

შპს "ჩემი სახლი"

ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8-22

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2024	2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	156 403	191 772
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	33 108 820	18 351 502
არამატერიალური აქტივები		3 359	8 426
სულ გრძელვადიანი აქტივები		33 268 582	18 551 700
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1 830 960	783 978
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	19 746 874	32 873 573
მარაგები	7	2 048 171	2 315 923
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	8	9 719 023	14 356 749
გადახდილი ავანსები	9	3 406 586	1 597 704
საგადასახადო აქტივი	10	251 241	-
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	11	-	4 384 882
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	134 810	6 133 679
სულ მოკლევადიანი აქტივები		37 137 665	62 446 488
სულ აქტივები		70 406 247	80 998 188
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	12	16 733 208	16 515 736
გადავადებული შემოსავალი	8	56 852 771	58 634 151
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	2 216 051	1 158 516
საგადასახადო ვალდებულება	10	-	1 866 201
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		75 802 030	78 174 604
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	12	20 682 431	16 051 537
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		20 682 431	16 051 537
სულ ვალდებულებები		96 484 461	94 226 141
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		(26 078 214)	(13 227 953)
სულ კაპიტალი		(26 078 214)	(13 227 953)
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		70 406 247	80 998 188

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2024	2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	156 403	191 772
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	33 108 820	18 351 502
არამატერიალური აქტივები		3 359	8 426
სულ გრძელვადიანი აქტივები		33 268 582	18 551 700
მოკლევადიანი აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1 830 960	783 978
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონება	6	19 746 874	32 873 573
მარაგები	7	2 048 171	2 315 923
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	8	9 719 023	14 356 749
გადახდილი ავანსები	9	3 406 586	1 597 704
საგადასახადო აქტივი	10	251 241	-
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	11	-	4 384 882
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	134 810	6 133 679
სულ მოკლევადიანი აქტივები		37 137 665	62 446 488
სულ აქტივები		70 406 247	80 998 188
კაპიტალი და ვალდებულებები			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	12	16 733 208	16 515 736
გადავადებული შემოსავალი	8	56 852 771	58 634 151
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	2 216 051	1 158 516
საგადასახადო ვალდებულება	10	-	1 866 201
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		75 802 030	78 174 604
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	12	20 682 431	16 051 537
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		20 682 431	16 051 537
სულ ვალდებულებები		96 484 461	94 226 141
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		(26 078 214)	(13 227 953)
სულ კაპიტალი		(26 078 214)	(13 227 953)
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		70 406 247	80 998 188

