

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

შპს დომუს დეველოპმენტ

სარჩევი

გვერდი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ	1
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2-4
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება	
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში.....	5
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიში	6
კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიში	7
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში	8
კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები:	
1. შპს დომუს დეველოპმენტ და მისი საქმიანობა	8
2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა.....	9
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაზე.....	19
4. შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების ამოქმედება	20
5. ძირითადი საშუალებები	27
6. გაცემული სესხები	28
7. მონაწილეობა ასოცირებულ საწარმოში	28
8. მარაგები	29
9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29
10. მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	31
11. ფული და ფულის ეკვივალენტები	31
12. საწესდებო კაპიტალი	31
13. მიღებული სესხები.....	32
14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	32
15. შემოსავალი	33
16. რეალიზაციის თვითღირებულება	33
17. ადმინისტრაციული ხარჯები	33
18. ფინანსური ხარჯი, წმინდა	33
19. სხვა საოპერაციო ხარჯები, წმინდა	34
20. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები	34
21. ფინანსური რისკების მართვა	34
22. ბალანსები და გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	39
23. შემდგომი მოვლენები	40

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის („შემდგომში - ჯგუფი“) 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.

კონსოლიდირებული 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 გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- ჯგუფის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე ჯგუფის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორმახია
გენერალური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს დომუს დეველოპმენტ-ის მფლობელებსა და დირექტორებს:

მოსაზრება

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

ჩვენი მოსაზრებით, გარდა პირობითი დასკვნის საფუძველში აღწერილი საკითხისა, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი დასკვნის საფუძველი

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს დომუს ალუმინიუმ-ს მიერ ფლობილი მარაგები უდრის 6,395,070 ლარს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ფიზიკურ გადათვლას არ დაეწერებოდა. ჩვენ ვერ შევძელით 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობილი მარაგების რაოდენობაში ალტერნატიული საშუალებებით დარწმუნება. ვინაიდან მარაგების საწყისი ნაშთი ფინანსური ანგარიშგების შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსასაზღვრად მნიშვნელოვანი მონაცემია, ჩვენ ვერ შევძელით იმის დადგენა, საჭირო იქნებოდა თუ არა კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლების ანგარიშში ასახული წლის მოგების და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადების კორექტირება.

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 კოდექსი) და საქართველოში აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური მოთხოვნები. შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ კოდექსის, აგრეთვე აღნიშნული მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

აუდიტორის მოვალეობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმუნებულება, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით ან/და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს, გავცეთ ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი აუდიტორული დასკვნა. საფუძველიანი 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 კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფის 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 ექვევქმ დააყენოს ჯგუფის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი გაურკვევლობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება ჯგუფი აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული 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 11 ნოემბერი
თბილისი, საქართველო

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	5,804,555	4,822,265	7,627,645
არამატერიალური აქტივები		70,616	70,060	84,419
გაცემული სესხები	6	-	1,118,784	270,091
მონაწილეობა ასოცირებულ საწარმოში	7	2,412,909	1,552,885	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,288,080	7,563,994	7,982,155
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	8	33,794,812	60,745,097	38,682,959
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	1,573,421	1,070,476	1,174,220
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	10	3,251,532	1,403,756	1,073,503
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		837,010	2,089,615	1,524,890
გამომუშავებული შემოსავალი		3,443,519	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები		105,795	77,082	61,359
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	438,002	132,337	1,647,365
სულ მიმდინარე აქტივები		43,444,091	65,518,363	44,164,296
სულ აქტივები		51,732,171	73,082,357	52,146,451
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	2,000	16,255	2,174,000
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვებული ზარალი)		16,250,749	(2,215,388)	(1,141,178)
სულ აქციონერთა კაპიტალი		16,252,749	(2,199,133)	1,032,822
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	13	2,317,616	393,168	463,636
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	207,376	600,521
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,317,616	600,544	1,064,157
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	19,041,308	15,015,788	5,630,441
მიღებული ავანსები		11,393,150	58,731,258	43,493,503
მოკლევადიანი სესხები	13	933,243	190,515	454,276
გამოსამუშავებული შემოსავლის ვალდებულება		644,002	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები		1,150,103	743,385	471,252
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		33,161,806	74,680,946	50,049,472
სულ აქციონერთა კაპიტალი და ვალდებულებები		51,732,171	73,082,357	52,146,451

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორმახია
გენერალური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

	შენიშვნა	2018	2017
მიმდინარე ოპერაციები			
შემოსავალი	15	45,191,848	7,955,334
რეალიზებული ბიზნისის თვითღირებულება	16	(35,910,614)	(6,614,105)
მოთხოვნი მოგება		9,281,234	1,341,229
ადმინისტრაციული ხარჯები	17	(2,866,654)	(1,995,341)
საპროცენტო შემოსავლები		51,909	106,243
საპროცენტო ხარჯები		(270,729)	(124,187)
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	18	(790,639)	(91,283)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	19	(1,244,696)	(320,612)
ასოცირებული კომპანიის მოგების/ზარალის წილი		766,922	(7,602)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		52,707	17,343
მოგება გადასახადამდე		4,980,054	(1,074,210)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(47,926)	-
წლის მოგება გადასახადების შემდეგ		4,932,128	(1,074,210)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		4,932,128	(1,074,210)

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორმახია
გენერალური დირექტორი

ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 1 იანვარი 2017	2,174,000	(1,141,178)	1,032,822
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	(1,074,210)	(1,074,210)
კაპიტალის შემცირება	(2,157,745)	-	(2,157,745)
გადახდილი დივიდენდები	-	-	-
ნაშთი 31 დეკემბერი (წინა გადაანგარიშებით)	16,255	(2,215,388)	(2,199,133)
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 15	-	14,478,249	14,478,249
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 9	-	(765,764)	(765,764)
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 15 (ასოცირებულ კომპანიაში)	-	93,102	93,102
ნაშთი 1 იანვარი 2018 (გადაანგარიშებული)	16,255	11,590,199	11,606,454
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	4,932,128	4,932,128
კაპიტალის შემცირება	(14,255)	-	(14,255)
გადახდილი დივიდენდები	-	(271,578)	(271,578)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	2,000	16,250,749	16,252,749

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორძაძია
გენერალური დირექტორი

ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ		4,932,128	(1,074,210)
შემდეგი პუნქტებით გამოწვეული კორექტირებები:			
მოგების გადასახადი		47,926	-
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები		197,765	118,727
წმინდა ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე		790,639	91,283
ანარიცხების დარიცხვა/(ამოტრიალება)	9, 10	(8,199)	214,430
გაცემული სესხების გაუფასურება		1,292,349	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული (შემოსავალი)/ზარალი		(8,312)	5,823
საპროცენტო შემოსავალი		(51,909)	(106,243)
საპროცენტო ხარჯი		270,729	124,187
ასოცირებული კომპანიის (მოგების)/ზარალის წილი	7	(766,922)	7,602
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში		6,696,194	(618,401)
ცვლილებებამდე			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება		(1,235,229)	39,392
სახელშეკრულებო აქტივის შემცირება		11,605,184	-
მარაგების ზრდა		27,356,303	(20,284,588)
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების ზრდა		(1,876,684)	(420,499)
წინასწარ გადახდილი გადასახადების შემცირება		1,611,397	(564,725)
სხვა მოკლევადიანი აქტივების ზრდა		(250,892)	(15,723)
მიღებული ავანსების ზრდა		(47,421,408)	15,223,344
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		3,431,935	9,341,315
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა		-	272,132
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებების შემცირება		(214,436)	(366,780)
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		(297,636)	2,605,467
მიღებული პროცენტი		213,343	10,445
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		(84,293)	2,615,912
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული თანხები		16,932	14,957
ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები		(1,579,997)	(656,803)
საწესდებო კაპიტალიდან თანხის გამოტანა		(14,256)	(2,157,745)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(15,254)	(1,000)
სესხების გაცემით გასული თანხები		-	(752,895)
გაცემული სესხების დაბრუნება		100,524	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,492,051)	(3,553,486)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვით გასული თანხები		(516,131)	(458,414)
სესხების აღებით მიღებული თანხები		2,692,193	-
დივიდენდების გაცემა		(271,579)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		1,904,483	(458,414)
წმინდა კლება/ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		328,139	(1,395,988)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	132,337	1,647,365
სავალუტო კურსის ცვლილებების ზეგავლენა ფულზე და ფულად ეკვივალენტებზე		(22,474)	(119,040)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	438,002	132,337

