

შპს დომუსი

ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის
დასკვნა 2018 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისათვის

შპს დომუსი

სარჩევი

გვერდი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ 1

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 2-4

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში	5
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში.....	6
კაპიტალის ცვლილების ანგარიში.....	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში.....	8

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები:

1. შპს დომუსი და მისი საქმიანობა.....	9
2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა	10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაზე	19
4. შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების ამოქმედება	20
5. ძირითადი საშუალებები	27
6. მარაგები.....	28
7. გაცემული სესხები	28
8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29
9. მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	30
10. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	31
11. საწესდებო კაპიტალი	31
12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31
13. შემოსავალი.....	32
14. რეალიზაციის თვითღირებულება	32
15. ადმინისტრაციული ხარჯები.....	32
16. სხვა საოპერაციო ხარჯები.....	32
17. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები	32
18. ფინანსური რისკების მართვა.....	33
19. ბალანსები და გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	38
20. შემდგომი მოვლენები.....	39

შპს დომუსი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „დომუსი“-ს („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორმახია
აღმასრულებელი დირექტორი

ბადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს დომუსი-ს მფლობელებსა და დირექტორებს:

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს დომუსი-ს (კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი მოსაზრებით, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ამ ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვმოქმედებდით კომპანიისაგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ) და საქართველოში აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური მოთხოვნები. შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ-ის, აგრეთვე აღნიშნული მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით ან/და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა ვალდებულია, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (უწყვეტი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს უწყვეტი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები ვალდებული არიან, ზედამხედველობა გაუწიონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმუნებულება, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით ან/და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს, გავცეთ ჩვენი თვალსაზრისის გამოხატველი აუდიტორული დასკვნა. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის. რისკი იმისა რომ ვერ აღმოვაჩინოთ თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა მეტია, ვიდრე ალბათობა იმისა, რომ ვერ შევამჩნიოთ შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით.
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას.
- ვაფასებთ ბუღალტრული აღრიცხვის გამოყენებული პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას.
- ვაკეთებთ დასკვნას იმის თაობაზე, თუ რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მხრიდან უწყვეტი საწარმოს პრინციპის გამოყენება. იმავდროულად, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის არასარწმუნოება ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი გაურკვევლობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდეც დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარმოდგენის ფორმას, სტრუქტურასა და შინაარსს განმარტებების ჩათვლით და იმას, თუ რამდენად ობიექტურად წარმოადგენს ანგარიშგება ძირითად მოვლენებსა და ტრანზაქციებს.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

შპს მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

შპს დომუსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	316,466	891,847	1,629,471
სულ გრძელვადიანი აქტივები		316,466	891,847	1,629,471
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	6	5,626,214	32,878,994	25,504,982
გაცემული სესხები	7	6,348,243	6,621,834	4,646,356
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	13,990	597,062	366,158
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	710,571	1,286,363
სახელშეკრულებო აქტივი		2,697,651	-	-
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	9	860,158	3,350,479	2,988,816
სხვა მიმდინარე აქტივები		3,919	3,792	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	19,036	68,706	1,254,314
სულ მიმდინარე აქტივები		15,569,211	44,231,438	36,046,989
სულ აქტივები		15,885,677	45,123,285	37,676,460
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	11	3,817,721	4,787,721	4,787,721
გაუნაწილებელი მოგება		10,123,874	259,489	6,426
სულ კაპიტალი		13,941,595	5,047,210	4,794,147
მიმდინარე ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები		45,327	45,327	319,083
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	12	1,327,261	1,750,359	1,562,250
მიღებული ავანსები		36,159	38,280,389	31,000,980
საგადასახადო ვალდებულებები		535,335	-	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,944,082	40,076,075	32,882,313
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		15,885,677	45,123,285	37,676,460

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორმახია
აღმასრულებელი დირექტორი

ბაადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	13	19,425,912	147,679
რეალიზებული ბიზნისის თვითღირებულება	14	(11,244,277)	(119,012)
მთლიანი მოგება		8,181,635	28,667
ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(421,271)	(263,041)
საპროცენტო შემოსავლები		1,111,479	796,394
საპროცენტო ხარჯები		-	(11,244)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	16	(1,373,220)	(236,297)
ფინანსური ხარჯი, წმინდა		(60,735)	(71,247)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		14,273	9,831
მოგება გადასახადამდე		7,452,161	253,063
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური მოგება		7,452,161	253,063
წლიური სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		7,452,161	253,063

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორმახია
აღმასრულებელი დირექტორი

ბაადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ბალანსი 1 იანვარი 2017		4,787,721	6,426	4,794,147
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	253,063	253,063
გადახდილი დივიდენდი		-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017 (წინა ანგარიშგებით)		4,787,721	259,489	5,047,210
ახალი სტანდარტის დანერგვის ეფექტი - ფასს 9		-	(302,026)	(302,026)
ახალი სტანდარტის დანერგვის ეფექტი - ფასს 15		-	11,844,007	11,844,007
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017 (გადაანგარიშებული)		4,787,721	11,801,470	16,589,191
კაპიტალის შემცირება		(970,000)	-	(970,000)
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	7,452,161	7,452,161
გადახდილი დივიდენდები		-	(9,129,757)	(9,129,757)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018		3,817,721	10,123,874	13,941,595

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორმახია
აღმასრულებელი დირექტორი

ბაადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ		7,452,161	253,063
შემდეგი პუნქტებით გამოწვეული კორექტირებები:			
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები	5	68,815	6,881
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებზე		60,735	71,247
ანარიცხების (ამორტიზაცია)/დარიცხვა	16	(102,970)	13,348
(მოგება)/ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(61,223)	222,951
საპროცენტო შემოსავალი		(1,111,479)	(796,394)
საპროცენტო ხარჯი		-	11,244
გაცემული სესხების რეზერვის ხარჯი	7	1,537,420	-
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		7,843,459	(217,660)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(2,217,988)	(235,292)
მარაგების შემცირება შემცირება/(ზრდა)		5,669,191	(7,086,956)
გადახდილი ავანსების შემცირება/(ზრდა)		2,394,664	(370,623)
წინასწარ გადახდილი გადასახადების შემცირება		1,245,908	575,792
სხვა მოკლევადიანი აქტივების ზრდა		(127)	(3,792)
მიღებული ავანსების (ზრდა)/შემცირება		(4,816,635)	7,275,862
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (ზრდა)/შემცირება		(484,468)	170,974
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		9,634,004	108,305
მიღებული პროცენტი		-	9,318
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		9,634,004	117,623
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული თანხები		-	267,713
ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები		-	(46,977)
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		567,797	-
სესხების გაცემით გასული თანხები		(319,850)	(1,448,400)
გაცემული სესხების დაფარვით მიღებული თანხები		167,500	260,000
კაპიტალის შემცირება		(970,000)	-
გაცემული დივიდენდები		(9,129,757)	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(9,684,310)	(967,664)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვით გასული თანხები		-	(285,000)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(285,000)
წმინდა კლება ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		(50,304)	(1,135,041)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	68,706	1,254,314
სავალუტო კურსის ცვლილებების ზეგავლენა ფულზე და ფულად ეკვივალენტებზე		634	(50,567)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	19,036	68,706

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორმახია
ადმინისტრაციული დირექტორი

ბაადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

1. შპს დომუსი და მისი საქმიანობა

შპს დომუსი („კომპანია“) დაარსდა 2011 წლის 31 აგვისტოს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება და დაფუძნდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელი იყო შპს დომუს დეველოპმენტ, რომლის უშუალო მფლობელები იყვნენ ალექსანდრე კორძაძე 40%-იანი წილით, გიორგი გიორგაძე 20%-იანი წილით, ალექსანდრე შაიშმელაშვილი 20%-იანი წილით და ბაადურ ურუშაძე 20%-იანი წილით.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად ბიზნეს საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია.

იურიდიული მისამართი და ადგილმდებარეობა. კომპანიის იურიდიული მისამართია თამარაშვილის ქუჩა #13, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო.

ანგარიშგების ვალუტა. თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ქართულ ლარში.

დასაქმებულთა რაოდენობა. 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიაში დასაქმებული იყო 47, 116, 16 თანამშრომელი, შესაბამისად.

2018 და 2017 წლების განმავლობაში კომპანიაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 35 და 103 თანამშრომელი, შესაბამისად.

2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძვლები. წინამდებარე ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს კომპანიის პირველ წლიურ ფინანსურ ინფორმაციას, რომელიც სრულ შესაბამისობაშია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს). კომპანია ფასს-ზე გადავიდა 2017 წლის 1 იანვარს. გარკვეული გამონაკლისების გათვალისწინებით, ფასს 1 მოითხოვს 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში მოქმედი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების ვერსიის რეტროსპექტულ გამოყენებას. ეს ვერსია გამოყენებულია 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და შემდგომ პერიოდებში - ფასს საანგარიშო პერიოდის ბოლომდე - არსებული ფინანსური მდგომარეობის პირველი ფასს ანგარიშგების მომზადებისას.

ვინაიდან კომპანიას არ ევალებოდა ფინანსური ინფორმაციის მომზადება ადგილობრივი ბუღალტრული აღრიცხვის საყოველთაო პრინციპების (ბასპ) მიხედვით და არც მოუწადებია ის, ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი შედარება წინა ბასპ და ფასს ინფორმაციას შორის.

უწყვეტი საწარმო. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა უწყვეტი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, რომელიც, ბიზნესის მიმდინარეობის პროცესში, ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციასა და ვალდებულებათა დაფარვას. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, არსებული განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, აგრეთვე გააანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული სიტუაციის ზეგავლენა კომპანიის ოპერაციებზე.

ფინანსური ინსტრუმენტები – შეფასების ძირითადი ტერმინები. მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ.

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან რომელიც გადახდილია ვალდებულების დასაფარად გაანგარიშების დღეს მოქმედი ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ კანონიერ კომერციულ გარიგებაში იმის მიუხედავად, შეიძლება თუ არა ფასზე პირდაპირ დაკვირვება, თუ იგი შეფასების სხვა ტექნიკით ფასდება. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების გაანგარიშებისას, გაზომვის დღეს აქტივის ან ვალდებულების შეფასების პროცესში კომპანია ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედ ბაზარზე არსებული ფასი. მოქმედი ბაზარი ისეთი ბაზარია, რომელზეც აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებული გარიგებები იმ სიხშირითა და მოცულობით ხორციელდება, რომლებიც საკმარისია ფასის შესახებ ინფორმაციის უწყვეტი წესით მისაღებად.

გარდა ამისა, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, რეალური ღირებულების გაზომვა იყოფა პირველი, მე-2 და მე-3 დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რეალური ღირებულების რომელი კომპონენტებია დაკვირვებადი და რა მნიშვნელობის მატარებელია ეს კომპონენტები მთლიანად რეალური ღირებულების მოცულობის დადგენაში. აღნიშნული კატეგორიებია:

- პირველი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კვოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება პირველ

დონეში მოცემული კვოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და

- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ითვლება, რომ ფინანსური ინსტრუმენტი აქტიურ ბაზარზე კვოტირდება, თუ კვოტირებული ფასები რეგულარულად და პირდაპირ ხელმისაწვდომია ბირჟიდან თუ სხვა დაწესებულებიდან და თუ ეს ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად ჩატარებულ, პატიოსანი გარიგების ტრანზაქციებს.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, რომელთან დაკავშირებითაც არ მოიპოვება ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასის შესახებ, გამოიყენება ისეთი შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან ბოლოდროინდელი კომერციული გარიგებების მოდელები ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების განხილვა. შეფასების ტექნიკის გამოყენება შეიძლება გულისხმობდეს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში ისეთი დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემებით არ არის გამაგრებული, თუ ამ რომელიმე დაშვების გონივრულად შესაძლო ალტერნატივით შეცვლა გამოიწვევდა მნიშვნელოვნად განსხვავებულ მოგებას, შემოსავალს, მთლიან აქტივებსა და ვალდებულებებს.

