

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგება და

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

3-6

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	8
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	10

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კომპანია და მისი საქმიანობა	11
2. მომზადების საფუძვლები.....	11
3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები	11
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები	18
5. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის შესული ძალაში	19
6. წინა პერიოდის კლასიფიკაციის ცვლილება	20
7. საინვესტიციო ქონება	20
8. ძირითადი საშუალებები.....	21
9. მშენებარე გასაყიდი ქონება	22
10. მარაგები	22
11. გადახდილი ავანსები.....	22
12. შეზღუდული ფულადი სახსრები	22
13. ფული და ფულის ეკვივალენტები	22
14. სახელშეკრულებო ვალდებულებები.....	23
15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება.....	23
16. საგადასახადო ვალდებულება	23
17. გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხები.....	23
18. კაპიტალი	24
19. გაყიდვის ხარჯები.....	24
20. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	24
21. კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი), წმინდა	25
22. მოგების გადასახადი.....	25
23. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები	25
24. ფინანსური რისკის მართვა.....	26
25. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები	29

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლის“ მფლობელსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი შპს „ჩემი სახლის“ (შემდეგში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგებისა, რომელიც შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე, ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის ნაწილში - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ კომპანიის აუდიტორებად დაგვნიშნეს 2019 წლის 29 მაისს და შესაბამისად, ვერ შევძელით დავსწრებოდით მარაგების ფიზიკური ინვენტარიზაციის პროცესს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული თარიღისთვის აღრიცხული და აღურიცხავი მარაგების ნაშთის სისწორეში, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია 1,900,258 ლარის ოდენობით. ვინაიდან მარაგების ნაშთი მონაწილეობს ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსაზღვრაში, ვერ დავადგინეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, ასევე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებშიც.

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

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

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის მმართველობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას.

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

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

- ▶ თანხვედნილია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან;
- ▶ მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ სქართველოს კანონის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან.

სხვა გარემოება

კომპანიის 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2018 წლის 27 სექტემბერს გასცა აუდიტორული დასკვნა პირობითი მოსაზრებით იმის გამო, რომ ვერ დაესწრნენ მარაგების ინვენტარიზაციის პროცესს და ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დაადასტურეს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული მარაგების ნაშთის სისწორე.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის გელა მდებრიშვილი.

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

27 სექტემბერი, 2019

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოს სამართლიანი წარდგენა.

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

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის გელა მღებრიშვილი.

შპს „ნექსია თი ეი“-ს სახელით

თბილისი, საქართველო

27 სექტემბერი, 2019



Closer to you

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი, 2018	31 დეკემბერი, 2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	-	7,228,343
ძირითადი საშუალებები	8	167,671	173,217
არამატერიალური აქტივები		3,926	1,426
სულ გრძელვადიანი აქტივები		171,597	7,402,986
მიმდინარე აქტივები			
მშენებარე გასაყიდი ქონება	9	36,242,771	22,102,863
მარაგები	10	1,900,258	1,051,152
გადახდილი ავანსები		297,540	852,522
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	12	258,592	1,778,192
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	187,309	265,968
სულ მიმდინარე აქტივები		38,886,470	26,050,697
სულ აქტივები		39,058,067	33,453,683
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	17	4,830,264	5,658,065
სახელშეკრულებო ვალდებულება	14	36,397,498	16,946,691
სავაჭრო და სხვა დავალიანება	15	413,495	427,820
საგადასახადო ვალდებულება		105,367	333,881
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		41,746,624	23,366,457
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	17	2,971,087	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,971,087	-
სულ ვალდებულებები		44,717,711	23,366,457
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	1,479,342	15,192,939
დაგროვილი ზარალი		(7,138,986)	(5,105,713)
სულ კაპიტალი		(5,659,644)	10,087,226
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		39,058,067	33,453,683

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი, 2018	31 დეკემბერი, 2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	-	7,228,343
ძირითადი საშუალებები	8	167,671	173,217
არამატერიალური აქტივები		3,926	1,426
სულ გრძელვადიანი აქტივები		171,597	7,402,986
მიმდინარე აქტივები			
მშენებარე გასაყიდი ქონება	9	36,242,771	22,102,863
მარაგები	10	1,900,258	1,051,152
გადახდილი ავანსები		297,540	852,522
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	12	258,592	1,778,192
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	187,309	265,968
სულ მიმდინარე აქტივები		38,886,470	26,050,697
სულ აქტივები		39,058,067	33,453,683
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	17	4,830,264	5,658,065
სახელშეკრულებო ვალდებულება	14	36,397,498	16,946,691
სავაჭრო და სხვა დავალიანება	15	413,495	427,820
საგადასახადო ვალდებულება		105,367	333,881
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		41,746,624	23,366,457
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	17	2,971,087	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,971,087	-
სულ ვალდებულებები		44,717,711	23,366,457
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	1,479,342	15,192,939
დაგროვილი ზარალი		(7,138,986)	(5,105,713)
სულ კაპიტალი		(5,659,644)	10,087,226
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		39,058,067	33,453,683

