე მხარეზე ან;
- უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის პირობების მნიშვნელოვანი გაუარესების შედეგად.

თუკი მოხდა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობების გადახედვა ან სხვაგვარად მოდიფიკაცია მეორე მხარის ფინანსური სირთულეების გამო გაუფასურება გამოითვლება პირობების ცვლილებამდე არსებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

გაუფასურების დანაკარგი ყოველთვის აღიარდება სარეზერვო ანგარიშზე აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომელიც არ შეიცავს მომავალ საკრედიტო დანაკარგებს, რომელიც ჯერ არ მომხდარა) აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებამდე ჩამოსაწერად. უზრუნველყოფილი ფინანსური აქტივის მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების გამოთვლა მოიცავს უზრუნველყოფილი აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, გამოკლებული მისი მიღების და რეალიზაციის დანახარჯები, იმის მიუხადავად არის თუ არა უზრუნველყოფილი აქტივის რეალიზაცია მოსალოდნელი.

თუკი შემდგომ პერიოდში მოხდება გაუფასურების ზარალის შემცირება და ეს შემცირება შეიძლება საიმედოდ მიეკუთვნოს გაუფასურების ზარალის აღიარების შემდგომი პერიოდის მოვლენას (როგორცაა დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუმჯობესება), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალის გაუქმება მოხდება სარეზერვო ანგარიშის დაკორექტირებით წლის მოგება-ზარალზე.

უიმედო აქტივები ჩამოიწერება შესაბამის გაუფასურების დანაკარგის რეზერვის ანგარიშზე აქტივის აღდგენისათვის ყველა საჭირო პროცედურის დასრულების და დანაკარგის მოცულობის განსაზღვრის შემდეგ. წინა პერიოდში ჩამოწერილი თანხების შემდგომი აღდგენა დაკრედიტდება გაუფასურების დანაკარგის ანგარიშზე წლის მოგება-ზარალზე.

ფული და ფულის ქვივალენტები

ფული და ფულის ქვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 12 თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი აქტივები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ ხდება მათი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებული მისი მომავალი ფულადი ნაკადების ახლანდელ ღირებულებას შორის. აქტივის მიმდინარე ღირებულება მცირდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით, და ზარალის თანხა აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

ძირითადი საშუალებები

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

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

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

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

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

ცვეთა

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

	სასარგებლო ვადა (წელი)
შენობები	20
მანქანა დანადგარები	5
საოფისე ინვენტარი	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ პირდაპირ ხარჯს.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულებიდან 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. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხდება სასარგებლო მომსახურეობის ვადის, ნარჩენი ღირებულების და ცვეთის მეთოდების გადახედვა და ნებისმიერი ცვლილება აღირიცხება პერსპექტიულად.

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.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ პერიოდში როდესაც მოხდა მომსახურეობის გაწევა, ან პროდუქციის მიწოდება შემოსავლის დაუყოვნებლივი აღიარების პრინციპით.

მენეჯმენტი აანალიზებს მის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულებების შესაბამისობას ბასს 18 და ბასს 11 სტანდარტებთან როდესაც აღიარებს შემოსავალს გრძელვადიანი კონტრაქტებიდან; აღსანიშნავია რომ არსებობს საკითხები რომლებიც კითხვებს ბადებენ თუ რამდენად ვარდება კომპანიის კონტრაქტები ზემოთ აღნიშნული სტანდარტების ფარგლებში.

შემოსავალი აღირიცხება მიღებული ან მისაღები ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით და წარმოადგენს წმინდა მისაღებ თანხებს მიწოდებული საქონლისთვის ან გაწეული მომსახურებისათვის საქონლისთვის, ფასდათმობის უკან დაბრუნების და დამატებული ღირებულების გადასახადების გათვალისწინებით.