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. საოპერაციო ხარჯი მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს და გასხვების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. საოპერაციო ხარჯი არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკაუნტებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი და, ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, მინუს გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებული ჩამოწრა. დარიცხული პროცენტი მოიცავს თავდაპირველი აღიარებისას გადავადებული საოპერაციო ხარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერი დაფარვის თანხის პრემიის ან დისკაუნტის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის, აღიარებისას გადავადებული საკომისიოები (თუ ასეთი არსებობს) არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შეტანილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამისი პერიოდში განაწილების მეთოდი.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო გაცემულ ან მიღებულ ფულად ნაკადებს (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულად ნაკადებს პროცენტის მომდევნო დადგენის დღისთვის პრემიის ან დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს აღნიშნულ ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე საკრედიტო სპრედს, ან სხვა ცვლადებს,

რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო განაკვეთებზე. ამგვარი პრემიები ან დისკონტების ამორტიზაცია ხორციელდება ინსტრუმენტის მთელი პერიოდის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა იმ საკომისიოს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ერთი პირის ფინანსურ აქტივს და სხვა პირის ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

კომპანიის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. კომპანიის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს საქონლის გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას. ეს კომპანიის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად კომპანიას კუთვნილი ფინანსური ინსტრუმენტები არასოდეს გაუყიდა. წარსული გამოცდილების საფუძველზე, ყველა ფინანსური ინსტრუმენტის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ისინი პირველი ბიზნეს-მოდელით - „ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა“ (H2C) კლასიფიცირდება.

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით მისაღები ფულადი ნაკადები SPPI ტესტს აკმაყოფილებს, რადგან ამ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო განაკვეთი არ ვრცელდება.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (1) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (2) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია.

კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა იმისა, რომ სრულად გაყიდოს აქტივი არადაკავშირებულ მესამე პირზე ამ გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები შეფასების შემდეგ კატეგორიებად იყოფა: (ა) სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები, რომლებშიც ასევე შედის ფინანსური წარმოებულები და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება შესაბამისი წლის მოგებაში ან ზარალში

(ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით) მათი დადგომის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება. კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდწილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

ფუნქციონალური ვალუტა. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების ყველა ელემენტის საზომ ვალუტას წარმოადგენს ვალუტა, რომელიც გამოიყენება იმ ეკონომიკურ გარემოში, სადაც ეს კომპანია ახორციელებს საქმიანობას (“ფუნქციონალური ვალუტა”). კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი („ლარი“). კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების საპრეზენტაციო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია როგორც თავდაპირველ ღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და, სადაც საჭიროა, გაუფასურების რეზერვი.

ძირითადი საშუალებების მთავარი ნაწილების ან კომპონენტების გამოცვლის ხარჯები კაპიტალიზდება და ხდება ჩანაცვლებული ნაწილების თავიდან მოშორება. შემდგომი ხარჯები კაპიტალიზდება თუკი ხარჯებიდან წარმოიშვება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. შეკეთება-შენარჩუნების უმნიშვნელო ღირებულება აღიარდება ხარჯებში განხორციელების დროს.

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს მენეჯმენტი აფასებს არის თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მენეჯმენტი ახდენს აღდგენითი ღირებულების შეფასებას, რომელიც განსაზღვრულია როგორც აქტივის სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და გამოყენების ღირებულებას შორის უფრო მაღალი. საბალანსო ღირებულება აღდგენად ღირებულებამდე მცირდება, ხოლო გაუფასურების ზარალი წლის მოგება-ზარალში აღიარდება. წინა წლებში აქტივზე აღიარებული გაუფასურების ზარალი აღდგება იმ შემთხვევაში, როდესაც ადგილი აქვს შეფასების ცვლილებას აქტივის გამოყენებადი ღირებულების ან სამართლიანი ღირებულებისა და გაყიდვის ხარჯების სხვაობის გაანგარიშებაში.

რეალიზაციიდან მიღებული მოგება-ზარალი განსაზღვრულია საბალანსო ღირებულების ცვლილების შედარებიდან გამომდინარე და აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებასა და სხვა სრულ შემოსავლებში სხვა საოპერაციო შემოსავალსა და ხარჯების ფარგლებში.

ცვეთა. მიწასა და მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვადებში მათ ნარჩენ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	სასარგებლო გამოყენების ვადა წლებში:
მანქანა-დანადგარები	5 – 10
კომპიუტერული და სხვა მოწყობილობები	5 – 10
სხვა ძირითადი საშუალებები	5 – 10

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის ის საანგარიშო თანხა, რომელსაც კომპანია ახლა მიიღებდა აქტივის რეალიზაციიდან რეალიზაციის საანგარიშო ხარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე ხანდაზმული იქნებოდა და იმ მდგომარეობაში იქნებოდა, რომელიც მოსალოდნელია მისი სასარგებლო გამოყენების ვადის ბოლოს. აქტივების ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო გამოყენების ვადა ექვემდებარება გადახედვას და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

მოგების გადასახადები. მოგების გადასახადები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია საანგარიშო პერიოდის დასრულებისთვის მიღებული კანონმდებლობის შესაბამისად. მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს და გადავადებულ გადასახადებს და აღიარებულია მოცემული წლის მოგება-ზარალში გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღიარებულია სხვა მთლიან შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში, რადგან ის დაკავშირებულია ასევე აღიარებულ ტრანზაქციებთან, იმავე ან სხვადასხვა პერიოდში, სხვა მთლიან შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში.

მიმდინარე გადასახადი არის თანხა, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებისთვის ან რომლის დაბრუნება მოსალოდნელია საგადასახადო ორგანოებიდან დასაბეგრ მოგებასთან ან ზარალთან დაკავშირებით მიმდინარე ან წინა პერიოდებისთვის. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება გაანგარიშებებს, თუ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ნებადართულია შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენამდე. მოგების გადასახადების გარდა სხვა გადასახადები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა მთლიანი შემოსავლის ანგარიშში.

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა კომპანიების დაბეგვრის არსებული მოდელის ცვლილება, რომელიც ყველა პირისათვის, გარდა გარკვეული ფინანსური ინსტიტუტებისა, ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. ახალი მოდელი ითვალისწინებს გაუნაწილებელი მოგების დაბეგვრას 0%-იანი განაკვეთით, ხოლო განაწილებული მოგების დაბეგვრას 15%-იანი მოგების გადასახადით (2017 წლამდე მოქმედი მოდელით კომპანიის მოგებას გადასახადამდე 15%-იანი გადასახადი ერიცხებოდა იმის მიუხედავად, იგი კომპანიაში რჩებოდა თუ დივიდენდების სახით გაიშვებოდა). აღნიშნულ ცვლილებას მყისიერი ეფექტი ჰქონდა გადავადებული საგადასახადო აქტივებისა და გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებების ნაშთებზე, რომლებიც წინა პერიოდებში აღიარებული დროებითი სხვაობებით იყო გამოწვეული. 2016 წლის 31 დეკემბრისათვის და მას შემდეგ კომპანიას გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ უღიარებია.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ახალი, ზემოთ აღწერილი ვარიანტი აგრეთვე ითვალისწინებს მოგების გადასახადის დარიცხვას გარკვეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც მოგების განაწილებად ითვლება. ასეთებია, მაგალითად, ზოგიერთი ტრანზაქცია, რომელიც არასაბაზრო ფასით მიმდინარეობს, მოიცავს ბიზნესთან არადაკავშირებულ ხარჯებს ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლოდ მიწოდებას. ამგვარი ტრანზაქციების დაბეგვრა ბასს 12 „მოგების გადასახადებით“ არ რეგულირდება და 2017 წლის 1 იანვრიდან, ბასს 37-ის მოთხოვნების შესაბამისად, აღირიცხება ისევე, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა ტრანზაქციის განხორციელების მომენტში; მოგების გადასახადის ანაზღაურება აქტივებად აღიარდება მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდაუვალია.

მარაგები. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება ან თვითღირებულებით ან წმინდა რეალიზებადი ღირებულებით – იმის მიხედვით, ამ ორი ღირებულებიდან რომელიც უფრო

დაბალია. თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით. მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალო მასალებს და იმ ზედნაღებ ხარჯებს, რომლებიც წარმოიშვა მარაგების მათ არსებულ მდებარეობასა და პირობაში მოსაყვანად. წმინდა რეალიზებადი ღირებულება არის ბაზარზე მარაგების სავარაუდო გასაყიდი ფასისა და გაყიდვის გარიგების დასრულებისათვის საჭირო ხარჯების სხვაობა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შესაძლო გაუფასურების დანაკარგი აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება. კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვებს ყველა სავალო ინსტრუმენტისათვის აღრიცხავს ამორტიზებული ღირებულებით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები (მსდ) ეფუძნება სხვაობას მოსალოდნელ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს შორის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოებული მაჩვენებლით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფლობილი უზრუნველყოფის გაყიდვით მიღებული ან ხელშეკრულების პირობებში ჩადებული, კრედიტის გამამლიერებელი სხვა ინსტრუმენტით წარმოშობილი ფულადი ნაკადები.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების აღიარება ხდება ორ ეტაპად. ისეთი კრედიტებისათვის, რომელთათვისაც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ადგილი არ ჰქონია, მსდ რეზერვირდება შემდეგ 12 თვეში შესაძლებელი დეფოლტის მოვლენებით წარმოშობილი საკრედიტო დანაკარგებისათვის (12 თვიანი მსდ). ისეთი კრედიტებისათვის, რომელთა შემთხვევაში საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას, რეზერვი აუცილებელია კრედიტის არსებობის განმავლობაში დეფოლტის დროის მიუხედავად (მსდ არსებობის მანძილზე). ნაღდი ფულისა და საბანკო ნაშთების შემთხვევაში კომპანიაში 12 თვიანი მსდ იქმნება.

ჯგუფურად შეფასებული სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში, კომპანია მსდ-ის გამოთვლის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს. ამდენად, კომპანია საკრედიტო რისკის ცვლილებას თვალს არ ადევნებს, არამედ დანაკარგების რეზერვის ანარიცხებს აღიარებს თითოეულ საანგარიშგებო დღეს მსდ არსებობის მანძილზე. კომპანიამ შექმნა რეზერვირების მატრიცა, რომელიც ისტორიულ საკრედიტო დანაკარგების გამოცდილებას ეფუძნება და ისეთი ფორვარდული ფაქტორებით კორექტირდება, რომელიც მსესხებლებისა და ეკონომიკური გარემოს სპეციფიკურია.

ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ საწყისი აღიარებისას შესაბამის თარიღებში თითოეული სესხის საკრედიტო რისკის დადგენა დიდ ხარჯებსა და ძალისხმევას მოითხოვს. კომპანიამ განსაზღვრა სრული მსდ არსებობის მანძილზე, ანუ ის მსდ არსებობის მანძილზე, რომელიც ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი არსებობის მანძილზე ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენით წარმოიშობა (იგივე - მე-2 და მე-3 ეტაპები). გაცემული სესხები მე-2 ეტაპს ეკუთვნის. დეფოლტის ალბათობის გამოსათვლელად კომპანია იყენებს სარეიტინგო სააგენტოების ისტორიულ დეფოლტის ალბათობებს.

ყველა შემთხვევაში კომპანია მიიჩნევს, რომ 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული საკონტრაქტო გადახდები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას.

ფინანსური აქტივი დეფოლტად ითვლება, სახელშეკრულებო გადახდების 90 დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვევაში, დეფოლტად შეიძლება აგრეთვე ჩაითვალოს ისეთი ფინანსური აქტივი, რომელზეც, შიდა თუ გარე ინფორმაცია მიუთითებს, რომ ნაკლებ მოსალოდნელი იქნება დარჩენილი სახელშეკრულებო თანხის სრულად მიღება კომპანიის მიერ ფლობილი კრედიტის გამამლიერებელი მექანიზმების გაუთვალისწინებლად.

მიუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოიწერება შესაბამისი გაუფასურების ზარალის რეზერვის ხარჯზე – ამგვარი თანხები ჩამოიწერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ. მანამდე ჩამოწერილი თანხების შემდგომში ამოღებული ნაწილი მიუკუთვნება მოგება-ზარალის უწყისში გაუფასურების ზარალის ანგარიშს.

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით, საიდანაც გამოქვითულია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება არ არის მოსალოდნელი ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულადი ეკვივალენტები მოიცავს ბანკთაშორის განთავსებულ მოთხოვნამდე დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალიკვიდური ინვესტიციებს, რომელთა დაფარვის თავდაპირველი ვადა სამი თვე ან უფრო ნაკლებია. ფული და ფულადი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

განკარგვის უფლებით შეზღუდული ფულადი ნაშთები ბანკის დეპოზიტის ჩათვლით ამოღებულია „ფული და ფულის ეკვივალენტები“-დან ფულადი სახსრების ანგარიშგებისთვის. ნაშთები, რომლებიც აკრძალულია გაცვლისათვის ან გამოიყენება ვალდებულების დასაფარად სულ მცირე ანგარიშგების პერიოდის თორმეტი თვის შემდეგ წარმოდგენილია შეზღუდულ დეპოზიტებში ფინანსური პოზიციის ანგარიშგებაში.

საწესდებო კაპიტალი. კომპანიის აღიარებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესების მიერ. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და სხვა ცვლილებების ჩათვლით) ხორციელდება მხოლოდ კომპანიის მფლობელების გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის კაპიტალში იმ ზომით, რომლის მიხედვითაც ის გადანაწილდა კომპანიაზე მფლობელების მიერ.

ყველა ფულადი ან მატერიალური კონტრიბუციები (წილი), რომელიც განხორციელდა კომპანიის მფლობელების მიერ და განსაზღვრული იყო კომპანიის საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად, მაგრამ არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში, ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, არის აღიარებული როგორც გადახდილი კაპიტალი საწესდებო კაპიტალში.

დივიდენდები. დივიდენდები ვალდებულებად აღირიცხება და კაპიტალიდან გამოიქვითება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა და დამტკიცდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება) 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშგაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები უშვებენ დღგ-ის ნეტო ანგარიშსწორებას. გაყიდვასთან და შესყიდვასთან დაკავშირებული დღგ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში აისახება ნეტო მეთოდით. თუ დებიტორული დავალიანებების გაუფასურების რეზერვი შექმნილია, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის მთლიანი (ბრუტო) თანხის გათვალისწინებით, დღგ-ის ჩათვლით.

სესხები. სესხები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როცა კონტრაგენტი ასრულებს თავის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი დავალიანებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ვალდებულებებისა და ჯარიმების რეზერვები. ვალდებულებებისა და ჯარიმების რეზერვები წარმოადგენს განუსაზღვრელი დროისა და მოცულობის არაფინანსურ ვალდებულებებს. მათი დარიცხვა ხდება, როცა წარსული მოვლენების შედეგად კომპანიას აქვს მიმდინარე კანონიერი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, სავარაუდოა, რომ ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება იქნება საჭირო ამ ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების თანხის სარწმუნოდ გაანგარიშება.

რეზერვები აისახება იმ ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელთა გაწევა, სავარაუდოდ, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, გადასახადამდე განაკვეთით, რომელშიც ასახულია დროში ფულის ღირებულებისა და ვალდებულების სპეციფიური რისკების ბაზრისეული შეფასება. დროის გასვლით გამოწვეული რეზერვის ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯად.

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება. კომპანიის საოპერაციო და საანგარიშო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ლარი.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ გამოქვეყნებული ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის მიერ გამოქვეყნებული ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით. რეალური ღირებულებით წარმოდგენილი არაფულადი პუნქტების, მათ შორის, სააქციო ინვესტიციების, გადაყვანა ხორციელდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის დღეს არსებული სავალუტო კურსების გამოყენებით.

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ოფიციალური გაცვლითი კურსი, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, იყო:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ლარი/1 აშშ დოლარი	2.6766	2.5922	2.6468
ლარი/1 ევრო	3.0701	3.1044	2.7940

ამჟამად ქართული ლარი არ არის ადვილად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს გარეთ.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე. შემოსავლების გაანგარიშება ხორციელდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. შემოსავალი იზომება მიღებული ანაზღაურების ან მოთხოვნის რეალური ღირებულებით და მცირდება საქონლის მოსალოდნელი დაბრუნების, ფასდათმობისა და სხვა მსგავსი შეღავათების საფუძველზე.

ბინების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროის განმავლობაში სრულად შესასრულებელი ვალდებულების სრულად დაკმაყოფილების მიღწევის საფუძველზე (ანგარიშგების თარიღამდე გაწეული ხარჯების პროპორცია მოსალოდნელი პროექტის ხარჯებთან). გამოთვლილი შესრულების პროცენტი რომელიც გამოთვლილია მთლიანი ხარჯების საფუძველზე გამრავლებულია ბინის სარეალიზაციო ფასზე და შესაბამისად არის აღიარებული ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი ფინანსურ ანგარიშგებაში. დაფინანსების კომპონენტი არამატერიალურია.

შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც კომპანიას მომხარებელთან აქვს გაფორმებული ხელშეკრულება რომელიც აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ კრიტერიუმებს:

- ა) ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა დაამტკიცეს ხელშეკრულება (წერილობით, სიტყვიერად ან სხვა მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად) და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობების შესრულების ვალდებულება აიღეს;
- ბ) კომპანიას შეუძლია გადასაცემ საქონელთან ან მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- გ) კომპანიას შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- დ) ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება კომპანიას სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკი); და
- ე) მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს ანაზღაურებას, რომლის მიღების უფლებასაც მოიპოვებს მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ. ანაზღაურების თანხის მიღების ალბათობის შესაფასებლად, საწარმომ უნდა განიხილოს მხოლოდ მომხმარებლის უნარი და განზრახვა, გადაიხადოს მოცემული ანაზღაურების თანხა, მისი გადახდის ვადის დადგომისას. ანაზღაურების ოდენობა, რომლის მიღების უფლებაც საწარმოს აქვს, შეიძლება ხელშეკრულებაში მითითებულ ფასზე ნაკლები იყოს, კერძოდ, იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურების სიდიდე ცვალებადია იმის გამო, რომ საწარმომ შეიძლება ფასდათმობა შესთავაზოს მომხმარებელს.

სახელშეკრულებო აქტივი და ვალდებულება

თუ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს ხელშეკრულების პირობებს, კომპანია ამ ხელშეკრულებას ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახავს სახელშეკრულებო აქტივის ან სახელშეკრულებო ვალდებულების სახით, იმისდა მიხედვით რა მდგომარეობაა კომპანიის მიერ ვალდებულების შესრულებისა და მომხმარებლის მიერ გადახდის კუთხით.

პერსონალის შენახვისა და პერსონალთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები. ხელფასები, გასამრჯელოები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შვებულებები და ავადმყოფობის გამო შვებულებები, ბონუსები და არაფულადი შეღავათები დარიცხულია კომპანიის თანამშრომლების მიერ შესაბამისი მომსახურებების გაწევის წელს. კომპანიას არა აქვს რაიმე საპენსიო ან მსგავსი დახმარების გადახდის კანონით გათვალისწინებული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება. 2019 წლის 1 იანვრიდან მოყოლებული კომპანიას ექნება კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება თანამშრომელთა დარიცხული ხელფასის 2%-ის გადახდის თაობაზე.

ჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ჩაითვლება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იურიდიულად განხორციელებადი უფლება აღიარებული თანხების ჩათვლაზე, და არსებობს ან ნეტო საფუძველზე დარეგულირების ან აქტივის რეალიზაციის და ვალდებულების დაფარვის ერთდროულად განხორციელების განზრახვა.

ფინანსური ანგარიშგებების შესწორება გამოყენების შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება ფინანსურ ანგარიშგებაში, ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, საჭიროებს კომპანიის ხელმძღვანელობის დადასტურებას, რომელთა მიერ მოხდა ამ ფინანსური ანგარიშების გამოსაცემად უფლებამოსილების მინიჭება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაზე

კომპანია იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების თანხებზე მომავალ საანგარიშო პერიოდში. პროგნოზებისა და შეფასებების ანალიზი ტარდება მუდმივად და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულია არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს შეფასებებს (იმათ გარდა, რომლებიც მოიცავენ პროგნოზებს) აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში. ის შეფასებები, რომელთაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და ის პროგნოზი, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება, მოიცავს:

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშება შეფასების საქმეა და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებით არსებულ გამოცდილებას. ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შთანთქმა, ძირითადად, მოხმარების მეშვეობით ხდება. ამასთან, სხვა ისეთი ფაქტორებიც, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა ხშირად იწვევს ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მნიშვნელოვნად შემცირებას. მენეჯმენტი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშებას ახორციელებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ საანგარიშო პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია კომპანიის მიერ ამ აქტივებიდან სარგებლის მიღება. მხედველობაში მიიღება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ტექნოლოგიური განვითარების გეგმაზე; და (გ) საბაზრო პირობებში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური და კომერციული მოძველება.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი. კომპანია, კლიენტების გადახდისუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად, ქმნის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგს. მისი საკმარისობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს მიმდინარე ზოგად ეკონომიკურ პირობებს, სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის კრედიტსაიმედოობასა და გადახდის პირობების ცვლილებას. ეკონომიკის, დარგის თუ კლიენტის მდგომარეობის ცვლილებამ შეიძლება მოითხოვოს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მოდიფიცირება.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

4. შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების ამოქმედება

2018 წელს მიღებულ იქნა შემდეგი ახალი და რედაქტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები:

- ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები;
- ფასს 15 - შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (და შესაბამისი განმარტებები);
- ფასს 2 (შესწორება) - აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ტრანზაქციების კლასიფიკაცია და შეფასება;
- ბასს 40 (შესწორება) - საინვესტიციო ქონების გადაცემა;
- ფასს წლიური გაუმჯობესების 2014-2016 ციკლი;
- შესწორება ბასს 28 - ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში;
- ფასიკ 22 - სავალუტო ოპერაციები და საავანსო ანაზღაურება

კომპანიამ ფასს 15 და ფასს 9 პირველად გამოიყენა. ახალი სტანდარტების გამოყენებით გამოწვეული ცვლილებების ეფექტი და შინაარსი აღწერილია ქვემოთ.

ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ანაცვლებს ბასს 39 „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის და აერთიანებს ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვის სამივე ასპექტს: კლასიფიკაცია და შეფასება; გაუფასურება; ჰეჯირების აღრიცხვა.

კომპანიამ ფასს 9 პროსპექტიულად გამოიყენა, საწყისი გამოყენების თარიღით - 2017 წლის 1 იანვარი. კომპანიამ შეჯამებითი ინფორმაცია არ გადააფასა და კვლავაც უჩვენებს მას ბასს 39-ის შესაბამისად. ფასს 9-ის გამოყენებით გამოწვეული სხვაობები პირდაპირ გაუნაწილებელ მოგებაში აისახა.

2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი იყო:

(ქართული ლარი)	31 დეკემბერი 2017	ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი	1 იანვარი 2018
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	597,062	(302,026)	295,036
სულ აქტივები	597,062	(302,026)	295,036
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	259,489	(302,026)	(42,538)
სულ კაპიტალი	259,489	(302,026)	(42,538)

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი იყო:

(ქართული ლარი)	31 დეკემბერი 2016	ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი	1 იანვარი 2017
აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	366,158	-	366,158
სულ აქტივები	366,158	-	366,158
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	6,426	-	6,426
სულ კაპიტალი	6,426	-	6,426

აღნიშნული კორექტირების ხასიათი იხილეთ ქვემოთ:

ფასს 9-ის გამოყენების შედეგად შეიცვალა ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების დანაკარგების აღრიცხვის წესი, რადგან ბასს 39-ის გაწეული ზარალის მიდგომა ჩანაცვლდა ფორვარდული მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების (მსდ) მიდგომით. ფასს 9-ის თანახმად, კომპანია ვალდებულია, მსდ-ის რეზერვი აღიაროს ყველა სავალო ინსტრუმენტზე, რომელიც რეალური ღირებულებით არ არის აღრიცხული, მოგება-ზარალში და სახელშეკრულებო აქტივებში.

ფასს 9-ის მიღებით, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის გაუნაწილებელი მოგება 302,026 ლარით შემცირდა, ხოლო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვი გაიზარდა 302,026 ლარით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ბასს 39-ით გათვალისწინებული შეფასების ძველი კატეგორიები და ფასს 9-ით გათვალისწინებული შეფასების ახალი კატეგორიები 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებებისათვის:

(ქართული ლარი)	ძველი კლასიფიკაცია ბასს 39	ახალი კლასიფიკაცია ფასს 9	ძველი საბალანსო ღირებულება ბასს 39	ახალი საბალანსო ღირებულება ფასს 9
ფული და ფულის ეკვივალენტები	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	68,706	68,706
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	597,062	295,036
გაცემული სესხები	სესხები და მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	6,621,834	6,621,834
სულ ფინანსური აქტივები			7,287,602	6,985,576
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	1,750,359	1,750,359
სესხები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	45,327	45,327
სულ ფინანსური ვალდებულებები			1,795,686	1,795,686
წმინდა ფინანსური ვალდებულებები			5,491,916	5,189,890
2018 წლის 1 იანვარს ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი			(302,026)	

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება) 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ბასს 39-ით გათვალისწინებული შეფასების ძველი კატეგორიები და ფასს 9-ით გათვალისწინებული შეფასების ახალი კატეგორიები 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებებისათვის:

(ქართული ლარი)	ძველი კლასიფიკაცია ბასს 39	ახალი კლასიფიკაცია ფასს 9	ძველი საბალანსო ღირებულება ბასს 39	ახალი საბალანსო ღირებულება ფასს 9
ფული და ფულის ეკვივალენტები	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	1,254,314	1,254,314
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	366,158	366,158
გაცემული სესხები	სესხები და მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	4,646,358	4,646,358
სულ ფინანსური აქტივები			6,266,830	6,266,830
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	1,562,250	1,562,250
მიღებული სესხები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	319,083	319,083
სულ ფინანსური ვალდებულებები			1,881,333	1,881,333
წმინდა ფინანსური ვალდებულებები			4,385,497	4,385,497
2018 წლის 1 იანვარს ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი			-	

ფასს 15 - შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ანაცვლებს შემდეგ სტანდარტებს: ბასს 18 – შემოსავლები, ბასს 11 – სამშენებლო კონტრაქტები და მათთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს და გარკვეული შეზღუდვებით, ვრცელდება ყველა შემოსავალზე, რომელიც კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიიღება. სტანდარტი გვთავაზობს კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარების ხუთეტაპიან მოდელს და მოითხოვს, რომ შემოსავლის აღიარება მოხდეს იმ ოდენობით, რომელშიც ასახულია კლიენტისათვის საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოსალოდნელი ანაზღაურების ოდენობა.

ფასს 15 კომპანიებს ავალდებულებს, გამოიყენონ დასკვნებზე დაფუძნებული შეფასება და კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე მოდელის თითოეული ზომის გამოყენებისას მხედველობაში მიიღონ ყველა შესაბამისი ფაქტი და გარემოება. სტანდარტი ასევე განმარტავს, თუ როგორ უნდა მოხდეს კონტრაქტის მოპოვების ზედნადები ხარჯებისა და მისი შესრულების პირდაპირი ხარჯების აღრიცხვა. გარდა ამისა, სტანდარტი ვრცელ განმარტებებსაც მოითხოვს.

კომპანიამ ფასს 15 2018 წლის 1 იანვრიდან მიიღო, მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდით. კომპანიამ შეჯამებითი ინფორმაცია არ გადააფასა და კვლავაც უჩვენებს მას ბასს 18-ის და ბასს 11-ის შესაბამისად. ფასს 15-ის გამოყენებით გამოწვეული სხვაობები პირდაპირ გაუნაწილებელ მოგებაში აისახა.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება) 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფასს 15-ის გამოყენების ეფექტი იყო:

(ქართული ლარი)	31 დეკემბერი 2017	ფასს 15-ის გამოყენების ეფექტი	1 იანვარი 2018
აქტივები			
მარაგები	32,878,994	(21,583,589)	11,295,405
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	597,062	-	597,062
სახელმწიფო აქტივები	-	5,207,283	5,207,283
სულ აქტივები	33,476,056	(16,376,306)	17,099,750
ვალდებულებები			
სახელმწიფო ვალდებულება	-	4,811,125	4,811,125
მიღებული ავანსებიდან ვალდებულება	38,280,389	(278,826)	38,001,563
სულ ვალდებულებები	38,280,389	4,532,299	42,812,688
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	259,489	11,844,007	12,103,496
სულ კაპიტალი	259,489	11,844,007	12,103,496
		ფასს 15-ის გამოყენების ეფექტი	
(ქართული ლარი)	2017		2017
შემოსავალი			
შემოსავალი ბიზნესის რეალიზაციიდან	147,679	33,427,596	33,575,275
შემოსავალი	147,679	33,427,596	33,575,275
თვითღირებულება			
რეალიზებული ბიზნესის თვითღირებულება	(119,012)	(21,583,589)	(21,702,601)
სულ რეალიზებული ბიზნესის თვითღირებულება	(119,012)	(21,583,589)	(21,702,601)
სულ მოგება ბიზნესის რეალიზაციიდან	28,667	11,844,007	11,872,674

კომპანიას ჯერ არ გამოუყენებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და რედაქტირებული ფასს-ები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა:

- ფასს 16 - იჯარა¹;
- ფასს 17 - სადაზღვევო კონტრაქტები²;
- შესწორებები ფასს 9 - წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით¹;
- შესწორებები ბასს 28 - გრძელვადიანი წილები მკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში³;
- ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2015-2017 წწ. ციკლი¹.
- შესწორებები ბასს 19 - თანამშრომელთა ანაზღაურება³;
- ფასიკ 23 - მოგების გადასახადის დარიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა⁴;
- ფასს 10 - კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ბასს 28 (შესწორება)⁵.

¹ ძალაშია 2019 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია.

² ძალაშია 2021 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია.

³ ძალაშია 2019 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია.

⁴ ძალაშია 2019 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ან მთლიანად რეტროსპექტული გამოყენებით ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული გამოყენებით, ჯამური ინფორმაციის რეტროსპექტულად ან პროსპექტიულად გადაანგარიშების გარეშე;

⁵ სტანდარტების საბჭოს ძალაში შესვლის თარიღი ჯერ არ დაუდგენია; თუმცა, შესწორებათა ვადამდელი გამოყენება ნებადართულია.

ფასს 16 - იჯარა

ფასს 16-ში მოცემულია საიჯარო გარიგებების გამოვლენისა და იჯარის ხელშეკრულების ორივე მხარის ბუღალტრული აღრიცხვის პრინციპები. ძალაში შესვლისას ეს სტანდარტი ჩაანაცვლებს იჯარის შესახებ არსებულ ბასს 17-სა და მასთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს, 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული პერიოდებისათვის. კომპანიისათვის ფასს 16-ის საწყისი გამოყენების თარიღი იქნება 2019 წლის 1 იანვარი. კომპანიამ გადაწყვიტა, ფასს 16 მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით გამოიყენოს, რაც ფასს 16: C5(6) შესაბამისია. ეს იმას ნიშნავს, რომ პირველ დღეს, გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები, მათ შორის, მიწა, შენობა-ნაგებობები და გადამცემი ხაზები საიჯარო ვალდებულებას წარმოადგენს. ცვლადანაზღაურებიანი აქტივებისა და 12 თვეზე ნაკლები საკონტრაქტო ვადიანობის აქტივების შემთხვევაში, კომპანიამ გამოიყენა პრაქტიკული გამონაკლისის საშუალება და იჯარას არ აღიარებს. გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივების ვადა 2-5 წელია. შესაბამისად, კომპანია შეჟამებულ ინფორმაციას არ გადააფასებს. კომპანია გამოიყენებს ფასს 16-ზე გადასვლისას შესაძლებელ პრაქტიკულ გამონაკლისს და არ გადააფასებს, არის თუ არა კონტრაქტი იჯარა ან მოიცავს თუ არა იგი იჯარას.

ფასს 16-ში საიჯარო და მომსახურების კონტრაქტები ერთმანეთისგან განსხვავდება იმის მიხედვით, აკონტროლებს თუ არა მოცემულ აქტივს კლიენტი. საოპერაციო იჯარის (არასაბალანსო) და ფინანსური იჯარის (საბალანსო) განსხვავებები უქმდება და ნაცვლდება მოდელით, რომლის მიხედვით გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და შესაბამისი ვალდებულება, ყველა სახის იჯარის შემთხვევაში, უნდა აღიაროს იჯარის მიმღებმა (ანუ ყველა საბალანსო იჯარისა). აღნიშნული არ ეხება დაბალღირებულებიანი აქტივების იჯარებსა და მოკლევადიან იჯარებს.

გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი თავდაპირველად აისახება თვითღირებულებით, შემდგომში კი (გამონაკლისების გათვალისწინებით) თვითღირებულებისა და დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის სხვაობით, რომელიც საიჯარო ვალდებულების ნებისმიერი გადაფასებისას კორექტირდება. საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად აისახება აღიარების დღეს გადაუხდელი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით. ამის შემდგომ საიჯარო ვალდებულება კორექტირდება პროცენტისა და საიჯარო გადახდების ოდენობით, აგრეთვე, სხვა ფაქტორთა შორის, იჯარის ცვლილების გათვალისწინებით. გარდა ამისა, ცვლილება ეხება ფულადი ნაკადების კლასიფიკაციას, რადგან ბასს 17-ით გათვალისწინებული საოპერაციო იჯარის გადახდები საოპერაციო ფულად ნაკადებში აისახება; მეორე მხრივ, ფასს 16-ის მოდელით, საიჯარო გადახდები იყოფა ძირითად და პროცენტის ნაწილებად და, შესაბამისად, შედის ფინანსური და საოპერაციო ფულადი ნაკადების გაანგარიშებაში.

იჯარის მიმღების ბუღალტრული აღრიცხვისგან განსხვავებით, ფასს 16 მნიშვნელოვნად არ ცვლის ბასს 17-ის მოთხოვნებს და აძლევს საშუალებას იჯარის გამცემს იჯარა ან საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარად ჩაითვალოს.

გარდა ამისა, ფასს 16 მასშტაბურ განმარტებებსაც მოითხოვს.

კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ფასს 16-ის გამოყენებას მნიშვნელოვანი ზეგავლენა ექნება კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე.

შესწორება ფასს 9 - წინასწარი გადახდა უარყოფითი ანაზღაურების მახასიათებლებით

ფასს 9-ის შესწორება განმარტავს, რომ იმის დასადგენად, აკმაყოფილებს თუ არა წინასწარი გადახდის მახასიათებელი SPPI პირობას, მხარეს, რომელიც ამ ოფციას გამოიყენებს, შეუძლია სათანადო ანაზღაურება წინასწარ გადაიხადოს ან მიიღოს წინასწარი გადახდის მიზეზის მიუხედავად. სხვა სიტყვებით, წინასწარი გადახდის მახასიათებლებმა უარყოფითი ანაზღაურებით SPPI ტესტი შეიძლება გაიაროს კიდევ.

კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ფასს 9-ის შესწორება საგრძნობ ზეგავლენას იქონიებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2015-2017 წწ. ციკლი

წლიური რედაქტირებების პაკეტის ფარგლებში ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2015-2017 წწ. ციკლი მოიცავს ოთხი სტანდარტის შესწორებას: ფასს 3 “ბიზნესების გაერთიანება”, ფასს 11 “ერთობლივი საქმიანობა”, ბასს 12 “მოგების გადასახადები” და ბასს 23 “სესხის აღების ხარჯები”.

ბასს 12-ის შესწორება განმარტავს, რომ პირმა დივიდენდებზე მოგების გადასახადის შედეგები მოგება-ზარალში, სხვა სრულ შემოსავალში ან კაპიტალში უნდა ასახოს იმის მიხედვით, თუ სად მოხდა გასანაწილებელი მოგების მომტანი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. აღნიშნული ეხება ყველა შემთხვევას, იმის მიუხედავად, თუ განაწილებულ და გაუნაწილებელ მოგებას სხვადასხვა გადასახადის განაკვეთი ერიცხება.

ბასს 23-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ შესაბამისი აქტივის გამოსაყენებლად ან გასაყიდად გამზადების შემდეგ დასაფარი დარჩა აღებული სესხის რაიმე ნაწილი, ნასესხებ სახსრებზე კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის გამოთვლის პროცესში ეს სესხი უნდა შევიდეს იმ თანხებში, რომლებსაც კომპანია ზოგადად სესხულობს.

ფასს 3-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ კომპანიამ კონტროლი დაამყარა ისეთ ბიზნესზე, რომელიც ერთობლივ საქმიანობას წარმოადგენს, მან უნდა იხელმძღვანელოს ეტაპობრივად განხორციელებული გაერთიანების მოთხოვნებით, მათ შორის რეალური ღირებულებით გადაფასოს ერთობლივ საქმიანობაში ადრე ფლობილი წილი. ამ უკანასკნელში უნდა შევიდეს არაღიარებული აქტივები, ვალდებულებები და გუდვილი, რომელიც ერთობლივ საქმიანობასთან არის დაკავშირებული.

ფასს 11-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ კომპანიამ ერთობლივი კონტროლი დაამყარა ისეთ ბიზნესზე, რომელიც ერთობლივ საქმიანობას წარმოადგენს, მან ხელახლა არ უნდა შეაფასოს ამ ბიზნესში ადრე ფლობილი წილები.

ყველა შესწორება ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის და გამოიყენება პროსპექტიულად. ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ვარაუდობს, რომ ამ შესწორებათა გამოყენება არსებით ზეგავლენას იქონიებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასიკ 23 - მოგების გადასახადის დარიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა

ფასიკ 23 გვთავაზობს საბუღალტრო საგადასახადო პოზიციის დადგენის მეთოდს ისეთ შემთხვევებში, როდესაც არსებობს მოგების გადასახადის დამუშავებასთან დაკავშირებული არასარწმუნოება. ინტერპრეტაცია პირებს ავალდებულებს:

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

- განსაზღვრონ, გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციები ინდივიდუალურად შეაფასონ თუ ჯგუფად; და
- შეაფასონ, რამდენად სავარაუდოა, რომ საგადასახადო ორგანო მიიღებს გადასახადის გამოყენებული ან შემოთავაზებული დარიცხვის წესს მოგების გადასახადის დეკლარაციაში:
 - თუ სავარაუდოა, მაშინ პირმა საბუღალტრო საგადასახადო პოზიცია უნდა დაადგინოს გამოყენებულ ან დაგეგმილ დარიცხვასთან თანმიმდევრულად.
 - თუ არ არის სავარაუდო, მაშინ პირმა გაურკვევლობის ეფექტი უნდა ასახოს საბუღალტრო საგადასახადო პოზიციის დადგენის წესში.

კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ვარაუდობს, რომ ამ შესწორებათა გამოყენება არსებით ზეგავლენას იქონიებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

5. ძირითადი საშუალებები

ქვემოთ წარმოდგენილია ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებების მოძრაობა:

	მანქანა-დანადგარები	კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა მოწყობილობები	სხვა	სულ
ნაშთი 1 იანვარი 2017	1,967,143	29,789	7,730	2,004,662
დამატება	42,966	4,011	-	46,977
გაყიდვა	(791,393)	-	-	(791,393)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2017	1,218,716	33,800	7,730	1,260,246
დამატება	-	-	-	-
გაყიდვა	(714,601)	-	-	(714,601)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	504,115	33,800	7,730	545,645
დაგროვილი ცვეთა 1 იანვარი 2017	364,307	9,480	1,404	375,191
წლის დარიცხვა	287,057	6,146	734	293,937
გაყიდვა	(300,729)	-	-	(300,729)
დაგროვილი ცვეთა 31 დეკემბერი 2017	350,635	15,626	2,138	368,399
წლის დარიცხვა	61,659	6,422	734	68,815
გაყიდვა	(208,035)	-	-	(208,035)
დაგროვილი ცვეთა 31 დეკემბერი 2018	204,259	22,048	2,872	229,179
წმინდა საბალანსო ღირებულებები				
2017 წლის 1 იანვარი	1 602,836	20,309	6,326	1 629,471
2017 წლის 31 დეკემბერი	868,081	18,174	5,592	891,847
2018 წლის 31 დეკემბერი	299,856	11,752	4,858	316,466

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის ძირითადი საშუალებები არ ყოფილა დაგირავებული.

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიას არ აქვს სრულად გაცვეთილი და მოხმარებაში არსებული ძირითადი საშუალებები.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

6. მარაგები

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით, მარაგების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
დასრულებული ბინები	4,493,315	-	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა	-	28,675,281	22,421,494
დამხმარე სახარჯო მასალები	676,698	1,576,725	1,005,037
სამშენებლო მასალები	456,201	2,626,988	2,078,451
სულ მარაგები	5,626,214	32,878,994	25,504,982

7. გაცემული სესხები

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, გაცემული სესხების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

სესხის მიმღები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადაწილობა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
მხეიძე ცისანა	აშშ დოლარი	12.0%	21.01.2019	361,965	300,926	270,091
შპს "დომუს ალუმინიუმ"	ლარი	20.0%	10.12.2019	1,214,769	1,157,494	1,000,295
ბაკურაძე ნანა	ლარი	20.0%	03.12.2020	607,945	506,044	-
შპს "დომუს დეველოპმენტ"	ლარი	20.0%	20.10.2019	5,378,546	4,345,556	3,375,972
თავართქილაძე რომანი	ლარი	15.0%	02.10.2020	322,438	311,814	-
სულ გაცემული სახსრები				7,885,663	6,621,834	4,646,358
მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი						
მხეიძე ცისანა	აშშ დოლარი	12.0%	21.01.2019	(361,965)	-	-
შპს "დომუს ალუმინიუმ"	ლარი	20.0%	10.12.2019	(46,179)	-	-
ბაკურაძე ნანა	ლარი	20.0%	03.12.2020	(607,945)	-	-
შპს "დომუს დეველოპმენტ"	ლარი	20.0%	20.10.2019	(198,893)	-	-
თავართქილაძე რომანი	ლარი	15.0%	02.10.2020	(322,438)	-	-
სულ გადაფასების რეზერვი				(1,537,420)	-	-
გაცემული სესხების საბალანსო ღირებულება, წმინდა						
მხეიძე ცისანა	აშშ დოლარი	12.0%	21.01.2019	-	300,926	270,091
შპს "დომუს ალუმინიუმ"	ლარი	20.0%	10.12.2019	1,168,590	1,157,494	1,000,295
ბაკურაძე ნანა	ლარი	20.0%	03.12.2020	-	506,044	-
შპს "დომუს დეველოპმენტ"	ლარი	20.0%	20.10.2019	5,179,653	4,345,556	3,375,972
თავართქილაძე რომანი	ლარი	15.0%	02.10.2020	-	311,814	-
სულ გაცემული სესხები, წმინდა				6,348,243	6,621,834	4,646,358

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო მოთხოვნები	121,939	399,386	248,470
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	-	202,226	117,850
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	121,939	601,612	366,320
სავაჭრო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვი	(107,949)	(4,550)	(162)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, წმინდა	13,990	597,062	366,158

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის დინამიკა შემდეგია:

(ლარი)	2018	2017	2016
გაუფასურების რეზერვი 31 დეკემბერს	(306,576)	(4,550)	(162)
კორექტირება ბუღალტრული აღრიცხვის ახალი სტანდარტის გამოყენებისას	-	(302,026)	-
გაუფასურების რეზერვი 1 იანვარს	(306,576)	(306,576)	(162)
დარიცხული გაუფასურება	(54,974)	-	-
გაუფასურების რეზერვის გაუქმება წლის განმავლობაში	253,601	-	-
გაუფასურების რეზერვი 31 დეკემბერს	(107,949)	(306,576)	(162)

სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხი შემდეგია:

31 დეკემბერი 2018 (ლარი)	ვადაგადაუც ილებელი	30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცი ლებით	30-90 დღის ვადაგადაცი ლებით	90 დღეზე მეტი ვადაგადაცი ლებით	სულ
შეფასებული მთლიანი საბალანსო ღირებულება დეფოლტისას, სულ	-	3,738	19,260	98,941	121,939
მსდ არსებობის მანძილზე	-	(374)	(8,634)	(98,941)	(107,949)

1 იანვარი 2018 (ლარი)	ვადაგადაუც ილებელი	30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცი ლებით	30-90 დღის ვადაგადაცი ლებით	90 დღეზე მეტი ვადაგადაცი ლებით	სულ
შეფასებული მთლიანი საბალანსო ღირებულება დეფოლტისას, სულ	-	245,664	109,678	246,270	601,612
მსდ არსებობის მანძილზე	-	(24,567)	(35,739)	(246,270)	(306,576)

1 იანვარი 2017 (ლარი)	ვადაგადაუც ილებელი	30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცი ლებით	30-90 დღის ვადაგადაცი ლებით	90 დღეზე მეტი ვადაგადაცი ლებით	სულ
შეფასებული მთლიანი საბალანსო ღირებულება დეფოლტისას, სულ	366,320	-	-	-	366,320
მსდ არსებობის მანძილზე	(162)	-	-	-	(162)

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართული ლარი)	31 დეკემბერი 2018		
	მე-2 ეტაპი	მე-3 ეტაპი	სულ
	მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურების გარეშე	მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურებული	
ვადაგადაუცილებელი	-	-	-
0-30 დღე ვადაგადაცილება	3,738	-	3,738
30-90 დღე ვადაგადაცილება	19,260	-	19,260
90-180 დღე ვადაგადაცილება	-	98,941	98,941
სულ	22,998	98,941	121,939

(ქართული ლარი)	31 დეკემბერი 2017		
	მე-2 ეტაპი	მე-3 ეტაპი	სულ
	მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურების გარეშე	მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურებული	
ვადაგადაუცილებელი	-	-	-
0-30 დღე ვადაგადაცილება	245,664	-	245,664
30-90 დღე ვადაგადაცილება	109,678	-	109,678
90-180 დღე ვადაგადაცილება	-	246,270	246,270
სულ	355,342	246,270	601,612

(ქართული ლარი)	1 იანვარი 2017		
	მე-2 ეტაპი	მე-3 ეტაპი	სულ
	მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურების გარეშე	მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურებული	
ვადაგადაუცილებელი	366,320	-	366,320
0-30 დღე ვადაგადაცილება	-	-	-
30-90 დღე ვადაგადაცილება	-	-	-
90-180 დღე ვადაგადაცილება	-	-	-
სულ	366,320	-	366,320

9. მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	970,327	3,364,991	2,994,368
სულ მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	970,327	3,364,991	2,994,368
მომწოდებელზე გადახდილ ავანსებზე შექმნილი რეზერვი	(110,169)	(14,512)	(5,552)
სულ მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები, წმინდა	860,158	3,350,479	2,988,816

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა საანგარიშო პერიოდში შემდეგნაირია:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
საწყისი რეზერვი	14,512	5,552	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვი	95,657	8,960	5,552
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვის ამოღება	-	-	-
საბოლოო რეზერვი	110,169	14,512	5,552

10. ფული და ფულის ეკვივალენტები

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ფული და ფულის ეკვივალენტების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ფული სალაროში	3,082	31,017	645,905
ფული ბანკში	15,954	37,689	608,409
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტი	19,036	68,706	1,254,314

კომპანიის ფული ბანკში მთლიანად არის განთავსებული სს თიბისი ბანკის მიმდინარე ანგარიშებზე.

11. საწესდებო კაპიტალი

ნებადართული და გადახდილი კაპიტალი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 3,817,721 ლარს, ხოლო 2017 წლის 1 იანვრისა და 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 4,787,721 ლარს.

2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა და გასცა დივიდენდები 9,129,757 ლარის ოდენობით.

2017 წლის განმავლობაში კომპანიას არ გამოუცხადებია დივიდენდები.

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელი იყო შპს დომუს დეველოპმენტ, რომლის უშუალო მფლობელები იყვნენ ალექსანდრე კორმახია 40%-იანი წილით, გიორგი გიორგაძე 20%-იანი წილით, ალექსანდრე შაიშმელაშვილი 20%-იანი წილით და ბაადურ ურუშაძე 20%-იანი წილით.

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ბალანსები მოიცავს შემდეგს:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,304,170	1,725,313	1,520,533
სხვა ვალდებულებები	23,091	25,046	41,717
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,327,261	1,750,359	1,562,250

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

13. შემოსავალი

შემოსავალი შედგება:

	2018	2017
შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან	19,425,912	-
შემოსავლები საქონლის მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	147,679
სულ შემოსავალი	19,425,912	147,679

14. რეალიზაციის თვითღირებულება

რეალიზაციის თვითღირებულება შედგება:

	2018	2017
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	11,244,277	-
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება		119,012
სულ რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	11,244,277	119,012

15. ადმინისტრაციული ხარჯები

ადმინისტრაციული ხარჯები შედგება:

	2018	2017
საგადასახადო ხარჯები	188,755	-
რეკლამის ხარჯები	77,993	114,588
ცვეთა და ამორტიზაცია	68,823	6,881
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	46,685	25,609
შრომის ანაზღაურება	25,515	30,743
საბანკო ხარჯები	6,554	4,813
მივლინების ხარჯები (საერთო-ადმინისტრაციული)	2,670	54,666
წარმომადგენლობითი ხარჯები	-	19,228
სხვა საერთო ხარჯები	4,276	6,513
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	421,271	263,041

16. სხვა საოპერაციო ხარჯები

სხვა საოპერაციო ხარჯები შედგება:

	2018	2017
გაცემული სესხების რეზერვის ხარჯი	1,537,420	-
ძირითადი საშუალებების გასვლის ანგარიში	(61,230)	222,951
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	(102,970)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი	-	13,346
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	1,373,220	236,297

17. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები

სამართლებრივი პროცედურები. პერიოდულად და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კომპანიის მიმართ შეიძლება წარმოდგენილი იყოს მოთხოვნები. ანგარიშგების თარიღისთვის,

მენეჯმენტი არ არის საქმის კურსში კომპანიის მიმართ რაიმე მოთხოვნის თაობაზე, რომელსაც შესაძლებელია გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ პოზიციაზე.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. კომპანია მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებისათვის ინფორმაციაზე წვდომა ღიაა სამი წლის განმავლობაში.

საოპერაციო გარემო. საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი, ხასიათდება ისეთი რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებული ბაზრების უმეტესობაზე, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო. წესები და კანონები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესზე საქართველოში, კვლავ ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებებს. საქართველოში საგადასახადო და მარეგულირებელი კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებულ ფისკალურ და ფულადი ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, რეგულირების და პოლიტიკური განვითარების პარალელურად.

ბოლო ორი წლის განმავლობაში საქართველოში რამდენიმე საკანონმდებლო ცვლილება განხორციელდა, რომლებიც ძირითადად ქვეყნის ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებს უკავშირდება. 2018 და 2017 წლების განმავლობაში ჩატარებულ საკანონმდებლო ცვლილებებს ერთგვარად გზის გამკვლევის ფუნქცია ეკისრებოდა საქართველო-ევროკავშირის დაახლოების სამოქმედო გეგმის პარალელურად მრავალი სხვა რეფორმა მოსალოდნელი.

18. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანიაში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკების ლიმიტების დადგენა და შემდეგ რისკების მაჩვენებლების ამ ლიმიტების ფარგლებში შენარჩუნება. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის მიზანია შიდა პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად.

საკრედიტო რისკი. კომპანიაზე გავლენას ახდენს საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი ნიშნავს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის ფინანსური ზარალის რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე დროულად ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კომპანიის მიერ კონტრაგენტებზე კრედიტით გაყიდული პროდუქტებიდან და ასევე ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებთან განხორციელებული სხვა ოპერაციებიდან, რომლებიც ფინანსურ აქტივებს წარმოშობს.

კომპანიაზე საკრედიტო რისკის მაქსიმალური გავლენა აქტივების კლასების მიხედვით ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში წარმოდგენილ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში:

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13,990	597,062	366,158
გაცემული სესხები	6,348,243	6,621,834	4,646,358
ფული და ფულის ეკვივალენტი	19,036	68,706	1,254,314
სულ საკრედიტო რისკი	6,381,269	7,287,602	6,266,830

საბაზრო რისკი. კომპანიაზე გავლენას ახდენს საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი გამომდინარეობს (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) პროცენტიან აქტივებში და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ფინანსურ ინსტრუმენტებში არსებული ღია პოზიციებიდან, რომლებზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები. მენეჯმენტი აწესებს ლიმიტებს მისაღები რისკის მოცულობაზე და ამ მოცულობაზე ახორციელებს ყოველდღიურ მონიტორინგს. ამასთან, ამ მიდგომის გამოყენება არ გამორიცხავს ზარალს ამ ლიმიტების მიღმა ბაზარზე უფრო მნიშვნელოვანი ცვლილებების შემთხვევაში.

საბაზრო რისკების ქვემოთ წარმოდგენილი გავლენა ეფუძნება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას ყველა სხვა ფაქტორის უცვლელობის პირობებში. პრაქტიკაში ეს სავარაუდოდ არ მოხდება და ზოგიერთ ფაქტორში მომხდარი ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს. ამის მაგალითია საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი განიმარტება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შეიცვლება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობასთან ერთად. კომპანია ახორციელებს უცხოურ ვალუტებში დენომინირებულ გარკვეულ ტრანზაქციებს. სავალუტო რისკდამოკიდებულების სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს კომპანია არ იყენებს.

კომპანიის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
	USD 1 = 2.6766 GEL	EUR 1 = 3.0701 GEL	USD 1 = 2.5922 GEL	EUR 1 = 3.1044 GEL
ფინანსური აქტივები				
გაცემული სესხები	-	-	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6	135	836	38
სულ ფინანსური აქტივები	6	135	836	38
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	964,638	13,567	585,288	22,854
სულ ფინანსური ვალდებულებები	964,638	13,567	585,288	22,854
სულ წმინდა პოზიცია	(964,632)	(13,432)	(584,452)	(22,816)

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	1 იანვარი 2017		
	USD 1 = 2.6468 GEL	EUR 1 = 2.7940 GEL	GBP 1 = 3.2579 GEL
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	188,359	17	13,184
სულ ფინანსური აქტივები	188,359	17	13,184
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	558,727	2,134	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	558,727	2,134	-
სულ წმინდა პოზიცია	(370,368)	(2,117)	13,184

ზემოთ წარმოდგენილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ითვლება, რომ არაფულადი აქტივები რაიმე მნიშვნელოვან სავალუტო რისკს არ წარმოშობს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობელობა უცხოური ვალუტების მიმართ ფუნქციონალური ვალუტის 20%-ით გაძვირება/გაიაფების მიმართ 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ანალიზი ჩატარდა საანგარიშო დღეს შესაბამის ვალუტებში დენომინირებულ ფულად ერთეულებზე.