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

მოგება - ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
გაყიდვის ხარჯები	19	(664,789)	(418,943)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(725,740)	(346,768)
გაუფასურების ხარჯი	11	-	(3,900)
საოპერაციო ზარალი		(1,390,529)	(769,611)
საპროცენტო შემოსავალი		1,446	2,094
არასაოპერაციო შემოსავალი		1,996	18,392
საპროცენტო ხარჯი	17	(302,590)	-
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	21	(343,596)	495,691
ზარალი დაბეგვრამდე		(2,033,273)	(253,434)
მოგების გადასახადის ხარჯი	22	-	-
წლის ზარალი		(2,033,273)	(253,434)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული ზარალი		(2,033,273)	(253,434)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

მოგება - ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
გაყიდვის ხარჯები	19	(664,789)	(418,943)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(725,740)	(346,768)
გაუფასურების ხარჯი	11	-	(3,900)
საოპერაციო ზარალი		(1,390,529)	(769,611)
საპროცენტო შემოსავალი		1,446	2,094
არასაოპერაციო შემოსავალი		1,996	18,392
საპროცენტო ხარჯი	17	(302,590)	-
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	21	(343,596)	495,691
ზარალი დაბეგვრამდე		(2,033,273)	(253,434)
მოგების გადასახადის ხარჯი	22	-	-
წლის ზარალი		(2,033,273)	(253,434)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული ზარალი		(2,033,273)	(253,434)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/შინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი (შენიშვნა 18)	დაგროვილი ზარალი	სულ
1 იანვარი 2017	14,437,089	(4,852,279)	9,584,810
კაპიტალის ზრდა	3,255,726	-	3,255,726
კაპიტალის შემცირება	(2,499,876)	-	(2,499,876)
წლის სრული ზარალი	-	(253,434)	(253,434)
31 დეკემბერი 2017	15,192,939	(5,105,713)	10,087,226
კაპიტალის ზრდა	21,758	-	21,758
კაპიტალის შემცირება	(13,735,355)	-	(13,735,355)
წლის სრული ზარალი	-	(2,033,273)	(2,033,273)
31 დეკემბერი 2018	1,479,342	(7,138,986)	(5,659,644)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი (შენიშვნა 18)	დაგროვილი ზარალი	სულ
1 იანვარი 2017	14,437,089	(4,852,279)	9,584,810
კაპიტალის ზრდა	3,255,726	-	3,255,726
კაპიტალის შემცირება	(2,499,876)	-	(2,499,876)
წლის სრული ზარალი	-	(253,434)	(253,434)
31 დეკემბერი 2017	15,192,939	(5,105,713)	10,087,226
კაპიტალის ზრდა	21,758	-	21,758
კაპიტალის შემცირება	(13,735,355)	-	(13,735,355)
წლის სრული ზარალი	-	(2,033,273)	(2,033,273)
31 დეკემბერი 2018	1,479,342	(7,138,986)	(5,659,644)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	შენიშვნები	2018	2017
ზარალი მიმდინარე ოპერაციებიდან		(2,033,273)	(253,434)
<i>კორექტირებები:</i>			
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	8	40,041	31,606
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	11	-	3,900
საპროცენტო შემოსავალი		(1,446)	(2,094)
საპროცენტო ხარჯი	17	302,590	-
წმინდა (მოგება)/ზარალი საკუროსო სხვაობიდან	21	343,596	(495,691)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე		(1,348,492)	(715,713)
მარაგების ზრდა		(7,205,688)	(8,927,872)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	7	-	(30,631)
საგადასახადო ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(228,515)	333,881
სახელმწიფო ვალდებულებების ზრდა		19,450,807	16,799,602
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		21,314	109,462
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და დაბეგვრამდე		10,689,426	7,568,729
მიღებული პროცენტები		1,446	2,094
გადახდილი პროცენტები		(263,379)	(1,023,666)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		10,427,493	6,547,157
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	8	(34,496)	(74,595)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(2,500)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(36,996)	(74,595)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიმდინარე სესხების დაფარვა		-	37,799
გრძელვადიანი სესხებიდან მიღებული ფული	17	2,587,074	-
სესხების დაფარვა	17	(867,012)	(5,224,977)
დამფუძნებლის ფულადი შენატანი კაპიტალში	18	21,758	3,255,726
დამფუძნებლის მიერ კაპიტალის შემცირება ფულით	18	(13,735,355)	(2,499,876)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(11,993,535)	(4,431,328)
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა		(1,603,038)	2,041,234
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში*		2,044,160	11,627
<i>საკუროსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფულზე</i>		4,779	(8,701)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს*		445,901	2,044,160

* შეზღუდული ფულის ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 258,592 ლარს (2017: 1,778,192 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 12.