შემოსავლის აღიარება გრძელვადიანი კონტრაქტებიდან

არსებობენ კონტრაქტები რომლებთა აღრიცხვა შესაძლებელია ხვდებოდეს ბასს 11 სტანდარტის ფარგლებში - რა შემთხვევაშიც შემოსავალი და საკონტრაქტო ხარჯები რომლებიც დაკავშირებული მშენებლობასთან უნდა იყოს აღიარებული შესრულების ეტაპების მიხედვით, საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის, თუმცა მიხედვად იმისა ვარდებიან თუ არა ეს კონტრაქტები ბასს 11 სტანდარტის ფარგლებში მათი გავლენა კომპანიის მთლიან ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ არის მნიშვნელოვანი.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებას იმ საქონლისა თუ მომსახურებისთვის, რომელიც კომპანიამ შეიძინა მისი მომწოდებლებისგან ჩვეულებრივი ბიზნეს ოპერაციებით. სავაჭრო მოთხოვნები კლასიფიცირდება, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები, თუ გადახდის ვალდებულება არის ერთ წელამდე პერიოდში, თუ არა, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები. ამჟამად კომპანიის მთლიანი სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა მოსალოდნელია საბალანსო ანგარიშგების თარიღიდან ერთ წელამდე პერიოდში და კლასიფიცირებულია, როგორც მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებების თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომ პერიოდში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

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 ადამინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

გადავადებული მოგების გადასახადი აღარ მიესადაგება ფინანსურ ანგარიშგებებს, იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს ახალი საგადასახადო კოდექსით აღარ გამოიყენება.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

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

წინასწარ გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელი სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან აღნიშნული წინასწარგადახდა 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.

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

დივიდენდები

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

სესხები

სესხები აღირიცხება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

5. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც არ არის შესული ძალაში

გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც არ არის შესული ძალაში

სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ არის შესული, მოცემულია ქვემოთ. „კომპანია“ აპირებს ამ სტანდარტების მიღებას მათი ძალაში შესვლის შემდგომ, საჭიროების შემთხვევაში

ფასს (IFRS) 15 “ამონაგები მოხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან”

ფასს 15 გამოიცა 2014 წლის მაისში და განსაზღვრავს ხუთეტაპიან მოდელს რომელიც გამოიყენება მოხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების ასახვისთვის. ფასს 15-ის მიხედვით შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ შემოსავლების ახალი სტანდარტი ჩაანაცვლებს ფასს-ის მიხედვით შემოსავლების აღიარების ყველა არსებულ წესს. სრული რეტროსპექტული გამოყენება ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული გამოყენება სავალდებულოა 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. დასაშვებია უფრო ადრე გამოყენებაც.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

სხვა გამოშვებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები რომლებიც არ არის ძალაში შესული და არ არის სავარაუდო რომ მატერიალურ გავლენას იქონიებენ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ▶ ფასს (IFRS) 9 "ფინანსური ინსტრუმენტები";
- ▶ ფასს (IFRS) 16 იჯარა;

6. ცვლილებები საბუღალტრო აღრიცხვასა და ახსნა განმარტებით შენიშვნებში ახალი და შევლილი სტანდარტები და მათი განმარტებები

საბუღალტრო სტანდარტები თანმიმდევრულია წინა წლების ფინანსურ წლებთან დაკავშირებით გარდა შემდეგი ცვლილებებისა, რომლებიც ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ:

- ▶ ყოველწლიური განახლებები 2014-2016 წლის ციკლი.
- ▶ ფასს 1 ფინანსური ანგარიშგების პირველად გამოყენება
- ▶ ბასს 28 ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოში
- ▶ ფასიკ 22 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად
- ▶ ფასიკ 23 უზუსტობები საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებით
- ▶ ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები და ფასს 4 სადაზღვეო ხელშეკრულებები.

ახალ ინტერპრეტაციებსა და სტანდარტის განახლებებს არ ქონიათ მატერიალური გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შემოსავალზე.

7. წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია

რეკლასიფიკაციას დაქვემდებარა ფინანსური მდგომარეობისა და სრული შემოსავლის უწყისი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით რათა მომხდარიყო სწორი პრეზენტაცია 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. აღნიშნულ რეკლასიფიკაციას არ ქონია ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი ფინანსურ ანგარიშგებაში.