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

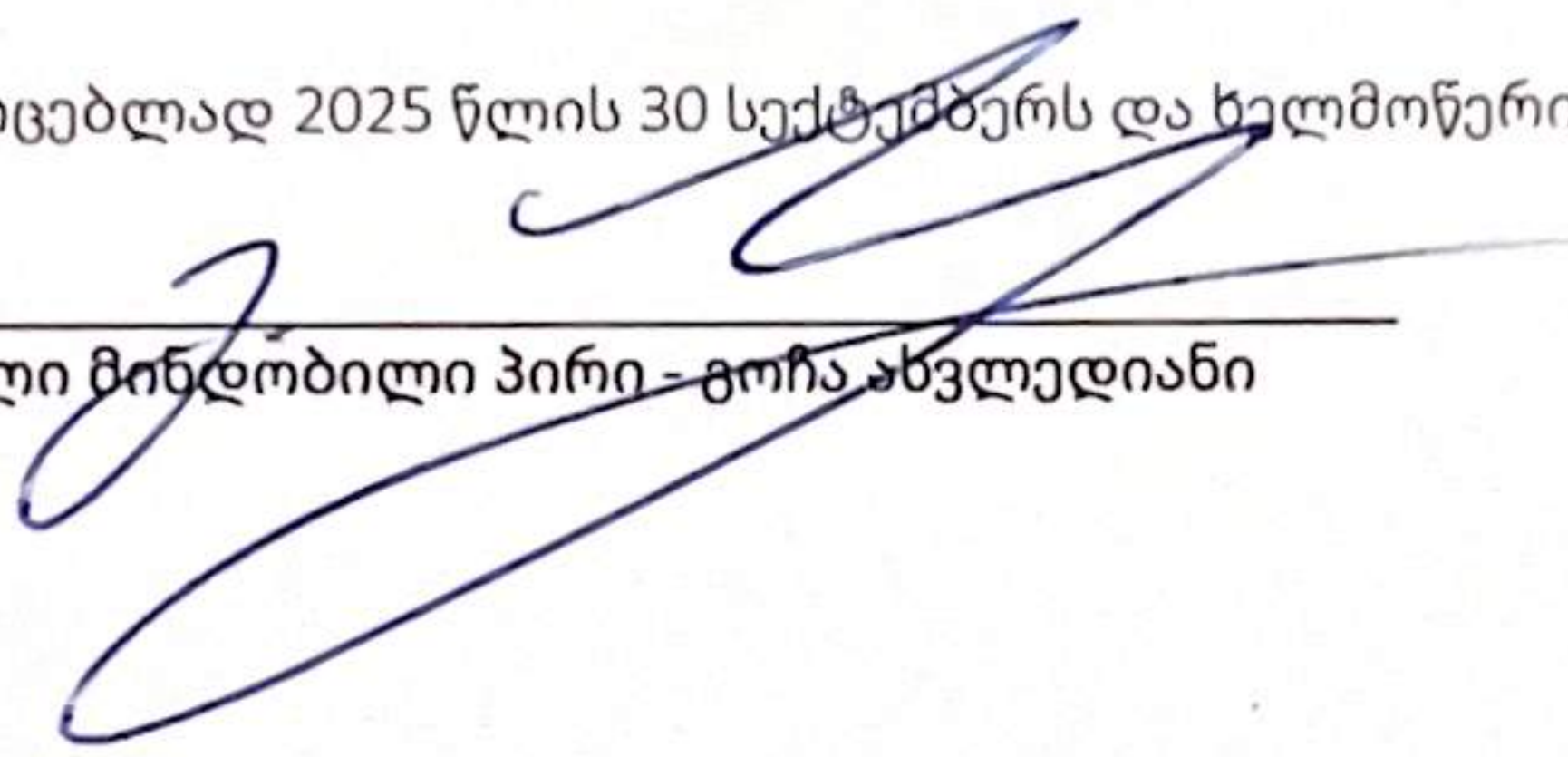
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები	14	19 268 832	10 954 548
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	6	(17 105 034)	(3 617 544)
საერთო მოგება		2 163 798	7 337 004
გაყიდვის ხარჯები	15	(649 717)	(1 410 357)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	16	(9 838 182)	(11 459 263)
საერთო საოპერაციო მოგება		(8 324 101)	(5 532 616)
არასაოპერაციო შემოსავალი		186 727	42 641
ფინანსური ხარჯი	12	(3 222 147)	(3 186 359)
წმინდა მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან		(1 490 740)	(321 774)
მოგება /(ზარალი) დაბეგვრამდე		(12 850 261)	(8 998 108)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება /(ზარალი)		(12 850 261)	(8 998 108)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(12 850 261)	(8 998 108)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები	14	19 268 832	10 954 548
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	6	(17 105 034)	(3 617 544)
საერთო მოგება		2 163 798	7 337 004
გაყიდვის ხარჯები	15	(649 717)	(1 410 357)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	16	(9 838 182)	(11 459 263)
საერთო საოპერაციო მოგება		(8 324 101)	(5 532 616)
არასაოპერაციო შემოსავალი		186 727	42 641
ფინანსური ხარჯი	12	(3 222 147)	(3 186 359)
წმინდა მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან		(1 490 740)	(321 774)
მოგება /(ზარალი) დაბეგვრამდე		(12 850 261)	(8 998 108)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა მოგება /(ზარალი)		(12 850 261)	(8 998 108)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(12 850 261)	(8 998 108)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