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	შენიშვნები	2018	2017
ზარალი მიმდინარე ოპერაციებიდან		(2,033,273)	(253,434)
<i>კორექტირებები:</i>			
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	8	40,041	31,606
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	11	-	3,900
საპროცენტო შემოსავალი		(1,446)	(2,094)
საპროცენტო ხარჯი	17	302,590	-
წმინდა (მოგება)/ზარალი საკუროს სხვაობიდან	21	343,596	(495,691)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე		(1,348,492)	(715,713)
მარაგების ზრდა		(7,205,688)	(8,927,872)
საინვესტიციო ქონების შემენა	7	-	(30,631)
საგადასახადო ვალდებულებების (შემცირება)/ზრდა		(228,515)	333,881
სახელშეკრულებო ვალდებულებების ზრდა		19,450,807	16,799,602
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		21,314	109,462
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე და დაბეგვრამდე		10,689,426	7,568,729
მიღებული პროცენტები		1,446	2,094
გადახდილი პროცენტები		(263,379)	(1,023,666)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		10,427,493	6,547,157
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შემენა	8	(34,496)	(74,595)
არამატერიალური აქტივების შემენა		(2,500)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(36,996)	(74,595)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიმდინარე სესხების დაფარვა		-	37,799
გრძელვადიანი სესხებიდან მიღებული ფული	17	2,587,074	-
სესხების დაფარვა	17	(867,012)	(5,224,977)
დამფუძნებლის ფულადი შენატანი კაპიტალში	18	21,758	3,255,726
დამფუძნებლის მიერ კაპიტალის შემცირება ფულით	18	(13,735,355)	(2,499,876)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(11,993,535)	(4,431,328)
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა		(1,603,038)	2,041,234
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში*		2,044,160	11,627
საკუროს სხვაობის ცვლილების გავლენა ფულზე		4,779	(8,701)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს*		445,901	2,044,160

* შეზღუდული ფულის ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 258,592 ლარს (2017: 1,778,192 ლარს). იხილეთ შენიშვნა 12.

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2019 წლის 27 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

ფინანსური მენეჯერი/მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შენიშვნები 11-29 გვერდებზე წარმოადგენს აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

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

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰუსეინ ნადიროვი.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას შეადგენს მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა.

საქართველო ავლენს ზრდადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, რომელიც შეიცავს ისეთი ვალუტის არსებობას, რომლის კონვერტაცია 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 გატარებულ ეკონომიკურ, ფინანსურ და მონეტარულ პოლიტიკაზე, ასევე სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოზე.

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

2. მომზადების საფუძვლები

კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული ადიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ.

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

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე. ამ განსჯის დროს კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა კომპანიის აქტივების ზრდის ტენდენცია, დადებითი საოპერაციო ფულადი ნაკადები, გაყიდვების მოცულობა, რაც სახელშეკრულებო ვალდებულებებშია გამოსახული, ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე ხელმისაწვდომობა და სამომავლო გეგმები რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას განაგრძოს ფუნქციონირება მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღის შემდგომ.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)**ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა, უცხოური ვალუტის კონვერტაცია**

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

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
1 აშშ დოლარი / ლარი	2.6766	2.5922
1 ევრო / ლარი	3.0701	3.1044
საშუალო გაცვლითი კურსი	2018	2017
1 აშშ დოლარი / ლარი	2.5345	2.5086
1 ევრო / ლარი	2.9913	2.8322

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

კომპანიამ პირველად გამოიყენა გარკვეული სტანდარტის ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვრიდან. კომპანიას არ დაუნერგავს არც ერთი სტანდარტი, ცვლილება ან შესწორება, რომელიც უკვე გამოცემულია, თუმცა ძალაში შესული არ არის.

კომპანიამ პირველად გამოიყენა ფასს 15 და ფასს 9. აღნიშნული ახალი სააღრიცხვო სტანდარტების დანერგვით გამოწვეული ცვლილების შინაარსი და ეფექტი აღწერილია ქვემოთ.

ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 ანაცვლებს ბასს 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. კომპანიას არ გადაუნაგარიშებია 2017 წლის შესადარისი ინფორმაცია ფასს 9-ის მიხედვით, შესაბამისად 2017 წლის შესადარისი ინფორმაცია გაცხადებულია ბასს 39-ის შესაბამისად.

ფასს 9-ის დანერგვას არ ჰქონია რაოდენობრივი გავლენა 2018 წლის 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფასს 15 „შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“

ფასს 15, რომელიც გამოიცა 2014 წლის მაისში და შეცვლილ იქნა 2016 წლის აპრილში, განსაზღვრავს ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც გამოიყენება მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლების ასახვისთვის. კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებისთვის. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც კომპანია მოელის მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. სტანდარტი არ ეხება ფინანსურ ინსტრუმენტებთან და იჯარასთან დაკავშირებულ შემოსავალს.

ფინანსური ინსტრუმენტები - პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება და შეფასება

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

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

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

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

შემდგომი აღიარება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

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

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)

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

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

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, შემდგომში იზომება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები) (გაგრძელება)

მოგება, ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც მოხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა, შეცვლა ან გაუფასურება. კომპანიის ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს.

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

კომპანია აღიარებს რეზერვს მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებზე (მსდ) ყველა საკრედიტო ინსტრუმენტზე, რომელიც არ აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები გამოიანგარიშება სხვაობით სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და სრულ ფულად ნაკადებს შორის, რასაც კომპანია ელოდება რომ მიიღებს, დადისკონტირებულს საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები ასევე მოიცავს ფულად შემოძინებებს 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, გაცემული სესხებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მდგომარეობას მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების ("ECL") გამოსათვლელად. შესაბამისად კომპანია არ ადევნებს თვალს საკრედიტო რისკის ცვლილებას, არამედ აღიარებს დანაკარგის რეზერვს. სასიცოცხლო ვადის მიხედვით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიას შემუშავებული აქვს რეზერვის მატრიცა, რომელიც დაფუძნებულია მის ისტორიულ საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

დეტალები კომპანიის ძირითადი ფინანსური აქტივების და საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით მოცემულია 23-ე შენიშვნაში.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები, თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური ვალდებულებები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით, სესხები, სავაჭრო ვალდებულებები, ან ჰეჯირების ინსტრუმენტებად განსაზღვრულ დერივატივად ეფექტურ ჰეჯში.