	აღწერა	წინა ანგარიშის მიხედვით	მაკორექტირებე ლი შესწორება	კორექტირებუ ლი თანხები
31 დეკემბერი 2016				
ძირითადი საშუალებები	დაგროვილი ცვეთის	3,297	42	3,339
საინვესტიციო ქონება	გადატანა	2,173	(42)	2,131
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	ხელფასების გადატანა	4,514	(2,132)	2,382
თვითღირებულება		16,649	2,132	18,781

შპს “თბილისი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

8. ძირითადი საშუალებები

	მიწა და შენობები	მიმდინარე მშენებლობა	მანქანა - დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
31 დეკემბერი 2015	884	1,137	306	191	1,109	3,627
შეძენა	358	504	35	98	20	1,015
გაყიდვა	(246)	-	-	-	-	(246)
ჩამოწერა	-	-	(6)	(75)	-	(81)
გადატანა	1,641	(1,641)	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2016	2,637	-	335	214	1,129	4,315
შეძენა	-	-	9	110	-	119
31 დეკემბერი 2017	2,637	-	344	324	1,129	4,434
აკუმულირებული ცვეთა						
31 დეკემბერი 2015	(159)	-	(214)	(80)	(483)	(936)
წლის ხარჯი	(40)	-	(28)	(31)	(126)	(225)
გაყიდვა	125	-	-	-	-	125
ჩამოწერა	-	-	3	57	-	60
31 დეკემბერი 2016	(74)	-	(239)	(54)	(609)	(976)
წლის ხარჯი	(60)	-	(8)	(43)	(86)	(197)
31 დეკემბერი 2017	(134)	-	(247)	(97)	(695)	(1,173)
საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2016	2,563	-	96	160	520	3,339
31 დეკემბერი 2017	2,503	-	97	227	434	3,261

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება რომლებიც სრულად გაიცვითა შეადგენდა ნოლს (2016: ნოლი)

ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,261 ლარი (2016: 3,339 ლარი) გამოყენებული როგორც საბანკო სესხის უზრუნველყოფა.

9. საინვესტიციო ქონება

ღირებულება	მიწა და შენობები
31 დეკემბერი 2016	2,173
შეძენა	238
31 დეკემბერი 2017	2,411
დაგროვილი ცვეთა	მიწა და შენობები
31 დეკემბერი 2016	(42)
წლის ხარჯი	(83)
31 დეკემბერი 2017	(125)
საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი 2016	2,131
31 დეკემბერი 2017	2,286

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

კომპანია ფლობდა შენობებს პირდაპირი რეალიზაციისთვის, რომელიც ახლა გამოიყენება საიჯარო მოგების მიღებისთვის. 2016 წლის 1 იანვრიდან ის დაკვალიფიცირდა როგორც საინვესტიციო ქონება. ამას გარდა კომპანია ფლობს მიწას თბილისში, საქართველო. თავდაპირველად მიწა შესყიდული იქნა გასაყიდად, მაგრამ შემდგომ დირექტორთა საბჭომ გადაწყვიტა დაეტოვებინა ქონება კაპიტალის მოზიდვის/გაზრდის მიზნებისთვის.

10. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები	31-დეკ-17	1-იან-17
გასაყიდი საქონელი	5,299	4,964
სხვა სასაქონლო მატერიალური ფასეულებები	25	19
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	5,324	4,983

2017 წელს განმავლობაში მარაგების ღირებულება რომელიც აღიარებულ იქნა ხარჯად შეადგენდა 24,119 ლარს. (2016: 9,156 ლარს)

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31-დეკ-17	31-დეკ-16
სავაჭრო მოთხოვნები	24,566	15,630
გაცემული სესხები	10	10
სხვა მოთხოვნები	79	83
გამოკლებული: გაუფასურების ანარიცხები	(4,749)	(1,631)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19,906	14,092

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ძირითადად შედგება კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურებების წარმოქმნილ მოთხოვნებისგან. 2017 წლის განმავლობაში სარეზერვო ანარიცხებმა შეადგინა 3,118 ლარი (2016: 76 ლარი)

12. ავანსები

ავანსები	31-დეკ-17	31-დეკ-2016
წინასწარ გადახდები	10,547	3,532
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	41	55
სულ ავანსები	10,588	3,587

13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები	31-დეკ-17	31-დეკ-16
თანხა სალაროში	1	2
თანხა ბანკში	18	55
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	19	57

შპს “თბილისი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

14. სესხები

მოკლევადიანი სესხები	31-დეკ-17	31-დეკ-16
საბანკო სესხები (ლარი)	2,135	2,223
დარიცხული პროცენტი (ლარი)	33	18
საბანკო სესხები (დოლარი)	6,840	2,877
დარიცხული პროცენტი (დოლარი)	43	6
სულ მოკლევადიანი სესხები	9,051	5,124

კომპანიას აღებული აქვს რამოდენიმე სესხი სს „საქართველოს ბანკიდან“ განსხვავებულ ვალუტებში. წლიური საპროცენტო განაკვეთი მერყეობს 7%-12% პროცენტში. სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა 2017 წელს შეადგინა 766 ლარი. (2016: 418 ლარი).