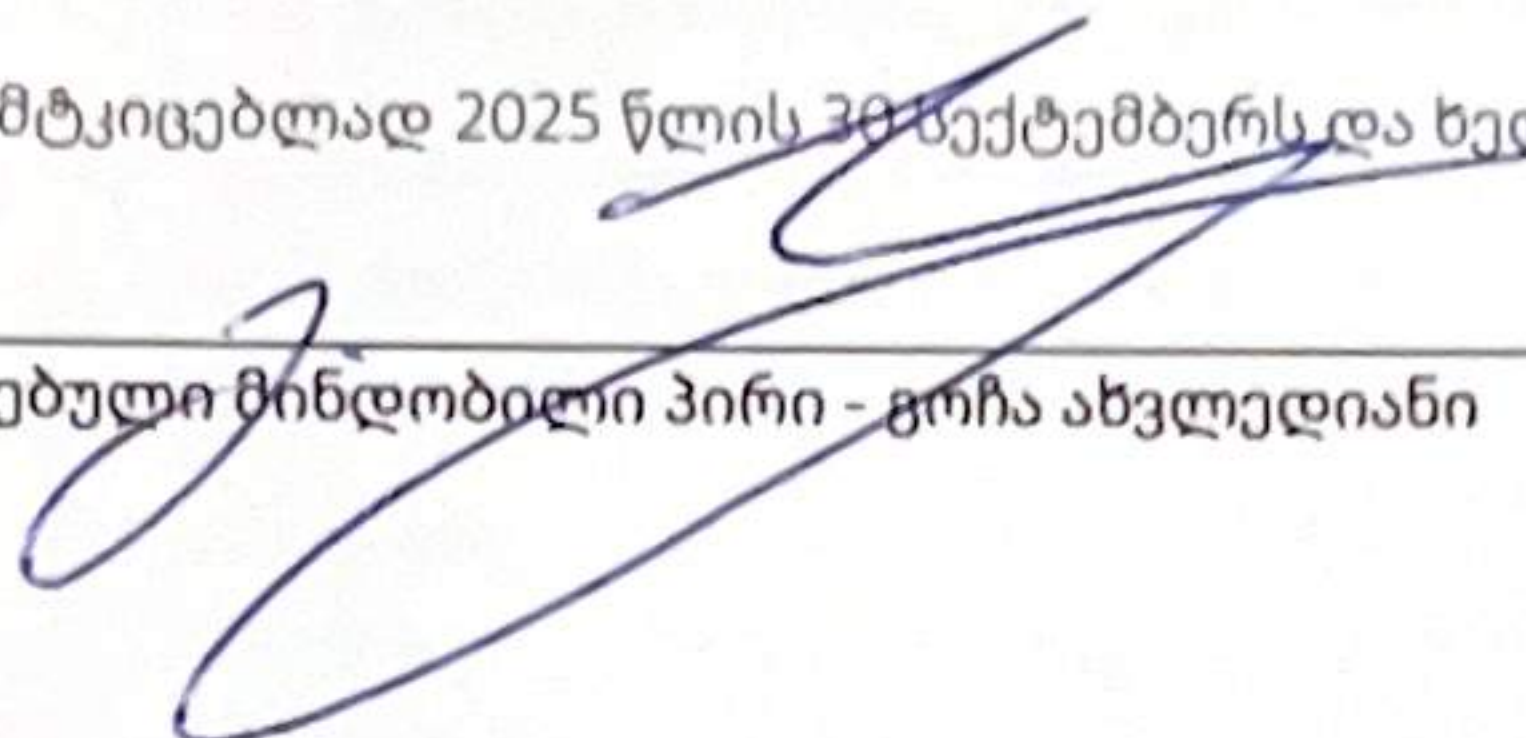
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2022		(4 229 845)	(4 229 845)
წლის სრული ზარალი	-	(8 998 108)	(8 998 108)
31 დეკემბერი 2023		(13 227 953)	(13 227 953)
წლის სრული ზარალი	-	(12 850 261)	(12 850 261)
31 დეკემბერი 2024		(26 078 214)	(26 078 214)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმძღვანელია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	მფლობელთა კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2022		(4 229 845)	(4 229 845)
წლის სრული ზარალი	-	(8 998 108)	(8 998 108)
31 დეკემბერი 2023		(13 227 953)	(13 227 953)
წლის სრული ზარალი	-	(12 850 261)	(12 850 261)
31 დეკემბერი 2024		(26 078 214)	(26 078 214)