ყველა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სესხის და ვალდებულებების შემთხვევაში პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯების გამოკლებით. კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს და სესხებს.

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსურ ივალდებულებები, გარდა სესხის და ფინანსური გარანტიებისა, აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით, როდესაც მათ ფლობენ სავაჭროდ, ან დერივატიულ ინსტრუმენტებად, ან გამოიყენება სამართლიანი ღირებულებით აღნიშვნა.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც მოხდება ვალდებულების გასტუმრება, გაუქმება ან ვადის ამოწურვა.

როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულების ჩანაცვლება მოხდება ახლით, იგივე მსესხებლისგან, მაგრამ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დაკორექტირდება საგრძნობლად, მსგავსი გადაცვლა ან კორექტირება აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება, სხვაობა შესაბამის მიმდინარე ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგება-ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

შეზღუდული ნაშთები შედის ფულად საშუალებებში 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 აქტივი. დამატებითი ინფორმაცია იხ. შენიშვნა 12.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე, ვინაიდან დაკავშირებულია საოპერაციო ციკლთან სრულად, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და განისაზღვრება კონტრაქტის დონეზე. სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები თითოეული შესრულების ვალდებულებაზე ერთი ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოდგენილია ნეტო სახით.

ვალდებულებები აღირცხული პროდუქციის დაბრუნების და მოცულობითი ფასდაკლებებით არ აკლდება სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, ან აქტივებს, რამდენადაც ისინი წარმოდგენენ ცალკე მოლოდინს (მაგ. ნაღდი ფულის გადახდის მოლოდინი, შესრულების მოლოდინის საპირისპიროდ).

ამის მსგავსად, ხელშეკრულების მოსაპოვებლად გაწეული დაკავშირებული ხარჯები არ უნდა გაერთიანდეს სახელშეკრულებო აქტივებთან. ხელშეკრულების მოსაპოვებლად გაწეული დაკავშირებული ზღვრული ხარჯები წარმოდგენილია, როგორც განცალკევებული აქტივი და კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი აქტივი, თუ საწყისი საამორტიზაციო პერიოდი არ არის ერთ წელზე ნაკლები. ზოგადად, ხელშეკრულების მოსაპოვებლად გაწეული და დაკავშირებული

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ხარჯების ამორტიზაცია წარმოდგენილია, როგორც გაყიდვების ხარჯი, მოგება-ზარალის ზოგად და ადმინისტრაციული ნაწილში.

გადახდილი ავანსები

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

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

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

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

მცირე შეკეთება განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვებასთან 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, რომელიც განისაზღვრება აქტივის მიხედვით.

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)

ნაგებობები	20
მანქანა დანადგარები	2-15
აღჭურვილობა	2-10

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას, რომელსაც ცვეთა არ ერიცხება და აღირიცხება მისი თვითღირებულებიდან დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლების შედეგად მიღებული თანხით. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, არსებობს თუ არა საინვესტიციო ქონების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება მიწის 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.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავალი განისაზღვრება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისაღები ანაზღაურების მიხედვით და არ მოიცავს მესამე პირების სახელით მისაღებ თანხებს. კომპანია აღიარებს შემოსავალს, როდესაც მოხდება კლიენტისთვის პროდუქტზე საკუთრების გადაცემა ან მომსახურების გაწევა.

როგორც ეს ზემოთ შენიშვნაშია აღნიშნული, კომპანიამ მიიღო ფასს 15 შემოსავლის აღიარების მიზნებისთვის. ყოველ ხელშეკრულებაზე კომპანია ახორციელებს შემდეგ ნაბიჯებს: ახდენს კონტრაქტის არსებობის იდენტიფიცირებას; განსაზღვრავს შესრულების ვალდებულებას; განსაზღვრავს ტრანზაქციის ფასს; ანაწილებს ტრანზაქციის ფასს თითოეული შესრულების ვალდებულებაზე და აღიარებს შემოსავალს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ყველა შესრულების ვალდებულება შესრულდება დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მიწოდებით.

მოგების გადასახადი

გადასახადები 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.

მარაგები და მშენებარი გასაყიდი ქონება

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

გასაყიდი მშენებარი ქონების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შესყიდვის ან მშენებლობის ფასს. მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები, დაკავშირებული ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება, ხოლო ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

დივიდენდები

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

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

იმის შეფასება, განიცადა თუ არა ფინანსურმა ინსტრუმენტმა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა განსხვავდება პროდუქტის და რისკის სეგმენტის მიხედვით. კომპანია აღნიშნული საკრედიტო რისკის განსასაზღვრად იყენებს საკუთარ მსჯელობას.