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორძაბია
გენერალური დირექტორი

ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

1. შპს დომუს დეველოპმენტ და მისი საქმიანობა

შპს დომუს დეველოპმენტ („კომპანია“) დაარსდა 2007 წლის 14 ივნისს და მდებარეობს საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება და დაფუძნდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფის მფლობელები იყვნენ ალექსანდრე კორძაძე 40%-იანი წილით, გიორგი გიორგაძე 20%-იანი წილით, ალექსანდრე შაიშველაშვილი 20%-იანი წილით და ბაადურ ურუშაძე 20%-იანი წილით.

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

იურიდიული მისამართი და ადგილმდებარეობა. კომპანიის იურიდიული მისამართია ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი #33ა, თბილისი, საქართველო.

ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო.

კომპანია ფლობს წილს შემდეგ კომპანიებში:

დასახელება	რეგისტრაციის ქვეყანა	კომპანიის ფლობილი წილი			საქმიანობა
		31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2016	
შპს დომუსი	საქართველო	100%	100%	100%	საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია
შპს დომუს ალუმინიუმი	საქართველო	100%	100%	100%	ვიტრაჟი და ალუმინის ფანჯრების წარმოება და მონტაჟი
შპს დომუს ჩერნოვეცი გრუპ	საქართველო	50%	50%	-%	საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და რეალიზაცია

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

დასაქმებულთა რაოდენობა. 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფში დასაქმებული იყო 256, 220, 193 თანამშრომელი, შესაბამისად.

2018 და 2017 წლების განმავლობაში ჯგუფში დასაქმებული იყო საშუალოდ 196 და 190 თანამშრომელი, შესაბამისად.

2. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მიმოხილვა

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ჯგუფის 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 ჯგუფს არ ევალებოდა ფინანსური ინფორმაციის მომზადება ადგილობრივი ბუღალტრული აღრიცხვის საყოველთაო პრინციპების (ბასპ) მიხედვით და არც მოუწადებია ის, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი შედარება წინა ბასპ და ფასს ინფორმაციას შორის.

უწყვეტი საწარმო. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა უწყვეტი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, რომელიც, ბიზნესის მიმდინარეობის პროცესში, ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციასა და ვალდებულებათა დაფარვას. ამ შეფასების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ მხედველობაში მიიღო ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, არსებული განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, აგრეთვე გაანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული სიტუაციის ზეგავლენა ჯგუფის 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 ჯგუფი ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედი 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 ცალკეულ 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. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს ჯგუფი 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 ძირი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

ჯგუფის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ჯგუფის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს საქონლის გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას. ეს ჯგუფის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად ჯგუფს 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.

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

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. ჯგუფი ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) ჯგუფმა 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. ჯგუფი 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. ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების ყველა ელემენტის საზომ ვალუტას წარმოადგენს ვალუტა, რომელიც გამოიყენება იმ ეკონომიკურ გარემოში, სადაც ეს ჯგუფი ახორციელებს საქმიანობას (“ფუნქციონალური ვალუტა”). ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი („ლარი“). ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების საპრეზენტაციო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი.

კონსოლიდაციის საფუძველი. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ითვალისწინებს კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების მიერ კონტროლირებადი კომპანიისა და ორგანიზაციების (მათ შორის, სტრუქტურული ერთეულების) ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიღწეულია, როდესაც კომპანიას:

- აქვს ძალაუფლება მეორე კომპანიაზე;
- აქვს უფლება ცვალებად შემოსავლებზე მისი ჩართულობიდან გამომდინარე მეორე კომპანიაში; და
- აქვს შესაძლებლობა გამოიყენოს ძალა, რომ გავლენა მოახდინოს შემოსავლებზე;

ჯგუფი მუდმივად აფასებს, რამდენად აკონტროლებს მეორე კომპანიას და თუ ახალი გარემოებები მიუთითებს, რომ შეიცვალა ერთი ან რამდენიმე კონტროლის გამომწვევი ელემენტი, რომლებიც ნახსენებია ზემოთ.

როდესაც ჯგუფი არ ფლობს ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობას ინვესტიციის ობიექტში, მას აქვს უფლებამოსილება ინვესტიციის ობიექტზე იმ შემთხვევაში, როდესაც ხმის უფლება საკმარისია იმისთვის, რომ მისცეს მას პრაქტიკული შესაძლებლობა, განკარგოს ინვესტიციის ობიექტის ცალკეული საქმიანობა ცალმხრივად. ჯგუფი განიხილავს ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებებს, იმისათვის, რათა შეაფასოს არის თუ არა მისი ხმის უფლება საკმარისი შესაბამისი უფლებამოსილების, მათ შორის, შემდეგის მისაცემად:

- ჯგუფის მფლობელობაში არსებული ხმის უფლებების მოცულობა სხვა აქციონერების ხმის უფლებების მოცულობასთან და განაწილებასთან შედარებით;
- კომპანიის, ხმის უფლების მქონე აქციების მფლობელი სხვა კომპანიების ან სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან წარმოქმნილი უფლებები; და

- რაიმე დამატებითი ფაქტები და გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ იმაზე, რომ ჯგუფს აქვს ან არ აქვს შესაბამისი პროცესების წარმართვის უნარი გადაწყვეტილებების მიღებისას, მათ შორის წინა აქციონერთა კრებებზე დაფიქსირებული ხმათა გადანაწილებები.

შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია იწყება, როდესაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე და წყდება, როდესაც ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გათავისუფლებული დამფინანსებლის შემოსავლები და ხარჯები შეტანილია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ დღიდან, როდესაც ჯგუფმა მოიპოვა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე და წყდება იმ დღიდან, როდესაც ჯგუფმა დაკარგა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება ჯგუფის მფლობელებსა და არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს. ჯგუფის შვილობილი კომპანიების შემოსავალი მიეკუთვნება ჯგუფის მფლობელებსა და არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს აქვთ საბალანსო დეფიციტი.

საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირებები შედის შვილობილთა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, რათა თავიანთი საბუღალტრო პოლიტიკა შესაბამისობაში იყოს ჯგუფის საბუღალტრო პოლიტიკასთან.