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

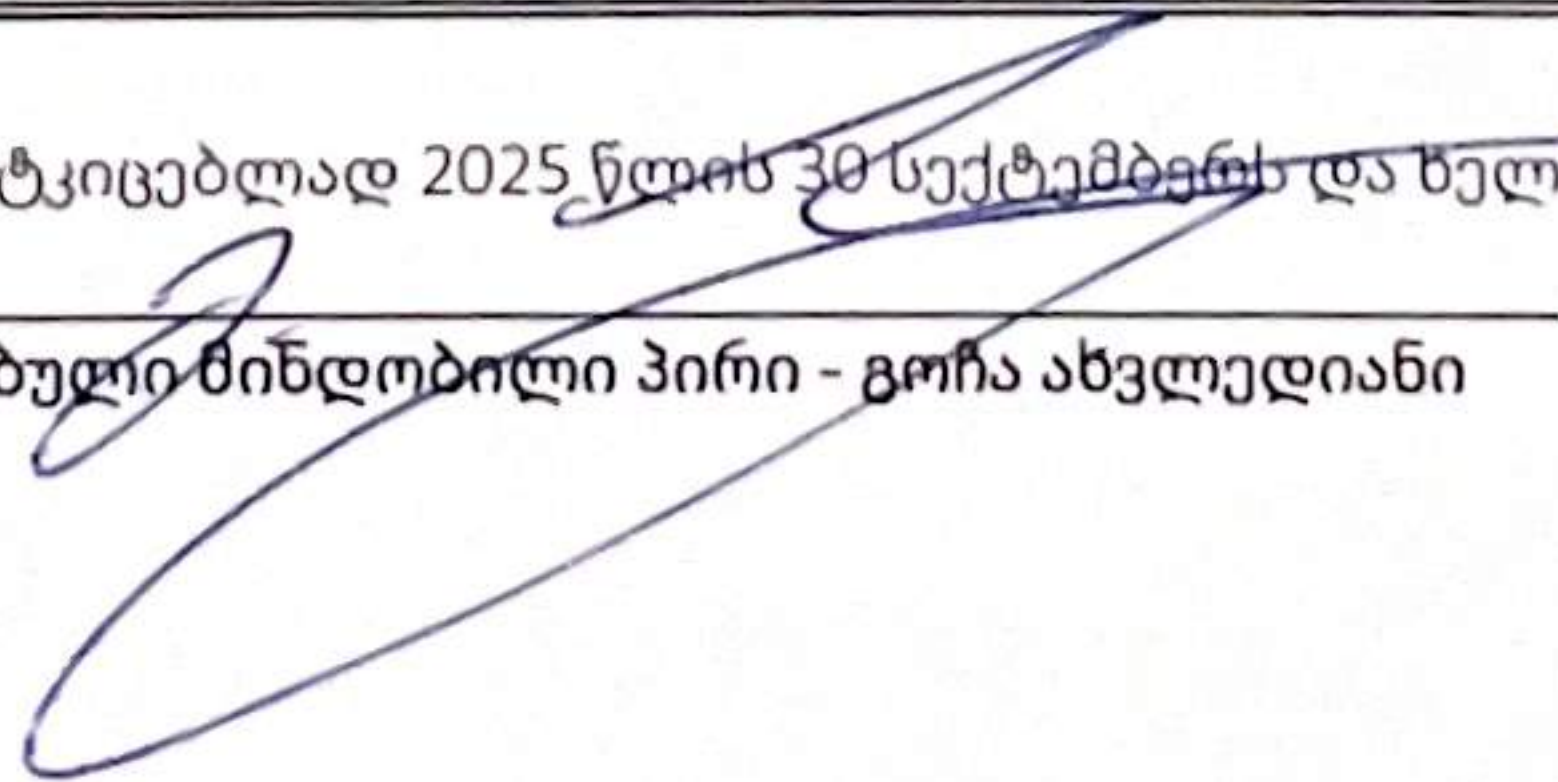
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(12 850 260)	(8 998 108)
კორექტირებები:			
ცვთა და ამორტიზაცია	5	49 822	43 725
საპროცენტო შემოსავალი		(186 728)	-
საპროცენტო ხარჯი	12	3 222 147	3 101 284
მოგება საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		1 490 740	318 132
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		(8 274 279)	(5 534 967)
შემცირება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების		(1 630 619)	(16 112 679)
ზრდა/(შემცირება) მარაგებში		267 767	(1 128 173)
ზრდა სახელმძღვრულებო აქტივებში		4 637 725	-
შემცირება გადახდილ ავანსებში		(1 808 882)	(217 493)
ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		1 057 535	26 114 139
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში		(1 781 383)	1 158 516
შემცირება/(ზრდა) საგადასახადო ვალდებულებებში		(2 117 442)	1 689 981
შემცირება სავაჭრო მოთხოვნებში		(1 046 995)	(554 116)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება		(10 696 573)	5 415 208
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		186 728	-
გადახდილი სესხის პროცენტი		(3 222 147)	(3 101 284)
ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან, წმინდა		(13 731 992)	2 313 924
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(9 386)	(137 142)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(9 386)	(137 142)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		3 485 343	14 666 758
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(7 678 411)
ფულადი ნაკადების შემოდინება ფინანსური საქმიანობიდან, წმინდა		3 485 343	6 988 347
ფულის და ფულის ეკვივალენტების შემცირება/(ზრდა), წმინდა		(10 256 035)	9 165 129
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		(127 719)	(132 013)
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		10 518 564	1 485 445
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		134 810	10 518 561