2018 წლის 31 დეკემბერს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა		GBP ზეგავლენა	
	USD/GEL + 20%	USD/GEL - 20%	EUR/GEL + 20%	EUR/GEL - 20%	GBP/GEL + 20%	GBP/GEL - 20%
მოგება/(ზარალი)	(192,927)	192,927	(2,686)	2,686	-	-

2017 წლის 31 დეკემბერს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა		GBP ზეგავლენა	
	USD/GEL + 20%	USD/GEL - 20%	EUR/GEL + 20%	EUR/GEL - 20%	GBP/GEL + 20%	GBP/GEL - 20%
მოგება/(ზარალი)	(116,890)	116,890	(4,563)	4,563	-	-

2017 წლის 1 იანვარს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა		GBP ზეგავლენა	
	USD/GEL + 20%	USD/GEL - 20%	EUR/GEL + 20%	EUR/GEL - 20%	GBP/GEL + 20%	GBP/GEL - 20%
მოგება/(ზარალი)	(74,074)	74,074	(423)	423	2,637	(2,637)

ეს რისკი გაანგარიშებულია კომპანიის საოპერაციო ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ბალანსებთან მიმართებაში.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

კაპიტალის რისკი. კომპანია კაპიტალს მართავს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ კომპანიამ შეძლოს ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსით საქმიანობის გაგრძელება, ხოლო აქციონერებმა, სესხისა და საკუთარი კაპიტალის ბალანსის ოპტიმიზების გზით, მაქსიმალურად გაზარდონ თავიანთი უკუგება.

როგორც სხვები ამავე ინდუსტრიაში, კომპანია კაპიტალის მონიტორინგს ახორციელებს წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდებით. წმინდა ვალი გამოითვლება მთლიან სესხებს (მათ შორის "მიმდინარე და გრძელვადიანი სესხები", როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში) გამოკლებული ფული და ფულის ეკვივალენტები. მთლიანი კაპიტალი გამოითვლება როგორც "კაპიტალი", როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში დამატებული წმინდა ვალი.

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სულ სესხები	45,327	45,327	319,083
ფული და ფულის ეკვივალენტები (შენიშვნა 10)	(19,036)	(68,706)	(1,254,314)
წმინდა სესხები	26,291	-	-
სულ კაპიტალი	13,941,595	5,047,210	4,794,147
წმინდა სესხების თანაფარდობა კაპიტალთან	0,19%	-	-

საპროცენტო რისკი. კომპანია საპროცენტო რისკის სამართავად წარმოებულ ინსტრუმენტებს არ იყენებს. თუმცა, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარკვეული ნაწილი ფიქსირებულგანაკვეთიანია და, ამდენად, რისკი მცირეა.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა აკონტროლებს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონას, ასევე დაფინანსების წყაროების ხელმისაწვდომობას და უნარს დაფაროს ყველა ვალდებულება. კომპანია ამ ეტაპზე უზრუნველყოფს მოქნილობას მომწოდებლის მიერ კრედიტორული ლიმიტის შენარჩუნების გზით.

ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდურობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს, რომელიც მას სჭირდება რწმუნებისთვის რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის.

სამუშაო კაპიტალისთვის საჭიროზე მეტი ფულადი სახსრებით იფარება სამშენებლო მასალების მომწოდებლების კრედიტორული დავალიანება, რომელიც აღრიცხულია მოკლევადიან ვალდებულებად, კომპანიას აქვს განზრახული მიღებული მოგების ხარჯზე მოზიდული ფულადი სახსრებით მაქსიმალურად შეამციროს კრედიტორული დავალიანების ნაშთი, კომპანიის უნარის, დაფაროს სხვა არაურთიერთდამოკიდებული კრედიტორების დავალიანება, გაუარესების გარეშე.

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადიანობის ანალიზი 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვადიანობის ცხრილში ასახული თანხები არის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული თანხებისგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში ასახული თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. უცხოურ ვალუტაში გადახდილი თანხების გადაყვანა ხორციელდება სპოტ კურსით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს.

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2018 წლის 31 დეკემბერი:

	მოთხოვნა 1 თვეზე ნაკლები დროით	1 დან 2 თვემდე	2 დან 3 თვემდე	3 თვიდან 6 თვემდე	6 თვიდან 1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები							
ფული და ფულის ეკვივალენტები	19,036	-	-	-	-	-	19,036
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	429	6,958	6,603	-	13,990
გაცემული სესხები	260,126	-	-	-	6,088,117	-	6,348,243
სულ სამომავლო მისაღები თანხები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო თანხები	279,162	-	429	6,958	6,094,720	-	6,381,269
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	100,589	160,378	-	165,443	900,851	-	1,327,261
სესხები	45,327	-	-	-	-	-	45,327
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო გადახდები	145,916	160,378	-	165,443	900,851	-	1,372,588
ლიკვიდობის დეფიციტი	133,246	(160,378)	429	(158,485)	5,193,869	-	5,008,681
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	133,246	(27,132)	(26,703)	(185,188)	5,008,681		

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

2017 წლის 31 დეკემბერი:

	მოთხოვნა 1 თვეზე ნაკლები დროით	1 დან 2 თვემდე	2 დან 3 თვემდე	3 თვიდან 6 თვემდე	6 თვიდან 1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
აქტივები							
ფული და ფულის ეკვივალენტები	68,706	-	-	-	-	-	68,706
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,943	-	7,983	312,946	267,190	-	597,062
გაცემული სესხები	-	-	-	-	-	6,621,834	6,621,834
სულ სამომავლო მისაღები თანხები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო თანხები	77,649	-	7,983	312,946	267,190	6,621,834	7,287,602
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	97,753	11,455	11,224	124,021	1,505,906	-	1,750,359
სესხები	45,327	-	-	-	-	-	45,327
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო გადახდები	143,080	11,455	11,224	124,021	1,505,906	-	1,795,686
ლიკვიდობის დეფიციტი	(65,431)	(11,455)	(3,241)	188,925	(1,238,716)	6,621,834	5,491,916
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(65,431)	(76,886)	(80,127)	108,798	(1,129,918)	5,491,916	

19. ბალანსები და გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად ითვლებიან, თუ ისინი საერთო კონტროლის ქვეშ არიან ან ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ან ერთობლივი კონტროლი განახორციელოს მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. დაკავშირებული მხარის თითოეული შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობის შინაარსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
გაცემული სესხები	5,179,653	1,168,590
გადახდილი ავანსები	-	718,657

შპს დომუსი

ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებები და ხარჯებისა და შემოსავლების მუხლები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
შემოსავალი	8,308,445	-	-
ზარალი ძირითადი საშუალებების მიწოდებიდან	146,804		
საპროცენტო შემოსავალი	622,564	169,374	-
ხელფასი და შესაბამისი ხარჯები	-	-	1,770

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
გაცემული სესხები	4,345,556	1,157,494	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	515,171	3,150,287	-

დაკავშირებულ მხარეებთან გარიგებები და ხარჯებისა და შემოსავლების მუხლები 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
შემოსავალი	144,026	5,720	-
საპროცენტო შემოსავალი	581,184	169,374	-
მარაგების შეძენა	99,984	1,127,482	-
ზარალი ძირითადი საშუალებების მიწოდებიდან	222,951	-	-
ხელფასი და შესაბამისი ხარჯები	-	-	9,964

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ პირებთან შემდეგია:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
გაცემული სესხები	3,375,972	1,000,295	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	400,566	2,426,814	-

20. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ ისეთ მნიშვნელოვან გარემოებებს, რომელთა ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტება საჭირო იქნებოდა, ადგილი არ ჰქონია.

შპს დომუსი

მმართველობის ანგარიშგება და
2018 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

თან ერთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის
მოსაზრება

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს დომუსის მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დომუსი“-ს 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს „დომუსი“-ს მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს „დომუსი“. კანონის შესაბამისად საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის მოცულობისა და სირთულის გათვალისწინებით, უნდა ასახავდეს საწარმოს საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის, საწარმოს წინაშე არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავ ანალიზს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობით ანგარიშგებაზე

საწარმოს ვალდებულებაა მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურისთვის წარდგენა სამსახურის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად. ასევე, კანონის შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდოს აუდიტორულ ფირმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

მმართველი პარტნიორი

2019 წელი, თბილისი, საქართველო

საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „დომუსი“ 2011 წლის 31 აგვისტოს დაარსდა. 2014 წლიდან, ის კომპანია „დომუს დეველოპმენტ“-ის ჯგუფს შეუერთდა და გაიზიარა მფლობელი კომპანიის მიზნები და სტანდარტები ბინათმშენებლობის სექტორში. ჩვენი მისიაა შევქმნათ გარემო, სადაც თითოეული ადამიანი თავს ჰარმონიაში იგრძნობს. კომპანია „დომუს“-ს ჯერ-ჯერობით განხორციელებული აქვს მხოლოდ ერთი მასშტაბური პროექტი, საცხოვრებელი კოპრუსი დომუს იპოდრომი, სადაც მომხმარებლის ყველა სურვილი და საჭიროებაა გათვალისწინებული.

გამორჩეული არქიტექტურული იერსახე და ინტერიერი, ფუნქციონალურობა, უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო მასალები და უსაფრთხოების მაღალი სტანდარტები ჩვენი სამშენებლო პროექტის და ახლა უკვე დომუსის მომხმარებელთა ყოველდღიური ცხოვრების განუყოფელი ნაწილია.

ჩვენი გუნდის მიზანს წარმოადგენს სამშენებლო პროექტების იერსახის გაუმჯობესება, მაქსიმალური ენერგო-ეფექტურობა და BMS (Building Management System) ჰქვიანი სახლის სისტემის დანერგვა. ამისთვის ჩვენ ინდივიდუალური სისტემიდან სრულიად ახალ, გათბობისა და კონდიციონერების თანამედროვე ცენტრალიზებულ სისტემაზე გადავდივართ და სრულად ვათავისუფლებთ შენობის ფასადს კარადებისა და მილებისაგან.

კომპანიამ 2018 წელს დაასრულა იპოდრომი 1-ის პროექტი, რომლის ფინანსური შედეგები დამაკმაყოფილებელია მფლობელებისა და ხელმძღვანელობისთვის. სამომავლოდ გეგმავს საქმიანობის გაგრძელებას ახალი, უფრო მოცულობითი ბინათმშენებლობის პროექტების განხორციელებით.

ჩვენი პროექტების შესახებ ინფორმაციის მიღება შეგიძლიათ შემდეგ მისამართზე - <http://domusi.com/>

კომპანია საქმიანობს სპეციფიკური მოთხოვნების რეგულაციის სფეროში. კერძოდ, სახელმწიფოს მიერ მშენებლობის რეგულაციის კანონის მოქმედების ფარგლებში ხვდება და სრულად ასრულებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

შ.პ.ს. „დომუსი“-ს, დამფუძნებელი და 100% წილის მფლობელია შპს „დომუს დეველოპმენტ“, რომლის მფლობელები არიან:

ალექსანდრე კორძახია, პ/ნ 01009004543	- 40%
გიორგი გიორგაძე, პ/ნ 01009009942	- 20%
ალექსანდრე შაიშმელაშვილი, პ/ნ 01009009515	- 20%
ბაადურ ურუშაძე, პ/ნ 01009000049	- 20%

კომპანიის მართავს მფლობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭო, შემდეგი შემადგენლობით:

ალექსანდრე კორძახია	დირექტორი
ბაადურ ურუშაძე	ფინანსური დირექტორი
გიორგი გიორგაძე	მარკეტინგის და გაყიდვების დირექტორი
ალექსანდრე შაიშმელაშვილი	განვითარების დირექტორი

2018 და 2017 წლების განმავლობაში კომპანიაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 35 და 103 თანამშრომელი, შესაბამისად.