ყველა ჯგუფის შიდა აქტივები, ვალდებულებები, კაპიტალი, შემოსავლები, ხარჯები და ფულადი სახსრების მოძრაობები ჯგუფის წევრ კომპანიებს შორის მთლიანად ელიმინირდება კონსოლიდაციისას.

ასოცირებული კომპანიები. ასოცირებული კომპანიები არიან კომპანიები, რომლებზეც ჯგუფს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა (პირდაპირ ან არაპირდაპირ), მაგრამ არა კონტროლი. ასოცირებულ კომპანიებში ინვესტიციების აღრიცხვა ხდება საბუღალტრო კაპიტალის მეთოდით და თავდაპირველად აღიარებულია მისი ღირებულებით. ასოცირებული კომპანიებისგან მიღებული დივიდენდები ამცირებს ასოცირებულ პირებში არსებული ინვესტიციების საბალანსო ღირებულებას. ასოცირებული პირის წმინდა აქტივებში მომხდარი შეძენის შემდგომი სხვა ცვლილებები ჯგუფის წილში აღიარებულია შემდეგნაირად: (1) ასოცირებული კომპანიის მოგება-ზარალის ჯგუფის წილი ასახულია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და სხვა სრულ შემოსავალში, როგორც ასოცირებული კომპანიის წილი. (2) სხვა სრული შემოსავლის ჯგუფის წილი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში და ცალკე არის წარმოდგენილი. (3) ასოცირებული კომპანიების წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულების ყველა სხვა ცვლილება ჯგუფის წილში აღიარებულია მოგება-ზარალში ასოცირებული კომპანიების შედეგად მიღებული წილის ფარგლებში.

თუმცა, როდესაც ასოცირებული კომპანიის ზარალი უტოლდება ან აღემატება ჯგუფის წილის პროცენტს ასოცირებულ კომპანიაში, რომელშიც შედის ნებისმიერი სხვა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, ჯგუფი არ აღიარებს მასზე მეტ ზარალს, იმ შემთხვევაში თუკი ჯგუფს არ დაუფარავს ვალდებულებები ან არ განახორციელა გადახდა ასოცირებული კომპანიის ნაცვლად.

ჯგუფსა და ასოცირებულ კომპანიას შორის განხორციელებული ტრანზაქციებიდან გამოწვეული არარეალიზებული მოგება ბათილდება იმდენად, რამდენიც არის ჯგუფის პროცენტი ასოცირებულ კომპანიაში; არარეალიზებული ზარალი ასევე ბათილდება იმ შემთხვევაში თუ ტრანზაქცია არ ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურების მტკიცებულებას.

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:

	სასარგებლო გამოყენების ვადა წლებში:
შენობა-ნაგებობები	10 – 20
მანქანა-დანადგარები	5 – 10
ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	5 – 10
სატრანსპორტო საშუალებები	5 – 10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა მოწყობილობები	5 – 10
სპეციალური აღჭურვილობა	5 – 10

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის ის საანგარიშო თანხა, რომელსაც ჯგუფი 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 ცალკეულ 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 ჯგუფის მოგებას გადასახადამდე 15%-იანი გადასახადი ერიცხებოდა იმის მიუხედავად, იგი ჯგუფში 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 ჯგუფს 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. ჯგუფი 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 გამაძლიერებელი 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 ჯგუფში 12 თვიანი მსდ იქმნება.

ჯგუფურად შეფასებული სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში, ჯგუფი მსდ-ის გამოთვლის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს. ამდენად, ჯგუფი საკრედიტო რისკის ცვლილებას თავის არ ადევნებს, არამედ დანაკარგების რეზერვის ანარიცხებს აღიარებს თითოეულ საანგარიშგებო დღეს მსდ არსებობის მანძილზე. ჯგუფმა 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 შესაბამისი თარიღებში თითოეული სესხის საკრედიტო რისკის დადგენა დიდ ხარჯებსა და ძალისხმევას მოითხოვს. ჯგუფმა 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 ჯგუფი იყენებს სარეიტინგო სააგენტოების ისტორიულ დეფოლტის ალბათობებს.

ყველა შემთხვევაში ჯგუფი 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 ჯგუფის მიერ ფლობილი კრედიტის გამაძლიერებელი 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 ჯგუფი ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ ჯგუფი 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. ჯგუფის აღიარებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის წესების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის წესდებაში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და სხვა ცვლილებების ჩათვლით) ხორციელდება მხოლოდ ჯგუფის მფლობელების გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი ჯგუფის კაპიტალში იმ ზომით, რომლის მიხედვითაც ის გადანაწილდა ჯგუფზე მფლობელების მიერ.

ყველა ფულადი ან მატერიალური კონტრიბუციები (წილი), რომელიც განხორციელდა ჯგუფის მფლობელების მიერ და განსაზღვრული იყო ჯგუფის საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად, მაგრამ არ იყო ასახული ჯგუფის 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 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 სახელმწიფოებო 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 ჯგუფს 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 გაწევაც, 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. ჯგუფის საოპერაციო და საანგარიშო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ლარი.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ჯგუფის 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 ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. დაფინანსების კომპონენტი არამატერიალურია.

შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც ჯგუფს 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) ჯგუფს შეუძლია გადასაცემ საქონელთან ან მომსახურებასთან დაკავშირებული თითოეული მხარის უფლებების იდენტიფიკაცია;
- გ) ჯგუფს შეუძლია გადასაცემი საქონლის ან მომსახურებისთვის გადახდის პირობების იდენტიფიკაცია;
- დ) ხელშეკრულებას კომერციული შინაარსი აქვს (ე.ი. მოსალოდნელია, რომ მოცემული ხელშეკრულების შედეგად შეიცვლება ჯგუფს სამომავლო ფულადი ნაკადების წარმოქმნის ვადები, სიდიდე და მასთან დაკავშირებული რისკი); და
- ე) მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი 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, ჯგუფი ამ ხელშეკრულებას ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახავს სახელშეკრულებო აქტივის ან სახელშეკრულებო ვალდებულების სახით, იმისდა მიხედვით რა მდგომარეობაა ჯგუფის 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 ჯგუფის თანამშრომლების მიერ შესაბამისი მომსახურებების გაწევის წელს. ჯგუფს არა აქვს რაიმე საპენსიო ან მსგავსი დახმარების გადახდის კანონით გათვალისწინებული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება. 2019 წლის 1 იანვრიდან მოყოლებული ჯგუფს 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 ცალკეულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის შემდეგ, საჭიროებს ჯგუფის ხელმძღვანელობის დადასტურებას, რომელთა მიერ მოხდა ამ ფინანსური ანგარიშების გამოსაცემად უფლებამოსილების მინიჭება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაზე

ჯგუფი იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფის 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.

შვილობილების კონსოლიდაცია. ჯგუფის მენეჯმენტმა გამოიყენა განსაზღვრებები იმ საწარმოებისთვის რომელთა წილის მფლობელობაც წარმოადგენს აქციების 50% (იხილეთ შენიშვნა 7). ჯგუფს არ აქვს უფლება დირექტორების დანიშვნისა და განთავისუფლების, ასევე არ ახორციელებს რელევანტური ფინანსური ოპერაციებისა და საოპერაციო აქტივობების მართვას, ვინაიდან, როგორც კომპანიის მენეჯმენტის წარმომადგენელი, არ სარგებლობს დირექტორის უფლებამოსილებით. შესაბამისად, კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ჯგუფი ეფექტურად ვერ მართავს დაქვემდებარებულ საწარმოებს და არ აქვს მნიშვნელოვანი კონტროლი მათზე, რის გამოც ჯგუფმა არ მოახდინა ასეთი საწარმოების კონსოლიდირება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი. ჯგუფი, 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.