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბრის და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი



შპს „ჩემი სახლი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(12 850 260)	(8 998 108)
კორექტირებები:			
ცვთა და ამორტიზაცია	5	49 822	43 725
საპროცენტო შემოსავალი		(186 728)	-
საპროცენტო ხარჯი	12	3 222 147	3 101 284
მოგება საკურსო სხვაობიდან, წმინდა		1 490 740	318 132
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობიდან კაპიტალში ცვლილებებამდე:		(8 274 279)	(5 534 967)
შემცირება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების		(1 630 619)	(16 112 679)
ზრდა/(შემცირება) მარაგებში		267 767	(1 128 173)
ზრდა სახელშეკრულებო აქტივებში		4 637 725	-
შემცირება გადახდილ ავანსებში		(1 808 882)	(217 493)
ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		1 057 535	26 114 139
შემცირება/(ზრდა) სავაჭრო ვალდებულებებში		(1 781 383)	1 158 516
შემცირება/(ზრდა) საგადასახადო ვალდებულებებში		(2 117 442)	1 689 981
შემცირება სავაჭრო მოთხოვნებში		(1 046 995)	(554 116)
საოპერაციო საქმიანობიდან ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება		(10 696 573)	5 415 208
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		186 728	-
გადახდილი სესხის პროცენტი		(3 222 147)	(3 101 284)
ფულადი ნაკადების (გადინება)/შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან, წმინდა		(13 731 992)	2 313 924
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(9 386)	(137 142)
წმინდა ფულადი ნაკადების გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან		(9 386)	(137 142)
ფინანსური საქმიანობა			
აღებული სესხები		3 485 343	14 666 758
ნასესხები სახსრების დაფარვა		-	(7 678 411)
ფულადი ნაკადების შემოდინება ფინანსური საქმიანობიდან, წმინდა		3 485 343	6 988 347
ფულის და ფულის ეკვივალენტების შემცირება/(ზრდა), წმინდა		(10 256 035)	9 165 129
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულის ნაშთზე		(127 719)	(132 013)
ფული და ფული ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		10 518 564	1 485 445
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		134 810	10 518 561

გამოშვებულია დასამტკიცებლად 2025 წლის 30 სექტემბერს და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით:

დირექტორის რწმუნებული მინდობილი პირი - გოჩა ახვლედიანი

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

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

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰუსეინ ნადიროვი.