ამონაგები კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ჩაანაცვლებს ბასს 11-ს სამშენებლო ხელშეკრულებები, ბასს 18 შემოსავალი და მასთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს და მოიცავს, მცირე გამოწვევებით, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებულ ყველა ტიპის შემოსავალს. ფასს 15 შემოაქვს 5 ეტაპიანი მოდელი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრიცხად და მოითხოვს, რომ შემოსავალი აღიარდეს იმ თანხით, რაც ასახავს სუბიექტის მიერ გაწეული მომსახურების ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მოსალოდნელ მისაღებ საზღაურს.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა

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

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

მარაგების მნიშვნელოვანი დაშვებები

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

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

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება არაერთმნიშვნელოვან ინტერპრეტაციას. ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ოპერაციებთან და საქმიანობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობისა და ცვლილებების ინტერპრეტაცია შეიძლება შესაბამისმა ორგანოებმა ექვემდებარებოდნენ. შემოწმებისას შეიძლება მოხდეს დამატებითი გადასახდელების, ჯარიმების ან საურავების დარიცხვა.

კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით მის მიერ შესაბამისი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია ჯეროვანია და რომ კომპანიის საგადასახადო სტატუსი უცვლელი დარჩება.

5. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ 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) 16 „იჯარა“

ფასს 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს 17 - ლიზინგი, ფასიკ 4 - განსაზღვრა შეიცავს თუ არა გარიგება ლიზინგს, იმკ 15 - საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება და იმკ 27 - გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას.

ფასს 16 სტანდარტში აღწერილია ლიზინგის აღრიცხვის საერთო მოდელი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ უნდა აღიაროს აქტივი და ვალდებულება ყველა იჯარისთვის, გარდა ისეთი შემთხვევისა, როდესაც საიჯარო ვადა 12 თვეს არ აღემატება ან საიჯარო აქტივის ღირებულება დაბალია. მოიჯარე აგრძელებს აღიარებას საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად, ფასს 16-ის შემთხვევაში მიდგომა დიდად არ განსხვავდება წინა მოქმედი სტანდარტის (ბასს 17-ის) მიდგომისგან. ლიზინგის დაწყებიდან, მოიჯარე აღიარებს სალიზინგო გადახდების შესაბამის ვალდებულებას (ე.წ. სალიზინგო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს შესაბამისი აქტივის ლიზინგის პერიოდის განმავლობაში გამოყენების უფლებას (ე.წ. გამოყენების უფლების მქონე აქტივი).

ფასს 16 ასევე მოითხოვს მოიჯარეებისგან და მეიჯარეებისგან უფრო სრული ინფორმაციის გამჟღავნებას, ვიდრე ამას მოითხოვდა ბასს 17. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან.

კომპანიას შეუძლია აირჩიოს, რომ გადავიდეს სტანდარტზე სრული რეტროსპექტიული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მიდგომით. რომ მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე, როდესაც კომპანია მას გამოიყენებს 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

5. გამოცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის შესული ძალაში (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 9-ში: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“

ფასს 9-ის მიხედვით, სავალო ინსტრუმენტი შეიძლება შეფასდეს ან ამორტიზებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იმ პირობით, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხის და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდას“ („SPPI კრიტერიუმი“) და რომ ინსტრუმენტი ამ კლასიფიკაციის შესაბამისი ბიზნესმოდელის ფარგლებშია ფლობილი. ფასს 9-ში შესული ცვლილებები განმარტავს, რომ ფინანსური აქტივი აკმაყოფილებს SPPI კრიტერიუმს მიუხედავად იმისა, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენა ან გარემოება, რომელიც იწვევს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტას და განურჩევლად იმისა, თუ რომელი მხარე იხდის ან იღებს გონივრულ კომპენსაციას ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისთვის.

ცვლილებები გამოყენებული უნდა იქნეს რეტროსპექტულად და ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან. ეს ცვლილებები არ ახდენს მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6. წინა პერიოდის კლასიფიკაციის ცვლილება

ხელმძღვანელობამ წარდგენის მიზნებისთვის მოახდინა წინა წლის ფინანსური ანგარიშგების გარკვეული მუხლების კლასიფიკაციის ცვლილება და მიიჩნევს რომ აღნიშნული ცვლილებები უკვეთ ასახავს ოპერაციებისა და ნაშთების შინაარსს. კლასიფიკაციის ცვლილებათა ეფექტი მოცემულია ქვემოთ.

ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე:

31 დეკემბერი, 2017	წინა ანგარიშგების მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	852,522	(852,522)	-
გადახდილი ავანსები	-	852,522	852,522

ეფექტი მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

2017	წინა ანგარიშგების მიხედვით	რეკლასიფიკაცია	მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით
სხვა შემოსავალი	26,689	(26,689)	-
გაყიდულის თვითღირებულება	(8,296)	8,296	-
სხვა შემოსავალი, წმინდა	-	18,393	18,393

7. საინვესტიციო ქონება

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე ფლობდა მიწის ნაკვეთს, რომლის ღირებულება შეადგენდა 7,228,343 ლარს. 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას არ ჰქონდა გადაწყვეტილი აღნიშნული ქონების დანიშნულება, შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო როგორც საინვესტიციო ქონება.