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;

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

- ფასს წლიური გაუმჯობესების 2014-2016 ციკლი;
- შესწორება ბასს 28 - ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში;
- ფასიკ 22 - სავალუტო ოპერაციები და საავანსო ანაზღაურება

ჯგუფმა 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“ ანაცვლეს 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.

ჯგუფმა ფასს 9 პროსპექტიულად გამოიყენა, საწყისი გამოყენების თარიღით - 2017 წლის 1 იანვარი. ჯგუფმა შეჯამებითი ინფორმაცია არ გადააფასა და კვლავაც უზენეს 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	1,070,476	(765,764)	304,712
სულ აქტივები	1,070,476	(765,764)	304,712
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	(2,215,388)	(765,764)	(2,981,152)
სულ კაპიტალი	(2,215,388)	(765,764)	(2,981,152)

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	1,174,220	-	1,174,220
სულ აქტივები	1,174,220	-	1,174,220
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	(1,141,178)	-	(1,141,178)
სულ კაპიტალი	(1,141,178)	-	(1,141,178)

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, ჯგუფი ვალდებულია, მსდ-ის რეზერვი აღიაროს ყველა სავალუტო ინსტრუმენტზე, რომელიც რეალური ღირებულებით არ არის აღრიცხული, მოგება-ზარალში და სახელშეკრულებო აქტივებში.

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

ფასს 9-ის მიღებით, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფის გაუნაწილებელი მოგება 765,764 ლარით შემცირდა, ხოლო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვი გაიზარდა 765,764 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 ჯგუფის 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	132,337	132,337
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	1,070,476	304,712
გაცემული სესხები	სესხები და მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	1,118,784	1,118,784
სულ ფინანსური აქტივები			2,321,597	1,555,833
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	15,015,788	15,015,788
სესხები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	583,683	583,683
საგადასახადო ვალდებულებები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	743,385	743,385
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	ამორტიზებული ღირებულება	ამორტიზებული ღირებულება	207,376	207,376
სულ ფინანსური ვალდებულებები			16,550,232	16,550,232
წმინდა ფინანსური ვალდებულებები			(14,228,635)	(14,994,399)
2018 წლის 1 იანვარს ფასს 9-ის ამოყენების ეფექტი			(765,764)	

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ბასს 39-ით გათვალისწინებული შეფასების ძველი კატეგორიები და ფასს 9-ით გათვალისწინებული შეფასების ახალი კატეგორიები 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფის 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	1,647,365	1,647,365
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	1,174,220	1,174,220
გაცემული სესხები	სესხები და მოთხოვნები	სესხები და მოთხოვნები	270,091	270,091
სულ ფინანსური აქტივები			3,091,676	3,091,676

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

სავაჭრო და სხვა	ამორტიზებული	ამორტიზებული		
ვალდებულებები	ღირებულება	ღირებულება	5,630,441	5,630,441
მიღებული სესხები	ამორტიზებული	ამორტიზებული		
	ღირებულება	ღირებულება	917,912	917,912
საგადასახადო	ამორტიზებული	ამორტიზებული		
ვალდებულებები	ღირებულება	ღირებულება	471,252	471,252
სხვა				
გრძელვადიანი	ამორტიზებული	ამორტიზებული		
ვალდებულებები	ღირებულება	ღირებულება	600,521	600,521
სულ ფინანსური				
ვალდებულებები			7,620,126	7,620,126
წმინდა ფინანსური				
ვალდებულებები			(4,528,450)	(4,528,450)
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.

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

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	60,745,097	(28,103,917)	32,641,180
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,070,476	-	1,070,476
სახელშეკრულებო აქტივი	-	5,648,116	5,648,116
სულ აქტივები	61,815,573	(22,455,801)	39,359,772

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

ვალდებულებები	-	15,119,058	15,119,058
სახელშეკრულებო ვალდებულება			
მიღებული ავანსებიდან ვალდებულება	58,731,258	(278,826)	58,452,432
სულ ვალდებულებები	58,731,258	14,840,232	73,571,490
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	(2,199,133)	14,625,230	12,426,097
სულ კაპიტალი	(2,199,133)	14,625,230	12,426,097
		ფასს 15-ის გამოყენების ეფექტი	
(ქართული ლარი)	2017		2017
შემოსავალი			
შემოსავალი ბიზნესის რეალიზაციიდან	7,955,334	42,582,166	50,537,500
სულ შემოსავალი	7,955,334	42,582,166	50,537,500
თვითღირებულება			
რეალიზებული ბიზნესის თვითღირებულება	(6,614,105)	(28,103,917)	(34,718,022)
სულ რეალიზებული ბიზნესის თვითღირებულება	(6,614,105)	(28,103,917)	(34,718,022)
სულ მოგება ბიზნესის რეალიზაციიდან	1,341,229	14,478,249	15,819,478

ჯგუფს 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 მეკავშირე 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 პროსპექტულად 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. ჯგუფისთვის ფასს 16-ის საწყისი გამოყენების თარიღი იქნება 2019 წლის 1 იანვარი. ჯგუფმა 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, ჯგუფმა გამოიყენა პრაქტიკული გამონაკლისის საშუალება და იჯარას არ აღიარებს. გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივების ვადა 2-5 წელია. შესაბამისად, ჯგუფი შეჯამებულ ინფორმაციას არ გადააფასებს. ჯგუფი 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 დაბალდირებულებიანი 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.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ფასს 16-ის გამოყენებას მნიშვნელოვანი ზეგავლენა ექნება ჯგუფის კონსოლიდირებულ 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.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ფასს 9-ის შესწორება საგრძნობ ზეგავლენას იქონიებს ჯგუფის კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფი ზოგადად სესხულობს.

ფასს 3-ის შესწორება განმარტავს, რომ თუ ჯგუფმა კონტროლი დაამყარა ისეთ ბიზნესზე, რომელიც ერთობლივ საქმიანობას წარმოადგენს, მან უნდა იხელმძღვანელოს ეტაპობრივად განხორციელებული გაერთიანების მოთხოვნებით, მათ შორის რეალური ღირებულებით გადააფასოს 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 ჯგუფმა 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.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა არ ვარაუდობს, რომ ამ შესწორებათა გამოყენება არსებით ზეგავლენას იქონიებს ჯგუფის კონსოლიდირებულ 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:

- 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.