კომპანია აშეშებს მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ კომპლექსს, რომელიც დაყოფილია ხუთ ეტაპად. პირველი სამი ეტაპი დასრულებულია და ამჟამად მიმდინარეობს ბოლო მე-4 და მე-5 ეტაპების მშენებლობა.

2. მომზადების საფუძვლები

კომპანიის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ.

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

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.

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-ზარალში.

უცხოური ვალუტის ფულადი ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
1 აშშ დოლარი / ლარი	2.8068	2.6894
1 ევრო / ლარი	2.9306	2.9753

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიისთვის აქტუალური სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის, მოცემულია ქვემოთ. კომპანიას ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

ამონაგების აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, გამოყენებული რესურსების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხავად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ მოიცავს, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

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.

ფინანსური აქტივი

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. გამონაკლისისა სავაჭრო მოთხოვნები, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა. თავდაპირველად, კომპანია სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ფინანსურ აქტივს, იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური აქტივი არ აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით, აქტივი აღირიცხება გარიგების თვითღირებულებით. სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა, 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 „შოლოდ ძირის და პროცენტის გადახდებთან“ (SPPI) ნარჩენ ძირ თანხაზე. აღნიშნული შეფასება მოიხსენიება როგორც SPPI ტესტი და ხორციელდება ინსტრუმენტის დონეზე.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივი (გაგრძელება)

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 სახელმეკრულებო 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 შეფასება

შემდგომი აღიარების მიზნებისთვის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება ოთხ კატეგორიად:

- ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით (სასესხო ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახრებით, სრული შემოსავლის ანგარიშგების გავლით. (სასესხო ინსტრუმენტები)
- ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით, ჯამური მოგების ან ზარალის გადახრების 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 სახელმეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება; და
- ფინანსური აქტივის სახელმეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს არსებულ ძირითად თანხაზე.

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

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

სავაჭრო მოთხოვნები არის კლიენტებისგან მისაღები თანხები გაწეულ მომსახურებაზე და მიწოდებულ პროდუქტებზე საქმიანობის ჩვეულებრივ პირობებში. თუ თანხების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში ან ნაკლებში, ისინი 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 სახელმეკრულებო 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.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია აღიარებს რეზერვს მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებზე (მსდ) ყველა საკრედიტო ინსტრუმენტზე, რომელიც არ აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგების გავლით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები გამოიანგარიშება სხვაობით სახელმეკრულებო ფულად ნაკადებსა და სრულ ფულად ნაკადებს შორის, რასაც კომპანია ელოდება რომ მიიღებს, დადისკონტირებულს საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები ასევე მოიცავს ფულად შემოდინებებს გირაოში არსებული აქტივების რეალიზაციიდან ან სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებებს, რაც წარმოადგენს სახელმეკრულებო 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 ხელმეკრულების 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 სახელმეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას 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 ისტორიული საკრედიტო დანაკარგის გამოცდილებაზე, მორგებული მის დებიტორებზე და ეკონომიკურ გარემოს სამომავლო ფაქტორებზე.

დეტალები კომპანიის ძირითადი ფინანსური აქტივების და საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით მოცემულია 19-ე შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნაღები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულ ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები.

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 წინასწარ გადახდის ჩამოწრა 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 შესყიდვის 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 მენეჯმენტი 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 დამუშავების ცვლილება.