წარმოგიდგენთ 2017-2018 წლის ფინანსურ კოეფიციენტებს, საიდანაც ჩანს ჩვენი კომპანიის საქმიანობის შედეგები და ტენდენციები:

მაჩვენებელი	2018 წელი	2017 წელი
მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტი	1.21	1.10
მიმდინარე ვალდებულებების ფარდობა მარაგებთან	1.21	1.22
აქტივების კაპიტალთან ფარდობა	5.51	8.94
საოპერაციო მოგების ნორმა	33%	19%
მთლიანი დავალიანების კოეფიციენტი	0.82	0.89

შპს „დომუსი“-ს წინაშე, ისევე როგორც ნებისმიერი ბიზნესის წინაშე, დგას გარკვეული ტიპის რისკები და გაურკვევლობები. ბინათმშენებლობისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან რისკებს მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევები ქვეყანაში და მის ფარგლებს გარეთ; სავალუტო და საკრედიტო რისკი; საკანონმდებლო რისკი.

მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისის მოხდენის ალბათობა საკმაოდ დაბალია, თუმცა კატასტროფული შედეგის მომტანი შეიძლება აღმოჩნდეს კომპანიისთვის. ასეთი იყო 2008 წლის მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისი, რომელმაც მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა ბინათმშენებლობის ბიზნესს და გაგრძელდა რამდენიმე წელიწადს.

სავალუტო რისკი გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, იმდენად რამდენადაც სამშენებლო მასალად ჩვენ მოვიხმართ მსოფლიო წამყვანი ბრენდების პროდუქციას რომელსაც შევისყიდით უცხოურ ვალუტაში. გამომდინარე ეროვნული ვალუტის მკვეთრი დაცემა აძვირებს ბინების თვითღირებულებას. სწორედ ამიტომ ჩვენი სარეალიზაციო ფასები ნაწილობრივ მიბმულია უცხოურ ვალუტაზე. თუმცა 2015 წლის სავალუტო კრიზისმა ნაწილობრივ შეამცირა კომპანიის გაყიდვები. მენეჯმენტი რეგულარულად აფასებს სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილების სავარაუდო პროცენტული მაჩვენებლის გავლენას კომპანიის მოგება-ზარალზე. ამ ეტაპზე დანახარჯებისა და მოსალოდნელი ზარალის გათვალისწინებით არ ვიყენებთ რაიმე ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტს აღნიშნული რისკის შესამცირებლად.

კომპანია არ იყენებს საბანკო სესხებს საკუთარი საქმიანობის დასაფინანსებლად, მაგრამ საკრედიტო რისკს მაინც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს მასზე, ვინაიდან მობინადრეთა ნაწილი იპოთეკური კრედიტით სარგებლობს ბინების შესაძენად.

საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე ბინათმშენებლობის სექტორი ყოველთვის დიდი ყურადღების ქვეშაა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მხრიდან. რაც იწვევს დამატებით საკანონმდებლო და მარეგულირებელი შეზღუდვებს, საზოგადოებისთვის უსაფრთხოებისა და მაღალი ხარისხის დამატებითი გარანტიების უზრუნველსაყოფად. ამ ეტაპისთვის კომპანია წარმატებით ართმევს თავს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა რეგულაციას, მათ შორის მშენებლობის უსაფრთხოების ახლად დადგენილ სტანდარტებს.

დირექტორი

ალექსანდრე კორძაია

შპს დომუსი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „დომუსი“-ს („შემდგომში - კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

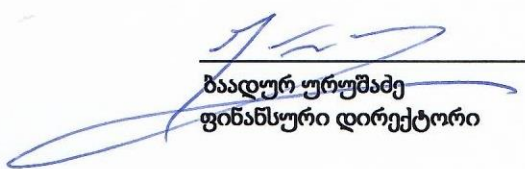
ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.


ალექსანდრე კორძაშვილი
აღმასრულებელი დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი


ზაურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

შპს მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

ა. მერმანიშვილი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო



შპს დომუსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	316,466	891,847	1,629,471
სულ გრძელვადიანი აქტივები		316,466	891,847	1,629,471
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	6	5,626,214	32,878,994	25,504,982
გაცემული სესხები	7	6,348,243	6,621,834	4,646,356
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	13,990	597,062	366,158
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	710,571	1,286,363
სახელშეკრულებო აქტივი		2,697,651	-	-
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	9	860,158	3,350,479	2,988,816
სხვა მიმდინარე აქტივები		3,919	3,792	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	19,036	68,706	1,254,314
სულ მიმდინარე აქტივები		15,569,211	44,231,438	36,046,989
სულ აქტივები		15,885,677	45,123,285	37,676,460
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	11	3,817,721	4,787,721	4,787,721
გაუნაწილებელი მოგება		10,123,874	259,489	6,426
სულ კაპიტალი		13,941,595	5,047,210	4,794,147
მიმდინარე ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები		45,327	45,327	319,083
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	12	1,327,261	1,750,359	1,562,250
მიღებული ავანსები		36,159	38,280,389	31,000,980
საგადასახადო ვალდებულებები		535,335	-	-
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,944,082	40,076,075	32,882,313
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		15,885,677	45,123,285	37,676,460

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორმახია
აღმასრულებელი დირექტორი

ბადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	13	19,425,912	147,679
რეალიზებული ბიზნისის თვითღირებულება	14	(11,244,277)	(119,012)
მთლიანი მოგება		8,181,635	28,667
ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(421,271)	(263,041)
საპროცენტო შემოსავლები		1,111,479	796,394
საპროცენტო ხარჯები		-	(11,244)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	16	(1,373,220)	(236,297)
ფინანსური ხარჯი, წმინდა		(60,735)	(71,247)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		14,273	9,831
მოგება გადასახადამდე		7,452,161	253,063
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური მოგება		7,452,161	253,063
წლიური სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		7,452,161	253,063

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორძაია
აღმასრულებელი დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

ბადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

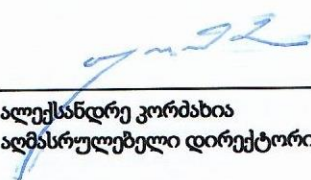
9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

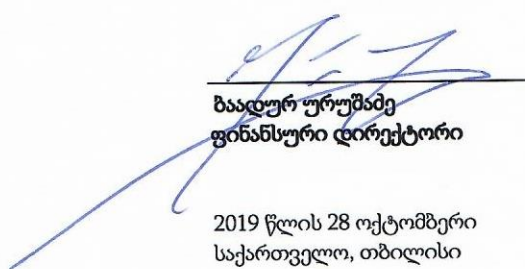
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ბალანსი 1 იანვარი 2017	4,787,721	6,426	4,794,147
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	253,063	253,063
გადახდილი დივიდენდი	-	-	-
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017 (წინა ანგარიშგებით)	4,787,721	259,489	5,047,210
ახალი სტანდარტის დანერგვის ეფექტი - ფასს 9	-	(302,026)	(302,026)
ახალი სტანდარტის დანერგვის ეფექტი - ფასს 15	-	11,844,007	11,844,007
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017 (გადაანგარიშებული)	4,787,721	11,801,470	16,589,191
კაპიტალის შემცირება	(970,000)	-	(970,000)
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	7,452,161	7,452,161
გადახდილი დივიდენდები	-	(9,129,757)	(9,129,757)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	3,817,721	10,123,874	13,941,595

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.


ალექსანდრე კორძანია
აღმასრულებელი დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი


ბადურ ურუშიძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუსი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ		7,452,161	253,063
შემდეგი პუნქტებით გამოწვეული კორექტირებები:			
ცვთვისა და ამორტიზაციის ხარჯები	5	68,815	6,881
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებზე		60,735	71,247
ანარიცხების (ამორტიზაცია)/დარიცხვა	16	(102,970)	13,348
(მოგება)/ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(61,223)	222,951
საპროცენტო შემოსავალი		(1,111,479)	(796,394)
საპროცენტო ხარჯი		-	11,244
გაცემული სესხების რეზერვის ხარჯი	7	1,537,420	-
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		7,843,459	(217,660)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა		(2,217,988)	(235,292)
მარაგების შემცირება შემცირება/(ზრდა)		5,669,191	(7,086,956)
გადახდილი ავანსების შემცირება/(ზრდა)		2,394,664	(370,623)
წინასწარ გადახდილი გადასახადების შემცირება		1,245,908	575,792
სხვა მოკლევადიანი აქტივების ზრდა		(127)	(3,792)
მიღებული ავანსების (ზრდა)/შემცირება		(4,816,635)	7,275,862
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (ზრდა)/შემცირება		(484,468)	170,974
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		9,634,004	108,305
მიღებული პროცენტი		-	9,318
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		9,634,004	117,623
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული თანხები		-	267,713
ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები		-	(46,977)
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		567,797	-
სესხების გაცემით გასული თანხები		(319,850)	(1,448,400)
გაცემული სესხების დაფარვით მიღებული თანხები		167,500	260,000
კაპიტალის შემცირება		(970,000)	-
გაცემული დივიდენდები		(9,129,757)	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(9,684,310)	(967,664)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვით გასული თანხები		-	(285,000)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(285,000)
წმინდა კლება ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		(50,304)	(1,135,041)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	10	68,706	1,254,314
სავალუტო კურსის ცვლილებების ზეგავლენა ფულზე და ფულად ეკვივალენტებზე		634	(50,567)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	10	19,036	68,706

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 28 ოქტომბერს.

ალექსანდრე კორძაია
აღმასრულებელი დირექტორი

2019 წლის 28 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

ბაადურ ურუშაძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი

9-39 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს დომუსის მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დომუსი“-ს 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს „დომუსი“-ს მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს „დომუსი“. კანონის შესაბამისად საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის მოცულობისა და სირთულის გათვალისწინებით, უნდა ასახავდეს საწარმოს საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის, საწარმოს წინაშე არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავ ანალიზს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობით ანგარიშგებაზე

საწარმოს ვალდებულებაა მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურისთვის წარდგენა სამსახურის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად. ასევე, კანონის შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდოს აუდიტორულ ფირმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი



თამარ მერმანიშვილი

მმართველი პარტნიორი

2019 წელი, თბილისი, საქართველო



საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე ბინათმშენებლობის სექტორი ყოველთვის დიდი ყურადღების ქვეშაა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მხრიდან. რაც იწვევს დამატებით საკანონმდებლო და მარეგულირებელი შეზღუდვებს, საზოგადოებისთვის უსაფრთხოებისა და მაღალი ხარისხის დამატებითი გარანტიების უზრუნველსაყოფად. ამ ეტაპისთვის კომპანია წარმატებით ართმევს თავს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა რეგულაციას, მათ შორის მშენებლობის უსაფრთხოების ახლად დადგენილ სტანდარტებს.

დირექტორი

ალექსანდრე კორმახია