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

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

5. ძირითადი საშუალებები

ქვემოთ წარმოდგენილია ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებების მოძრაობა:

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრებელი შენიშვნები	შენიშვნა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ავიჯი და ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	სპეციალური აღჭურვილობა	კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა მოწყობილობები	სხვა	სულ
ღირებულება 1 იანვარი 2017	4,398,366	-	828,926	399,672	183,733	248,170	2,163,594	64,089	81,897	8,368,447
შესყიდვა	-	-	512,140	621,731	20,942	14,064	359,383	4,011	44,658	1,576,929
რეალიზაცია	(945,186)	-	(24,794)	-	(13,038)	-	(267,713)	-	(10,268)	(1,260,999)
გადატანა დაუმთავრებელ შენიშვნებში	(2,528,378)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,528,378)
ღირებულება 31 დეკემბერი 2017	924,802	-	1,316,272	1,021,403	191,637	262,234	2,255,264	68,100	116,287	6,155,999
შესყიდვა	-	356,531	9,787	97,653	30,004	13,745	994,498	10,790	66,989	1,579,997
რეალიზაცია	-	-	-	-	(1,576)	(10,000)	(5,356)	-	-	(16,932)
ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	924,802	356,531	1,326,059	1,119,056	220,065	265,979	3,244,406	78,890	183,276	7,719,064
დაგროვილი ცვეთა 1 იანვარი 2017	-	-	(52,193)	(168,302)	(71,525)	(88,660)	(335,511)	(11,883)	(12,728)	(740,802)
ცვეთის ხარჯი	-	-	(51,125)	(116,594)	(30,102)	(24,029)	(344,933)	(12,320)	(21,366)	(600,469)
რეალიზაცია	-	-	2,827	-	2,771	-	-	-	1,939	7,537
დაგროვილი ცვეთა 31 დეკემბერი 2017	-	-	(100,491)	(284,896)	(98,856)	(112,689)	(680,444)	(24,203)	(32,155)	(1,333,734)
ცვეთის ხარჯი	-	-	(32,774)	(305,051)	(31,383)	(9,998)	(151,954)	(29,460)	(28,467)	(589,087)
რეალიზაცია	-	-	-	-	-	-	239	8,073	-	8,312
დაგროვილი ცვეთა 31 დეკემბერი 2018	-	-	(133,265)	(589,947)	(130,239)	(122,687)	(832,159)	(45,590)	(60,622)	(1,914,509)
წმინდა საბალანსო ღირებულება										
1 იანვარი 2017	4,398,366		776,733	231,370	112,208	159,510	1,828,083	52,206	69,169	7,627,645
31 დეკემბერი 2017	924,802		1,215,781	736,507	92,781	149,545	1,574,820	43,897	84,132	4,822,265
31 დეკემბერი 2018	924,802	356,531	1,192,794	529,109	89,826	143,292	2,412,247	33,000	122,654	5,804,555

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით, ჯგუფის ძირითადი საშუალებები არ ყოფილა დაგირავებული. 2017 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს სრულად გაცვეთილი და მოხმარებაში არსებული ძირითადი საშუალებები. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს გააჩნდა 184,639 ლარის ღირებულების სრულად გაცვეთილი და მოხმარებაში არსებული ძირითადი საშუალებები.

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

6. გაცემული სესხები

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

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადანობა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ბაკურაძე ნანა	ლარი	20%	03/12/2020	-	506,044	-
თავართქილაძე რომანი	ლარი	15%	02/10/2020	-	311,814	-
მხეიძე ცისანა	დოლარი	12%	21/01/2019	-	300,926	270,091
სულ გაცემული სესხები				-	1,118,784	270,091

7. მონაწილეობა ასოცირებულ საწარმოში

ჯგუფის ასოცირებული კომპანია რეგისტრირებულია საქართველოში.

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ინვესტიცია ასოცირებულ კომპანიაში შეადგენს:

		31 დეკემბერი 2017		1 იანვარი 2017			
დასახელება	საქმიანობა	საბალანსო ღირებულება	ფლობილი წილი	საბალანსო ღირებულება	ფლობილი წილი	საბალანსო ღირებულება	ფლობილი წილი
შპს დომუს ჩერნოვეცი გრუპ	საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა	2,412,909	50%	1,552,885	50%	-	-%
სულ ინვესტიცია ასოცირებულ კომპანიაში		2,412,909		1,552,885		-	-

მოდრაობა ასოცირებული კომპანიის ინვესტიციაში საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში შემდეგნაირია:

	2018	2017
ინვესტიციის ღირებულება 1 იანვარი	1,552,885	-
ასოცირებულ კომპანიაში ინვესტიცია	-	1,560,487
ასოცირებული კომპანიის ზარალის წილი	766,922	(7,602)
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 15	93,102	-
მიღებული დივიდენდი	-	-
ინვესტიციის ღირებულება 31 დეკემბერი	2,412,909	1,552,885

	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017	1 იანვარი 2017
მთლიანი ვალდებულებები	(239,999)	(544,645)	-
მთლიანი აქტივები	12,646,303	2,940,301	-
წმინდა აქტივები	12,406,304	2,395,656	-

	2018	2017
მთლიანი შემოსავალი	5,212,003	-
მოგება/ზარალი	1,533,844	(15,204)

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

8. მარაგები

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

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
დაუმთავრებელი მშენებლობა	17,761,235	53,041,523	32,084,126
სამშენებლო მასალები	8,448,407	5,709,587	4,166,219
დასრულებული ბინები	7,585,170	1,993,987	2,432,614
სულ მარაგები	33,794,812	60,745,097	38,682,959

9. 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	1,229,087	978,022	1,208,109
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	186,031	250,526	-
მფლობელებზე გაცემული ავანსი	970,000	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,385,118	978,022	1,208,109
სავაჭრო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვი	(811,697)	(158,072)	(33,889)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, წმინდა	1,573,421	1,070,476	1,174,220

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის დინამიკა შემდეგია:

(ლარი)	2018	2017	2016
გაუფასურების რეზერვი 31 დეკემბერს	(923,836)	(33,889)	(33,889)
კორექტირება ბუღალტრული აღრიცხვის ახალი სტანდარტის გამოყენებისას	-	(765,764)	-
გაუფასურების რეზერვი 1 იანვარს	(923,836)	(799,653)	(33,889)
დარიცხული გაუფასურება	(154,985)	(124,183)	-
გაუფასურების რეზერვის გაუქმება წლის განმავლობაში	267,124	-	-
გაუფასურების რეზერვი 31 დეკემბერს	(811,697)	(923,836)	(33,889)

სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხი შემდეგია:

	ვადგადაუც იღებელი	30 დღეზე ნაკლები ვადგადაცი ლებით	30-90 დღის ვადგადაცი ლებით	90 დღეზე მეტი ვადგადაცი ლებით	სულ
31 დეკემბერი 2018 (ლარი)					
შეფასებული მთლიანი	1,385,651	21,779	333,087	644,401	2,385,118
საბალანსო ღირებულება დეფოლტისას, სულ					
მსდ არსებობის მანძილზე	(4,593)	(2,585)	(159,918)	(644,401)	(811,697)

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

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	208,468	84,855	39,034	896,191	1,228,548
მსდ არსებობის მანძილზე	(4,501)	(8,486)	(14,658)	(896,191)	(923,836)

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	1,096,791	92,890	-	18,428	1,208,109
მსდ არსებობის მანძილზე	(162)	(15,299)	-	(18,428)	(33,889)

31 დეკემბერი 2018			
(ქართული ლარი)	მე-2 ეტაპი მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურების გარეშე	მე-3 ეტაპი მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურებული	სულ
ვადაგადაუცილებელი	1,385,651	-	1,385,651
0-30 დღე ვადაგადაცილება	21,779	-	21,779
30-90 დღე ვადაგადაცილება	333,087	-	333,087
90-180 დღე ვადაგადაცილება	-	644,401	644,401
სულ	1,740,717	644,401	2,385,118

31 დეკემბერი 2017			
(ქართული ლარი)	მე-2 ეტაპი მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურების გარეშე	მე-3 ეტაპი მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურებული	სულ
ვადაგადაუცილებელი	208,468	-	208,468
0-30 დღე ვადაგადაცილება	84,855	-	84,855
30-90 დღე ვადაგადაცილება	39,034	-	39,034
90-180 დღე ვადაგადაცილება	-	896,191	896,191
სულ	311,918	896,191	1,208,109