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

3. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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)
შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა დანადგარები	2-15
აღჭურვილობა	2-10

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

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-16 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

მარაგები

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

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი, სანამ აქტივი მზადაა გასაყიდად. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

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 სადაზღვევო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესაბამისი სერვისის მიღება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება საღარიბოში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და მიმდინარე ანგარიშებისგან, რომლებსაც აქვს განთავსებიდან სამი თვის ვადა, რომელთა კონვერტირებაც დაუყოვნებლივ შეიძლება წინასწარ ცნობილ თანხად, აქვს ღირებულების შეცვლის უმნიშვნელო რისკი და თავისუფალია სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან.

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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები (გაგრძელება)

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.

5. ძირითადი საშუალებები

	შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალება	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
<i>ისტორიული ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2022	74 135	71 559	153 317	72 493	371 504
შეძენა	-	-	13 161	123 981	137 142
31 დეკემბერი, 2023	74 135	71 559	166 478	196 474	508 646
შეძენა	-	-	4 818	4 568	9 386
31 დეკემბერი, 2024	74 135	71 559	171 296	201 042	518 032
<i>დაგროვილი ცვეთა</i>					
31 დეკემბერი, 2022	74 135	61 992	77 112	59 921	273 160
ცვეთის ხარჯი	-	6 156	12 521	25 036	43 714
31 დეკემბერი, 2023	74 135	68 148	89 633	84 957	316 874
ცვეთის ხარჯი	-	3 411	40 443	902	44 755
31 დეკემბერი, 2024	74 135	71 559	130 076	85 859	361 629
<i>წმინდა საბალანსო ღირებულება</i>					
31 დეკემბერი, 2023	-	3 411	76 845	111 517	191 773
31 დეკემბერი, 2024	-	-	41 220	115 183	156 403

კომპანიის საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული ან უზრუნველყოფაში ჩადებული.

6. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

	2024	2023
მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	19 746 874	32 873 573
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	33 108 820	18 351 502
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	17 105 034	3 617 544
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	69 960 728	54 842 619

მოკლევადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება, თუ კომპანია მათ რეალიზაციას შემდგომი 12 თვის განმავლობაში ელოდება.

7. მარაგები

მარაგების ნაშთები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	2024	2023
სამშენებლო მასალები	1 777 243	2 228 094
სხვა	270 928	87 844
სულ მარაგები	2 048 171	2 315 938

8. გადავადებული შემოსავალი

გადავადებული შემოსავალი 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
გადავადებული შემოსავალი	56 852 771	58 634 151
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	9 719 023	14 356 749
სულ გადავადებული შემოსავალი	66 571 794	72 990 900

9. გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	3 406 586	1 621 646
გადახდილი ავანსების გაუფასურება	-	(23 942)
სულ გადახდილი ავანსები	3 406 586	1 597 704

გადახდილი ავანსები ძირითადად, შედგება მიმდინარე სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებულ წინასწარ გადახდებთან.

შპს „ჩემი სახლი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)

10. საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება), წმინდა

საგადასახადო ვალდებულებები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
გადასახდელი საშემოსავლო გადასახადი	10 780 566	7 692 703
გადასახდელი დღგ	(10 520 204)	(9 524 438)
გადასახდელი ქონების გადასახადი	(9 121)	(34 466)
სულ საგადასახადო ვალდებულება	251 241	(1 866 201)

11. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
ფული სალაროში	-	8 465
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	-	4 377 554
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	134 810	1 747 661
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	134 810	6 133 679

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. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფულადი სახსრების ოდენობამ შეადგინა ნულს (2023: 4,384,882 ლარი).

12. სესხები

სესხები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
მოკლევადიანი სესხები	16 733 208	16 515 736
გრძელვადიანი სესხები	20 682 431	16 051 537
სულ სესხები	37 415 639	32 567 273

13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
სავაჭრო ვალდებულება	1 495 598	436 113
სხვა ვალდებულება	720 453	722 404
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	2 216 051	1 158 516

14. ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

ამონაგები 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	19 268 832	10 954 548
სულ ამონაგები	19 268 832	10 954 548

ბინების გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება იფარება მოთხოვნამდე და საანგარიშგებო თარიღიდან ერთ თვემდე ვადაში.