2018 წელს კომპანიამ გადაწყვიტა მომავალი პერიოდებისთვის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, შესაბამისად 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღნიშნულ მიწას დაემატა მშენებარე გასაყიდი ქონება. 2019 წელს მშენებლობის გარკვეულ ნაწილზე დაწყებულია აქტიური მოსამზადებელი სამუშაოები.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

8. ძირითადი საშუალებები

	ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2016	50,104	71,559	23,034	7,059	151,756
შეძენა	17,044	-	19,909	39,706	76,659
ჩამოწერა	-	-	(2,064)	-	(2,064)
31 დეკემბერი, 2017	67,148	71,559	40,879	46,765	226,351
შეძენა	3,055	-	23,797	7,643	34,495
31 დეკემბერი, 2018	70,203	71,559	64,676	54,408	260,846
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>					
31 დეკემბერი, 2016	9,582	7,695	3,272	979	21,528
ცვეთის ხარჯი	11,293	6,156	7,561	6,596	31,606
31 დეკემბერი, 2017	20,875	13,851	10,833	7,575	53,134
ცვეთის ხარჯი	13,206	6,156	11,037	9,642	40,041
31 დეკემბერი, 2018	34,081	20,007	21,870	17,217	93,175
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2017	46,273	57,708	30,046	39,190	173,217
31 დეკემბერი, 2018	36,122	51,552	42,806	37,191	167,671

9. მშენებარე გასაყიდი ქონება

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მიღებული მომსახურება	13,105,621	10,772,955
საინვესტიციო ქონებიდან გადმოტანილი მიწის ღირებულება*	13,038,386	5,103,983
დახარჯული მასალები	4,922,285	2,910,805
სესხის კაპიტალიზებული პროცენტი	2,323,765	1,694,092
მუშახელის ხელფასი	2,814,249	1,605,411
კაპიტალიზებული ცვეთა	38,465	15,617
სულ მშენებარე გასაყიდი ქონება	36,242,771	22,102,863

*კომპანიამ დაიწყო საკუთარ ბალანსზე არსებული საინვესტიციო ქონებაზე კერძოდ კი მიწაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შესრულება გაყიდვის მიზნით, და შესაბამისად მოახდინა ქონების „მარაგის“ კატეგორიაში კლასიფიკაცია.

10. მარაგები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სამშენებლო მასალები	1,899,836	938,730
სხვა	422	112,422
სულ მარაგები	1,900,258	1,051,152

11. გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	297,540	852,396
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	-	(3,900)
წინასწარ გადახდილი იჯარა	-	4,026
სულ გადახდილი ავანსები	297,540	852,522

12. შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მყიდველი პირების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხების უზრუნველყოფას, რომელსაც ბანკი ბლოკავს მყიდველის სასარგებლოდ, მანამ სანამ მშენებლობის სტადია არ მიაღწევს წინასწარ შეთანხმებულ სტადიას. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობამ შეადგინა 258,592 ლარი (2017: 1,778,192 ლარი).

13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	258,592	1,440,559
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	-	337,633
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	258,592	1,778,192

ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე კლასიფიცირებულია, როგორც არასარისკო.

14. სახელშეკრულებო ვალდებულება

კომპანია მშენებარე გასაყიდი ქონების რეალიზაციას ახორციელებს წინასწარ მიღებული თანხების საფუძველზე. მყიდველთა მიერ წინასწარ ჩარიცხული თანხები აღიარდება როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულება, რომლის შესრულების შემდეგ მიღებული ავანსი აღიარდება, როგორც ამონაგები. უმეტეს შემთხვევაში კომპანიის სახელშეკრულებო ვალდებულებაა მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის დასრულება და ქალაქის მერიის მიერ ექსპლუატაციაში მიღება. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სახელშეკრულებო ვალდებულების ოდენობა შეადგენს 36,397,498 ლარს (2017: 16,946,691 ლარს).

15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სავაჭრო ვალდებულება	412,058	427,820
სხვა ვალდებულება	1,437	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	413,495	427,820

16. საგადასახადო ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გადასახდელი დღგ	91,218	321,949
გადასახდელი ქონების გადასახადი	14,150	11,934
სულ საგადასახადო ვალდებულება	105,368	333,883

17. გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	3,720,413	5,633,986
მოკლევადიანი სესხი	1,070,640	-
გადასახდელი პროცენტი	39,211	24,079
სულ მოკლევადიანი სესხები	4,830,264	5,658,065

31 დეკემბერი 2018	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	თანხა (ლარში)
სს პროკრედიტ ბანკი/ ბიზნეს სესხი	30-ივნ-18	30-ივნ-23	7%	USD	3,720,413
სს პროკრედიტ ბანკი/ საკრედიტო ხაზი	30-ივნ-18	1-ივლ-19	7%	USD	1,070,640
სულ მოკლევადიანი სესხები, ძირითადი					4,791,053
საპროცენტო ვალდებულება					39,211

31 დეკემბერი 2017	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	თანხა (ლარში)
სს აზერბაიჯანის საერთაშორისო ბანკი	16-სექ-14	3-მარტ-18	12%	USD	5,633,986
სულ მოკლევადიანი სესხები, ძირითადი					5,633,986
საპროცენტო ვალდებულება					24,079

შპს „ჩემი სახლი“
 ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)
 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
 (ქართულ ლარში)

17. გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხები (გაგრძელება)

	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	31.12.18	31.12.17
სს პროგრედიტ ბანკი	30-ივნ-18	30-ივნ-23	7%	USD	6,691,500	-
მათ შორის						
გრძელვადიანი ნაწილი					2,971,087	-
მოკლევადიანი ნაწილი					3,720,413	-

კომპანიის სასესხო დავალიანება სს „პროგრედიტ ბანკის“ მიმართ 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგინა 6,691,500 ლარი (2017: ნული), საიდანაც გრძელვადიანი ნაწილი იყო 2,971,087 ლარი, ხოლო მოკლევადიანი - 3,720,413 ლარი.