1 იანვარი 2017			
(ქართული ლარი)	მე-2 ეტაპი მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურების გარეშე	მე-3 ეტაპი მსდ არსებობის მანძილზე - საკრედიტო ხარისხი - გაუფასურებული	სულ
ვადაგადაუცილებელი	1,096,791	-	1,096,791
0-30 დღე ვადაგადაცილება	92,890	-	92,890
30-90 დღე ვადაგადაცილება	-	-	-
90-180 დღე ვადაგადაცილება	-	18,428	18,428
სულ	1,189,681	18,428	1,208,109

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

10. 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	3,379,070	1,506,070	1,085,570
სულ მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	3,379,070	1,506,070	1,085,570
მომწოდებელზე გადახდილ ავანსებზე შექმნილი რეზერვი	(127,538)	(102,314)	(12,067)
სულ მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები, წმინდა	3,251,532	1,403,756	1,073,503

მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა საანგარიშო პერიოდში შემდეგნაირია:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
საწყისი რეზერვი	(102,314)	(12,067)	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვი	(103,940)	(90,247)	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების გაუფასურების რეზერვის ამოღება	78,716	-	-
საბოლოო რეზერვი	(127,538)	(102,314)	(12,067)

11. 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	31,207	33,606	685,427
ფული ბანკში	406,795	98,731	961,938
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტი	438,002	132,337	1,647,365

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

12. საწესდებო კაპიტალი

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ნებადართული და გადახდილი კაპიტალი შეადგენდა 2,000 ლარს, 16,255 ლარს და 2,174,000 ლარს, შესაბამისად.

2018 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გამოაცხადა და გასცა დივიდენდები 271,579 ლარის ოდენობით.

2017 წლის განმავლობაში ჯგუფს არ გამოუცხადებია დივიდენდები.

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფის მფლობელები იყვნენ ალექსანდრე კორმახია 40%-იანი წილით, გიორგი გიორგაძე 20%-იანი წილით, ალექსანდრე შაიშმელაშვილი 20%-იანი წილით და ბაადურ ურუშაძე 20%-იანი წილით.

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

13. მიღებული სესხები

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

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადაიანობა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
თიბისი ბანკი	ლარი	10.75%	14/06/2024	2,375,597	-	-
ბაადურ ურუშაძე	ლარი	20%	01/01/2019	432,322	350,393	275,671
თიბისი ბანკი	ევრო	6.5%	14/06/2019	271,573	-	-
თიბისი ბანკი	ლარი	11.25%	14/06/2024	126,040	-	-
თენგიზ ფერაძე	ლარი	15%	07/04/2017	45,327	45,326	319,083
პროგრედიტ ბანკი	დოლარი	8%	01/01/2019	-	187,964	323,158
სულ სესხები				3,250,859	583,683	917,912

სესხების ვადიანობა:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ერთ თვემდე	67,080	45,327	-
ერთიდან სამ თვემდე	53,462	-	-
სამიდან თორმეტ თვემდე	812,701	145,188	454,276
სულ ერთ წელიწადში გადასახდელი მიმდინარე ნაწილი	933,243	190,515	454,276
ერთიდან ხუთ წლამდე	2,317,616	393,168	463,636
ხუთ წელზე მეტი	-	-	-
სულ ნასესხები სესხები	2,250,859	583,683	917,912

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების, მათ შორის, ფულადი და არაფულადი ცვლილებები.

	1 იანვარი 2018	ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	პროცენტის ცვლილება	საკურსო სხვაობის ცვლილებით მიღებული მოგება	31 დეკემბერი 2018
აღებული სესხები	583,683	2,602,748	57,386	7,042	2,250,859
	1 იანვარი 2017	ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	პროცენტის ცვლილება	საკურსო სხვაობის ცვლილებით მიღებული მოგება	31 დეკემბერი 2017
აღებული სესხები	917,912	(458,414)	124,185	-	583,683

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	19,014,494	14,951,891	5,507,513
სხვა ვალდებულებები	26,814	63,897	122,928
სულ საფაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,041,308	15,015,788	5,630,441

15. შემოსავალი

შემოსავალი შედგება:

	2018	2017
ბინების რეალიზაცია	28,599,543	5,454,961
გაწეული სამშენებლო მომსახურება	7,675,800	2,087,852
სამშენებლო მასალების რეალიზაცია	8,843,530	278,356
იჯარიდან შემოსავალი	72,975	134,165
სულ შემოსავალი	45,191,848	7,955,334

16. რეალიზაციის თვითღირებულება

რეალიზაციის თვითღირებულება შედგება:

	2018	2017
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	21,878,006	1,579,683
მიწოდებული მომსახურების თვითღირებულება	7,052,698	1,713,179
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	6,979,910	127,800
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება	35,910,614	3,420,662

17. ადმინისტრაციული ხარჯები

ადმინისტრაციული ხარჯები შედგება:

	2018	2017
შრომის ანაზღაურება	1,351,073	1,191,721
საგადასახადო ხარჯები	267,977	24,551
რეკლამის ხარჯები	247,636	95,338
ცვეთა და ამორტიზაცია	197,765	118,727
იჯარა	136,245	79,372
საკონსულტაციო ხარჯები	119,477	66,268
კომუნალური ხარჯები	91,912	33,798
მივლინების ხარჯები	84,855	22,806
საბანკო ხარჯები	76,342	83,449
სხვა საერთო ხარჯები	293,372	279,311
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,866,654	1,995,341

18. ფინანსური ხარჯი, წმინდა

ფინანსური ხარჯები, წმინდა შედგება:

	2018	2017
შემოსავალი დადებითი საკურსო სხვაობიდან	(146,879)	(265,617)
ზარალი უარყოფითი საკურსო სხვაობიდან	937,518	356,900
სულ ფინანსური ხარჯი, წმინდა	790,639	91,283

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

19. სხვა საოპერაციო ხარჯები, წმინდა

სხვა საოპერაციო ხარჯები შედგება:

	2018	2017
გაცემული სესხების გაუფასურების ხარჯი	1,292,349	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი	154,985	214,430
სხვა (შემოსავალი)/ხარჯი	(202,638)	106,182
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები, წმინდა	(1,244,696)	(320,612)

20. პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები

სამართლებრივი პროცედურები. პერიოდულად და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, ჯგუფის მიმართ შეიძლება წარმოდგენილი იყოს მოთხოვნები. ანგარიშგების თარიღისთვის, მენეჯმენტი არ არის საქმის კურსში ჯგუფის მიმართ რაიმე მოთხოვნის თაობაზე, რომელსაც შესაძლებელია გავლენა ჰქონდეს ჯგუფის 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 ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, ჯგუფს შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და რომ დამატებითი რეზერვების შექმნა კონსოლიდირებულ 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.