15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31-დეკ-17	31-დეკ-16
სავაჭრო ვალდებულებები	11,150	6,541
გადასახდელი დივიდენდი	148	328
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,298	6,869

16. შემოსავალი

შემოსავალი	31-დეკ-17	31-დეკ-16
სამშენებლო და განახლების პროექტები	49,129	20,805
საცალო გაყიდვები	2,655	733
მომსახურებები	685	1,031
სულ შემოსავალი	52,469	22,569

17. თვითღირებულების ხარჯი

თვითღირებულების ხარჯი	31-დეკ-17	31-დეკ-16
მასალების ხარჯი	24,119	9,156
ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული ხარჯები	10,459	6,422
ხელფასები	4,733	2,840
ტრანსპორტირების ხარჯები	240	120
საწვავის ხარჯი	237	243
სულ თვითღირებულების ხარჯი	39,788	18,781

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

18. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	31-დეკ-17	31-დეკ-16
ხელფასი და დაქირავებულ მომუშავეთა ხარჯები	1,713	1,390
ბანკის საკომისიო ხარჯები	397	289
ცვთა და ამორტიზაციის ხარჯები	280	225
ოფისის რემონტი და ექსპულატაცია	277	211
პროფესიული მომსახურების დანახარჯები	100	44
დაზღვევის ხარჯი	95	77
ბიზნეს მოგზაურობის ხარჯები	91	73
სხვა ხარჯები	52	6
იჯარის ხარჯი	48	52
წარმომადგენლობითი ხარჯები	32	15
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	3,085	2,382

19. სხვა საოპერაციო ხარჯები

სხვა საოპერაციო ხარჯები	31-დეკ-17	31-დეკ-16
უიმედო ვალების ხარჯები	3,118	76
სხვადასხვა ხარჯები	602	96
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	3,720	172

20. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში ცვლილებები შევიდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მოგების გადასახადის ნაწილში. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან ყველა ქართული კომპანიისთვის, გარდა ბანკების, სადაზღვევო კომპანიების და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, მათთვის ეს კანონი ძალაში შევა 2019 წლის 1 იანვარიდან. ახალი რეგლამენტის მიხედვით, მოგების გადასახადით დაიბეგრება მოგების ის ნაწილი, რომელიც გაიცემა დივიდენდის სახით აქციონერებზე/მფლობელებზე, რომლებიც არიან საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები. გაცემულ დივიდენდზე დასაბეგრი მოგების გადასახადის ოდენობა განისაზღვრება როგორც გაცემული თანხის 15/85. კომპანიები შეძლებენ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან გაცემულ დივიდენდზე დარიცხული მოგების გადასახადის გაქვითვას, აღნიშნულ პერიოდში არსებული რეგულაციების მიხედვით გადახდილი მოგების გადასახადის შესაბამისად. დივიდენდები გაცემული საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს შორის არ დაიბეგრება.

ზემოთ აღწერილი საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილებების შედეგად დაბეგვრას დაექვემდებარება გარკვეული ტიპის გარიგებებიც, რომლებიც ჩაითვლება მოგების დისტრიბუციად. მაგალითად. ზოგიერთი გარიგება არასაბაზრო ფასებში, არაეკონომიკურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უფასო მიწოდება. ასეთი გარიგების დაბეგვრა სცდება ბასს 12 საშემოსავლო გადასახადების ფარგლებს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება, როგორც საოპერაციო გადასახადები.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

21. პირობითი ხარჯები, ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

სამართალწარმოება

საკუთარ შეფასებაზე და პროფესიონალურ რჩევაზე დაყრდნობით კომპანიის მენეჯმენტი არ ელოდება რაიმე სახის მატერიალურ დანაკარგებს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით, შესაბამისად არ მომხდარა ფინანსურ უწყისებში შესაბამისი რეზერვის აღიარება და განმარტების გაკეთება.