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 302,590 ლარი (2017: ნული).

18. კაპიტალი

კაპიტალი შედგება მხოლოდ ფულადი შენატანებისგან. 2018 და 2017 წლების განმავლობაში კაპიტალის ზრდა/(კლება) განხორციელდება მხოლოდ ფულადი ფორმით, რომელთა დეტალური ოდენობაც მოცემულია ქვემოთ:

1 იანვარი 2017	14,437,089
საწესდებო კაპიტალის შევსება	3,255,726
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(2,499,876)
31 დეკემბერი 2017	15,192,939
საწესდებო კაპიტალის შევსება	21,758
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(13,735,355)
31 დეკემბერი 2018	1,479,342

19. გაყიდვის ხარჯები

	2018	2017
ხელფასის ხარჯი	342,053	231,596
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	203,014	45,360
რეკლამის ხარჯი	119,722	141,987
სულ გაყიდვის ხარჯები	664,789	418,943

20. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2018	2017
ადმინისტრაციული პერსონალის ხელფასის ხარჯი	306,146	88,245
დაცვის მომსახურების ხარჯი	54,915	36,610
ბანკის მომსახურების საკომისიო ხარჯი	53,662	13,328
საკონსულტაციო ხარჯი	60,465	46,194
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	30,470	21,511
ცვეთის ხარჯი	17,193	16,175
წარმომადგენლობითი ხარჯი	16,785	12,021
იჯარის ხარჯი	7,368	28,328
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგებისა	2,217	11,934
მოვლა-შენახვის ხარჯი	2,098	254
დაზღვევის ხარჯი	1,331	2,632
საკანცელარიო ხარჯი	1,094	1,245
ძირითადის საშუალებების ჩამოწერა	-	18,628
სხვა ხარჯები	171,996	49,663
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	725,740	346,768

21. კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი), წმინდა

	2018	2017
კურსთაშორის სხვაობით მიღებული მოგება	13,286,021	8,831,188
კურსთაშორის სხვაობით მიღებული ზარალი	(13,629,617)	(8,335,497)
სულ კურსთაშორის სხვაობით მიღებული ზარალი/(მოგება), წმინდა	(343,596)	495,691

22. მოგების გადასახადი

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

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორიცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2018 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

მოგების გადასახადი 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2017: ნული).

23. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა

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

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი, სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასევე არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

24. ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

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

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის ის ფინანსური აქტივები, რომელიც დაკავშირებული საკრედიტო რისკთან 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
შეზღუდული ფულადი სახსრები	11	258,592	1,778,192
ფული და ფული ეკვივალენტები	12	187,309	265,968
სულ მაქსიმალური საკრედიტო რისკი		445,901	2,044,160

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

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

სავალუტო რისკი

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

24. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობიარობა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

		31 დეკემბერი 2018	
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა ფინანსური ვალდებულებები
USD	442,823	4,830,264	(4,387,441)
სულ	442,823	4,830,264	(4,387,441)

		31 დეკემბერი 2017	
	ფინანსური აქტივები	ფინანსური ვალდებულებები	
USD	1,644,941	5,633,986	(3,989,045)
სულ	1,644,941	5,633,986	(3,989,045)

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

31 დეკემბერი	2018	2017
	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე	ზეგავლენა მოგება-ზარალზე
აშშ დოლარის 10%-ით გამყარება	(438,744)	(398,905)
აშშ დოლარის 10%-ით გაუფასურება	438,744	398,905

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 აღებული ფინანსური ვალდებულების გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

ქვემოთ მოცემული ცხრილში მოყვანილია კომპანიის ვალდებულებები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი საკონტრაქტო ღირებულებით. თანხები რომლებიც მოცემულია ვადების ცხრილში წარმოადგენს საკონტრაქტო არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არსებული ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია მიმდინარე კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

24. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში ასახულია კომპანია სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

	1 წლამდე	1-დან 5 ლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	187,309	-	-	187,309
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	258,592	-	-	258,592
სულ ფინანსური აქტივები	445,901	-	-	445,901
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(413,495)	-	-	(413,495)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(413,495)	-	-	(413,495)
პროცენტიან ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	(4,830,264)	-	(2,971,087)	(7,801,351)
სულ პროცენტიან ვალდებულებები	(4,830,264)	-	(2,971,087)	(7,801,351)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(5,243,759)	-	(2,971,087)	(8,214,846)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(4,797,858)	-	(2,971,087)	(7,768,945)

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში ასახულია კომპანია სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

	1 წლამდე	სულ
ფინანსური აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	265,968	265,968
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	1,778,192	1,778,192
სულ ფინანსური აქტივები	2,044,160	2,044,160
ფინანსური ვალდებულებები		
კრედიტორული დავალიანება	(427,820)	(427,820)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(427,820)	(427,820)
პროცენტიან ვალდებულებები		-
მიღებული სესხები	(5,658,065)	(5,658,065)
სულ პროცენტიან ვალდებულებები	(5,658,065)	(5,658,065)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(6,085,885)	(6,085,885)
ლიკვიდურობის წმინდა პოზიცია	(4,041,725)	(4,041,725)

25. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ დამფუძნებლები და უმაღლესი ხელმძღვანელობა.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურებამ, ხელფასისა და სხვა სარგებლის სახით 2018 წლის შეადგინა 58,100 ლარი (2017: 106,645 ლარი).