21. 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

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

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:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	603,421	1,070,476	1,174,220
გაცემული სესხები	-	1,118,784	270,091
ფული და ფულის ეკვივალენტი	438,002	132,337	1,647,365
სულ საკრედიტო რისკი	1,041,423	2,321,597	3,091,676

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		1 იანვარი 2017	
USD 1 =	EUR 1 = 3.0701	USD 1 = 2.5922	EUR 1 = 3.1044	USD 1 = 2.6468	EUR 1 = 2.7940
2.6766 GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL

ფინანსური აქტივები

ფული და ფულის
ეკვივალენტები

22,891	1,567	29	658	122,030	13
--------	-------	----	-----	---------	----

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	124,588	-	24,073	-	-	5,875
სულ ფინანსური აქტივები	147,479	1,567	24,102	658	122,030	5,888
ფინანსური ვალდებულებები						
ნასესხები სახსრები	-	-	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,695,077	1,198	4,844,604	391	1,426,764	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	16,695,077	1,198	4,844,604	391	1,426,764	-
სულ წმინდა პოზიცია	(16,547,598)	369	(4,820,502)	267	(1,304,734)	5,888

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	
	USD/GEL	USD/GEL	EUR/GEL	EUR/GEL
	20%	- 20%	20%	- 20%
მოგება/ზარალი გადასახადებამდე:	(3,309,520)	3,309,520	74	(74)

2017 წლის 31 დეკემბერს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL	USD/GEL	EUR/GEL	EUR/GEL
	20%	- 20%	20%	- 20%
მოგება/ზარალი გადასახადებამდე:	(964,100)	964,100	53	(53)

2017 წლის 1 იანვარს:

	USD ზეგავლენა		EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL	USD/GEL	EUR/GEL	EUR/GEL
	20%	- 20%	20%	- 20%
მოგება/ზარალი გადასახადებამდე:	(260,947)	260,947	1,178	(1,178)

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

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

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	3,250,859	583,683	917,912
ფული და ფულის ეკვივალენტები (შენიშვნა 11)	(438,002)	(132,337)	(1,647,365)
წმინდა სესხები	2,812,857	451,346	-
სულ კაპიტალი	16,252,749	(2,199,133)	1,032,822
წმინდა სესხების თანაფარდობა კაპიტალთან	17.3%	-20.5%	-%

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 ჭირდება 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

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან არსებული შენიშვნები (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ფულად ნაკადებს. უცხოურ ვალუტაში გადახდილი თანხების გადაყვანა ხორციელდება სპოტ კურსით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს.

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	438,003	-	-	-	-	-	438,003
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	292,786	-	429	183,578	126,628	-	603,421
სულ სამომავლო მისაღები თანხები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო თანხები	730,789	-	429	183,578	126,628	-	1,041,424
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	120,371	4,086,488	4,000	166,643	14,663,806	-	19,041,308
საგადასახადო ვალდებულებები	1,150,103	-	-	-	-	-	1,150,103
სესხები	-	-	-	-	3,799,922	-	3,799,922
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო გადახდები	1,270,474	4,086,488	4,000	166,643	18,463,728	-	23,991,333
ლიკვიდობის დეფიციტი	(539,685)	(4,086,488)	(3,571)	16,935	(18,337,100)	-	(22,949,909)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(539,685)	(4,626,173)	(4,629,744)	(4,612,809)	(22,949,909)	(22,949,909)	

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	132,337	-	-	-	-	-	132,337
გაცემული სესხები	-	-	-	-	-	1,118,784	1,118,784
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	355,954	-	11,290	376,632	326,600	-	1,070,476
სულ სამომავლო მისაღები თანხები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო თანხები	488,291	-	11,290	376,632	326,600	1,118,784	2,321,597
ვალდებულებები							
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	178,681	11,455	56,824	345,713	1,553,107	12,870,008	15,015,788
საგადასახადო	743,385	-	-	-	-	-	743,385

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

ვალდებულებები							
სესხები	58,303	12,389	11,725	35,050	73,050	1,024,183	1,214,700
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირითადი და საპროცენტო გადახდები	980,369	23,844	68,549	380,763	1,626,157	13,894,191	16,973,873
ლიკვიდობის დეფიციტი	(492,078)	(23,844)	(57,259)	(4,131)	(1,299,557)	(12,775,407)	(14,652,276)
ლიკვიდობის ჯამური დეფიციტი	(492,078)	(515,922)	(573,181)	(577,312)	(1,876,869)	(14,652,276)	

22. 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:

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
მიღებული სესხები	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,140,000	102,837	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	-
გადახდილი ავანსები	-	-	-

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

	მფლობელები	საერთო მფლობელობაში მყოფი კომპანიები	მთავარი მენეჯმენტი
შემოსავალი	266,171	4,926,419	-
მარაგებისა და ძირითადი საშუალებების შეძენა	-	69,065	-
ხელფასი და შესაბამისი ხარჯები	271,414	-	-

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ მხარეებთან შემდეგია:

	მფლობელები	მეკავშირე კომპანია	მთავარი მენეჯმენტი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	250,526	6,061	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,200	282,317	-

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

მფლობელები	მეკავშირე კომპანია	მთავარი მენეჯმენტი*
------------	--------------------	---------------------

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

	მფლობელები	მეკავშირე კომპანია	მთავარი მენეჯმენტი*
შემოსავალი	1,267,190	43,596	-
ხელფასები და შესაბამისი ხარჯები	-	-	259,813

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ბალანსები დაკავშირებულ პირებთან შემდეგია:

	მფლობელები	მეკავშირე კომპანია	მთავარი მენეჯმენტი
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	980,068	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18,000	-	-

*ჯგუფის მთავარი მენეჯმენტი წარმოადგენს ჯგუფის მფლობელებს.

23. შემდგომი მოვლენები

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

შპს დომუს დეველოპმენტ
კონსოლიდირებული
მმართველობითი ანგარიშგება და
2018 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

თან ერთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის
მოსაზრება

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება	3
ჩვენ შესახებ	4
კომპანია	4
ჯგუფი	4
მმართველობა.....	4
საქმიანობის მიმოხილვა	5
რეგულაცია	6
ფინანსური მაჩვენებლები	6
ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	7

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს დომუს დეველოპმენტის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს „დომუს დეველოპმენტი“. 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 კონსოლიდირებული 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 ფორმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარგმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი

თამარ მერმანიშვილი

მმართველი პარტნიორი

ჩვენ შესახებ

კომპანია

შპს „დომუს დეველოპმენტ“, დაარსდა 2007 წლის 14 ივნისს. კომპანიის დამფუძნებლები და მფლობელები არიან:

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

ჯგუფი

დომუს დეველოპმენტის ჯგუფში შედიან მისი შვილობილი და მეკავშირე კომპანიები:

შპს „დომუსი“ - მონაწილეობა - 100%,

შპს „დომუს ალუმინიუმ“ - მონაწილეობა - 100%

შპს „დომუს ჩერნოვეცკი გრუპ“ – მონაწილეობა - 50%,

ჯგუფის ყველა კომპანია საქმიანობს ბინათმშენებლობის ინდუსტრიაში სხვადასხვა მიმართულებებით და წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს ინფორმაციას მათი საქმიანობის შესახებ.

მმართველობა

ჯგუფი იმართება დირექტორთა საბჭოს მიერ, რომელიც იღებს სტრატეგიულ და ყველა მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას კომპანიის საქმიანობის და სამომავლო გეგმების შესახებ. დირექტორთა საბჭოს შემადგენლობაში შედიან:

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

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია „დომუს დეველოპმენტ“ ბინათმშენებლობის ბაზარზე საქმიანობს 2007 წლიდან. ჩვენი მისიაა შევქმნათ გარემო, სადაც თითოეული ადამიანი თავს ჰპოვებს იგრძნობს. კომპანია დომუსი გახსნის დღიდან ქმნის ინოვაციურ სამშენებლო პროექტებს, სადაც მომხმარებლის ყველა სურვილი და საჭიროებაა გათვალისწინებული.