საგადასახადო კანონმდებლობა

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

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არ არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

საინვესტიციო ვალდებულებები

კომპანიას არ აქვს საინვესტიციო ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2016 წლის 31 დეკემბერი: ნოლი)

22. ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

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

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

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. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

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

სავალუტო რისკი

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულს და ფულის ექვივალენტებს (შენიშვნა 10) მენეჯმენტი ადგენს ფულის და საბანკო დეპოზიტების დაახლოებით ლიკვიდურობის პორტფელს გარდა შეზღუდული თანხებისა რომელთა გამოყენებაც შეიძლება ერთი დღის მანძილზე რათა მოხდეს წინასწარ განუსაზღვრელი ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოყვანილია კომპანიის ვალდებულებები 31 დეკემბრის 2016 და 2017 წლების მდგომარეობით დარჩენილი საკონტრაქტო ღირებულებით. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებულ ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოადგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

შპს “თბილი სახლი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ათას ლარში)

ფინანსური ვალდებულებების ვადების ანალიზი 31 დეკემბრისთვის 2016 -2017 წლებში მოცემულია ქვემოთ:

2017				
ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	1-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,298	-	-	11,298
სესხები	9,051	-	-	9,051
სულ ფინანსური ვალდებულებები	20,349	-	-	20,349

2016				
ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	1-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,869	-	-	6,869
სესხები	5,124	-	-	5,124
სულ ფინანსური ვალდებულებები	11,993	-	-	11,993

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და 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

23. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

კომპანიის ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი და საბალანსო ღირებულების შედარება იხილეთ ქვემოთ.

	31 დეკემბერი -17		31 დეკემბერი 2016	
	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება
ფული და ფულის ექვივალენტები	19	19	57	57
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19,906	19,906	14,092	14,092
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,298	11,298	6,869	6,869
სესხები	9,051	9,051	5,124	5,124

24. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- (a) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ,ერთი ან მეტი შუამავალის მეშვეობით: აკონტორლებს 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;
- (b) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივ საწარმო.
- (c) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;
- (d) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.
- (e) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;
- (f) მხარე, რომელიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას, ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს, პირდაპირ ან ირიბად, (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.
- (g) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები შესაბამის ფინანსურ წელში:

მენეჯმენტის ანაზღაურება	31-დეკ-17	31-დეკ-16
ხელფასები და სხვა გასამრჯელოები	349	311

25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მნიშვნელოვანი გარიგებები არ გამოვლენილა.

მმართველობითი ანგარიშგება

2017 წელი

შინაარსი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

ორგანიზაცია 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.

ორგანიზაციის დამფუძნებლები არიან:

01011046942, მალხაზ კურტანიძე	55%
01013010068, რუდოლფ ნაზაროვი	40 %
01013005097, ლევან კურტანიძე	5 %

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის მალხაზ კურტანიძე. ფუნქციონირება დაიწყო 10 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2017 წელს დასაქმებული ყავდა 250 ადამიანი. დღესდღეობით დასაქმებულია 290 თანამშრომელი. ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაში წარმოდგენილია კომპანიაში დასაქმებულთა რაოდენობის დინამიკა დაარსების დღიდან დღემდე.

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

2. განვითარების გეგმები

2016 წლის მეორე ნახევრიდან პრაქტიკულად ორგანიზაციამ შეამცირა საცალო გაყიდვები, ხოლო 2017 წელს პრაქტიკულად მინიმუმამდე დაიყვანა. კომპანიამ თავის სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოები გამოყო. უახლოესი წლების განმავლობაში კომპანია გეგმავს აქტიურად მიიღოს მონაწილეობა კერძო და სახელმწიფო ტენდერებში და იქიდან გამომდინარე, რომ გააჩნია დიდი გამოცდილება მსხილი პროექტების შესრულებისა, ორგანიზაცია ვარაუდობს რომ თანდათანობით თავის შემოსავლებს გაზრდის.

3. მისამართი , შეთავაზებული პროდუქტები და პორტფელი

კომპანიის იურიდიული მისამართია - ქ. თბილისი, კოსტავას 76; ფაქტიური მისამართია - ლუბლიანას 56.