26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დაამტკიცა 2019 წლის 27 სექტემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

- 2019 წლის იანვარში საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი შევიდა ექსპლუატაციაში.
- 2019 წლის მაისიდან, მიმდებარე ტერიტორიაზე დაიწყო ახალი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა.
- დამფუძნებელმა შეამცირა კომპანიის საწესდებო კაპიტალი, ამ ანგარიშგების დამტკიცების მომენტისთვის, საწესდებო კაპიტალის ოდენობა შეადგენს ნულს.

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

მმართველობის ანგარიშგება

2018 წელი

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

1. ისტორია, დამფუძნებლები და მმართველობა.

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

კომპანია დაფუძნდა 2014 წლის 3 ივნისს.

კომპანიის უმაღლესი მმართველობის ორგანოა პარტნიორთა კრება.

ორგანიზაციის დამფუძნებელია:

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

კომპანიის დირექტორი მისი დაარსების დღიდან დღემდე არის ჰუსეინ ნადიროვი ფუნქციონირება დაიწყო 1 თანამშრომლით და კომპანიის საქმიანობის გაფართოების კვალდაკვალ იზრდებოდა დასაქმებულთა რაოდენობაც. 2018 წელს დასაქმებული ყავდა 52 ადამიანი. დღესდღეობით დასაქმებულია 29 თანამშრომელი.

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. ანვითარების გეგმები

2014 წლიდან კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სახცოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია, რაც წინა წლებში სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ძირითად მიმართულებად იყო დაფიქსირებული. 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 უნივერსიტეტის ქ. 5

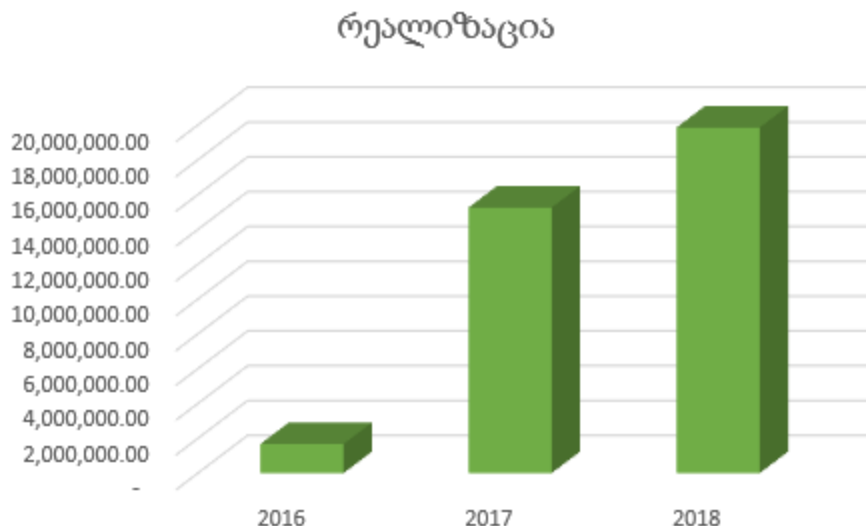
კომპანია დაარსების დღიდან ეწევა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობას, მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით

4. კომპანიის საქმიანობის ფინანსური მაჩვენებლები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის კოფიციენტები (ლარებში).

ფინანსურიკოეფიციენტები	2016	2017	2018
მიმდინარე აქტივები	16,947,764	26,050,698	38,886,470
მიმდინარე ვალდებულებები	8,696,274	23,366,458	41,746,624
საბრუნავი კაპიტალი (WC)	8,251,490	2,684,240	(2,860,154)

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.

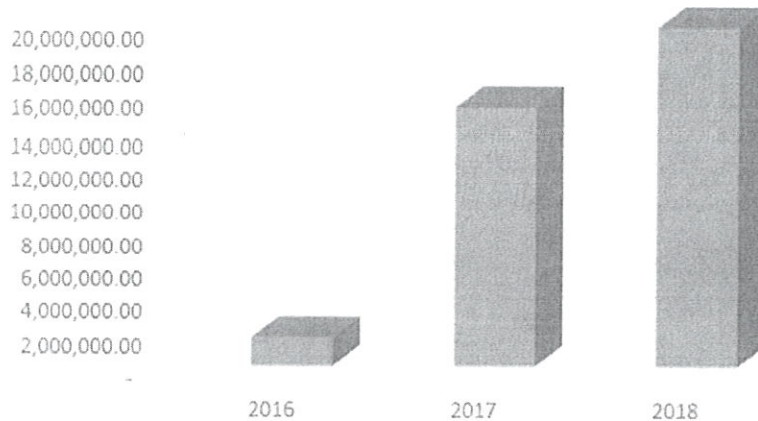
სახელი და გვარი ჰუსეინ ნადიროვი

თანამდებობა დირექტორი

.....

თარიღი 30.09.2019 წელი

რეალიზაცია



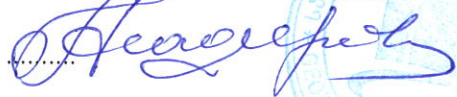
5. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

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 სავალუტო რისკი.

სავალუტო 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.

სახელი და გვარი ჰუსეინ ნადიროვი

თანამდებობა დირექტორი



თარიღი 30.09.2019 წელი