პერიოდის განმავლობაში მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში მნიშვნელოვან ცვლილებებს, ძირითადად, განაპირობებს ამავე პერიოდში გაფორმებული სამშენებლო მომსახურების ახალი ხელშეკრულებები, ასევე მომხმარებლებისგან მისაღებ უპირობო გადახდებთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანების აღიარება, იმ ხელშეკრულებების მიხედვით, რომლებიც ითვალისწინებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვას მის მთლიანად ან ნაწილობრივ დასრულებისთანავე.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი თვიდან 2 წლამდე ვადაში.

15. გაყიდვების ხარჯები

გაყიდვების ხარჯი 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	-	724 692
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	468 775	469 386
რეკლამის ხარჯი	172 396	206 529
სხვა დანახარჯები	8 546	9 750
სულ გაყიდვის ხარჯები	649 717	1 410 357

16. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2024	2023
ადმინისტრაციული პერსონალის ხელფასის ხარჯი	8 941 775	10 483 704
საკონსულტაციო ხარჯი	317 661	247 538
ბანკის მომსახურების საკომისიო ხარჯი	143 772	30 959
წარმომადგენლობითი ხარჯი	16 727	29 631
დაცვის მომსახურების ხარჯი	27 539	56 034
ცვეთის ხარჯი	49 822	43 725
დაზღვევის ხარჯი	24 726	21 633
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	59 154	6 664
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგებისა	9 121	9 284
საკანცელარიო ხარჯი	4 305	985
სხვა ხარჯები	243 579	529 105
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	9 838 182	11 459 263

17. 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 დაბეგვრას, 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 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შეადგენდა ნულს (2022: ნული).

18. პირობითი ვალდებულებები და ოპერაციული რისკები

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. ხელმძღვანელობის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია, რომლის 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,

19. 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.

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის ის ფინანსური აქტივები, რომელიც დაკავშირებული საკრედიტო რისკთან 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2024	2023
კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	9 719 023	14 356 749
შეზღუდული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	-	4 384 882
ფული და ფულის ეკვივალენტები	134 810	6 133 679
სულ მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	9 853 833	24 875 310

კომპანიას შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს სავაჭრო დებიტორულ დავალიანების დაფარვის და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას.

2024 წლის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების და სახელშეკრულებო აქტივების არსებითი ოდენობა არ არის ვადაგადაცილებული.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს, საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში, ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. ხელმძღვანელობა აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს, რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

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

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 ღონეზე 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. კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ფიქსირებულ განაკვეთი აქვს და შესაბამისად, რისკი არის შეზღუდული.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ვალდებულების გასტუმრებას. კომპანია მართავს თავისი აქტივებისა და ვალდებულებების ვადიანობას მათი უკეთესად დაბალანსებისთვის, რაც მას ეხმარება ლიკვიდურობის რისკის კიდევ უფრო შემცირებაში. კომპანიის წინაშე მდგარი ყველაზე დიდი ლიკვიდურობის რისკები არის მისი ხელმისაწვდომი ფულადი რესურსების ყოველდღიური საჭიროება მომწოდებლებთან გაფორმებული კონტრაქტების და ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადის მოსვლის გამო.

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიის ლიკვიდურობის არსებული ღონე საკმარისია ყველა მისი მიმდინარე ვალდებულების შესასრულებლად და დავალიანების დროულად დასაფარად. კომპანია ასევე აბალანსებს ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ვადებს და უარყოფით პოზიციაზე მაქსიმალურ ლიმიტს აწესებს.

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად დამტკიცდა 2024 წლის 30 სექტემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ პერიოდში მნიშვნელოვანი მოვლენები არ მომხდარა, რომელიც უნდა აისახოს ფინანსურ ანგარიშგებაში.