კომპანია თავისი ფუნქციონირების დასაწყისში ეწეოდა გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სისტემების, მოწყობილობების და დანადგარების იმპორტს და შემდგომ რეალიზაციას. 2005 წლიდან კომპანიამ დაიწყო იმპორტირებული საქონლის მონტაჟი. დღესდღეისობით კომპანია ეწევა დიდი და პატარა ობიექტების საინჟინრო კომუნიკაციების, გათბობა-ვენტილაცია-კონდიციონერების სამონტაჟო სამუშაოებს, კერძოდ:

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

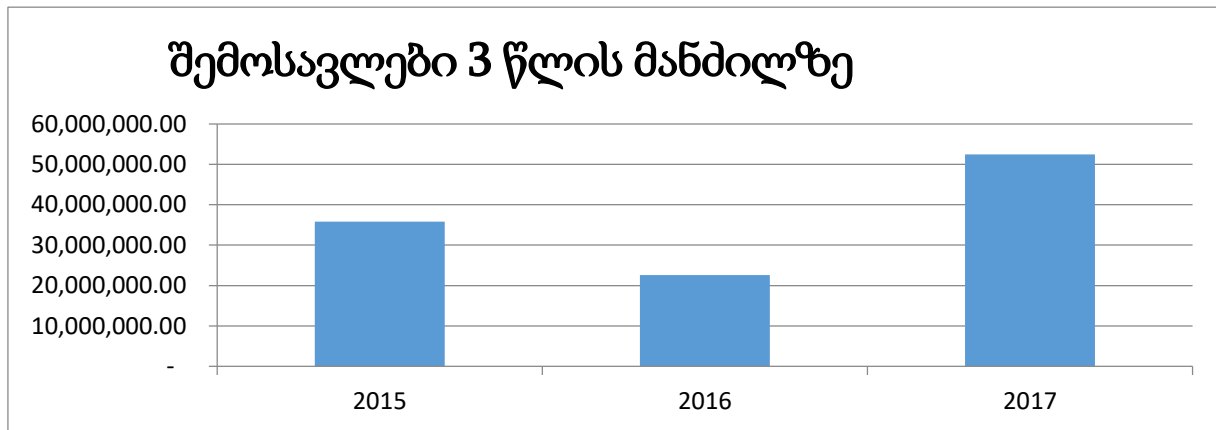
გარდა ამისა, კომპანია ეწევა შენობების შიდა და გარე საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურებას.

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოფიციენტები (ათას ლარებში). 2016 წელს პრაქტიკულად მოხდა საცალო რეალიზაციის შემცირება, რის გამოც შემოსავლებმა ამ პერიოდში იკლო. 2016 წლის ბოლოდან კომპანიამ ინტენსიურად მიიღო მონაწილეობა დიდი და პატარა ობიექტების სამონტაჟო სამუშაოების ტენდერებში, გაიმარჯვა რამოდენიმე ტენდერში, რამაც განაპირობა 2017 წლის შემოსავლების მატება.

ფინანსურიკოფიციენტები	2015	2016	2017
მიმდინარე აქტივები	20,873	22,719	35,837
მიმდინარე ვალდებულებები	16,215	19,538	27,273
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	4,658	3,181	8,564

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლები ბოლო სამი წლის განმავლობაში:



5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანიის საქმიანობისთან დაკავშირებული რისკები მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამშენებლო სექტორთან და შესაბამისად სამშენებლო რისკებთან. თუმცა კომპანია რეგულარულად ახდენს რისკების იდენტიფიცირებას, შეფასებას და ყოველდღიურ

მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკს წარმოადგენს სავალუტე რისკი.

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

შპს თბილი სახლი-ს დირექტორი

მალხაზ კურტანიძე

მონიტორინგს, რის შედეგადაც იქმნება კონტროლის მექანიზმები. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკს წარმოადგენს სავალუტე რისკი.

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

შპს თბილი სახლი-ს დირექტორი

მალხაზ კურტანიძე



შპს „თბილი სახლის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა მმართველობით ანგარიშგებაზე:

სხვა ინფორმაცია - მმართველობითი ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია მმართველობით ანგარიშში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მიუუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

24 სექტემბერი 2018

თბილისი, საქართველო

შპს „თბილი სახლის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა მმართველობით ანგარიშგებაზე:

სხვა ინფორმაცია - მმართველობითი ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია მმართველობით ანგარიშში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

24 სექტემბერი 2018

თბილისი, საქართველო