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

ჩვენ ვზრუნავთ იმაზე, რომ შევქმნათ მშვიდი, მყუდრო და ლამაზი გარემო თქვენი ოჯახის სრული კომფორტისა და უზრუნველი ცხოვრებისათვის.

ჩვენი გუნდის მიზანს სამშენებლო პროექტების იერსახის გაუმჯობესება, მაქსიმალური ენერგოეფექტურობა და BMS (Building Management System) ჰქვიათ სახლის სისტემის დანერგვა წარმოადგენს. ამისთვის ჩვენ ინდივიდუალური სისტემიდან სრულიად ახალ, გათვალისწინებულ და კონდიციონერების თანამედროვე ცენტრალიზებულ სისტემაზე გადავდივართ და სრულად ვათავისუფლებთ შენობის ფასადს კარადებისა და მიწებისაგან.

ჩვენი დასრულებული პროექტებია:

- დომუსი ჭავჭავაძის 49
- დომუსი იპოდრომი 1 (თამარაშვილის ქ. №13)
- დომუსი ბაგები 2 (წყნეთის გზატკეცილი №2)
- დომუსი მცხეთა (მცხეთის ქ. №17)
- დომუსი რიგა (თაქთაქიშვილის ქ. №7/9)
- დომუსი კავსაძე (კავსაძის ქ. №3)
- დომუსი ბაგები (წყნეთის გზატკეცილი №2)

ჩვენი მიმდინარე პროექტებია:

- დომუსი ვაკის პარკი (ფალიაშვილის ქ. № 87)
- დომუსი იპოდრომი 2 (თამარაშვილის ქ. №13)
- დომუსი იპოდრომი 3 (თამარაშვილის ქ. №13)
- დომუსი ჭავჭავაძის 29

ახლო მომავალში დავიწყებთ შემდეგი პროექტების განხორციელებას:

- დომუსი ჭავჭავაძის 31
- დომუსი კვარიათი

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

ჩვენი წილი ბინათმშენებლობის ბაზარზე არცთუ მაღალია და შეადგენს 5%, თუმცა მას მყარად ვინარჩუნებთ.

დომუსის ჯგუფი ფოკუსირებულია ბინათმშენებლობის ინდუსტრიაზე და არ გეგმავს ახლო მომავალში სხვა სექტორებში გადასვლას, თუმცა განაგრძობს სტაბილურ ზრდას ახალი უფრო მოცულობითი პროექტების განხორციელებით და აფართოებს თავისი საქმიანობის არეალს ბინათმშენებლობის სხვადასხვა მიმართულებაში დასპეციალიზირებით, როგორცაა ალუმინის კარ-ფანჯრებისა და ვიტრაჟების მოწყობა,

სახანძრო სისტემების მიწოდება სხვა მშენებლებისათვის, კვალიფიციური სამშენებლო მომსახურების გაწევა უფრო მსხვილი კომპანიებისათვის და სხვა.

„დომუს ალუმინიუმი“ 2017 წელს გერმანული კომპანია „შუკო ინტერნაციონალ კგ-ს“ ავტორიზებული პარტნიორი გახდა. SCHÜCO-ს კარ-ფანჯრების მონტაჟი „დომუს ალუმინიუმი“-ს მიერ უკვე განხორციელდა პროექტში დომუს ჭავჭავაძის 49 და კურორტ მიტარბში მშენებარე სასტუმრო Rooms Hotel-ში. SCHÜCO-ს კარ-ფანჯრების მონტაჟს „დომუს ალუმინიუმი“ ვაკის პარკის პროექტებშიც გეგმავს.

რეგულაცია

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

<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845?publication=0>

ფინანსური მაჩვენებლები

2018 წელს შემოსავლებმა შეადგინა 45,191,848 ლარი, რაც 2017 წლის მაჩვენებელზე - 7,955,334 ლარი 5.6-ჯერ მეტია. რაც შეეხება მთლიანი მოგების მაჩვენებლებს, იგი თითქმის 7-ჯერ გაიზარდა, შესაბამისად 1,341,229 ლარიდან 9,281,234 ლარამდე, მთლიანი მოგების 17%-დან 21%-მდე ზრდა წარმოების პროცესის ეფექტურობის ზრდაზე მიანიშნებს.

2018 წლის მოგებამ 4,932,128 ლარი შეადგინა, მაშინ როდესაც 2017 წელს კომპანია 1,074,210 ლარის ოდენობის ზარალი დააფიქსირა.

ჩვენ ვაცნობიერებთ, რომ თანამშრომლები კომპანიის წარმატების გარანტიაა. ჩვენი ვცდილობთ შევქმნათ თანაბარი შესაძლებლობები ყველა თანამშრომლის განვითარებისთვის. საშუალოდ 2018 წელს ჩვენთან დასაქმებული იყო 200 ადამიანი. შრომის ანაზღაურებამ 2018 წელს შეადგინა 5,228,086 ლარი, რაც 2017 წლის მაჩვენებელზე - 4,298,963 ლარი - 22%-ით მეტია.

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

მომგებიანობის კოეფიციენტები

	2018	2017
სარეალიზაციო მოგების მარჟა	21%	17%
საოპერაციო მოგების მარჟა	11%	-12%
წმინდა მოგების მარჟა	11%	-14%
უკუგება აქტივებზე	10%	-1%

ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

	2018	2017
ლიკვიდობის კოეფიციენტი	1.31	0.88
მოკლევადიანი ლიკვიდობის კოეფიციენტი	0.29	0.06

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანია დომუხისთვის, ისევე როგორც ბინათმშენებლობის სექტორისთვისაა დამახასიათებელი, მნიშვნელოვანი რისკები და გაურკვევლობები მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევების რისკს ქვეყანაში და მის ფარგლებს გარეთ; სავალუტო და საკრედიტო რისკს; საკანონმდებლო რისკს.

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 მისი უარყოფითი შედეგების გავლენა შვიდ წელზე მეტხანს გაგრძელდა.

სავალუტო რისკი გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, იმდენად რამდენადაც სამშენებლო მასალად ჩვენ მოვიხმართ მსოფლიო წამყვანი ბრენდების პროდუქციას, რომელსაც შევისყიდით უცხოურ ვალუტაში. 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.

საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე ბინათმშენებლობის სექტორი ყოველთვის დიდი ყურადღების ქვეშაა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მხრიდან, რაც იწვევს დამატებით საკანონმდებლო და მარეგულირებელ 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

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის („შემდგომში - ჯგუფი“) 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.

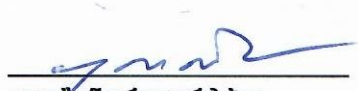
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- 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 გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- ჯგუფის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე ჯგუფის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.


ალექსანდრე კორძაძია
გენერალური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი


ალექსანდრე კირეულიძე
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს დომუს დეველოპმენტ-ის მფლობელებსა და დირექტორებს:

მოსაზრება

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

ჩვენი მოსაზრებით, გარდა პირობითი დასკვნის საფუძველში აღწერილი საკითხისა, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებით ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი დასკვნის საფუძველი

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს დომუს ალუმინიუმი-ს მიერ ფლობილი მარაგები უდრის 6,395,070 ლარს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ფიზიკურ გადათვლას არ დაევსრებივართ. ჩვენ ვერ შევძელით 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობილი მარაგების რაოდენობაში ალტერნატიული საშუალებებით დარწმუნება. ვინაიდან მარაგების საწყისი ნაშთი ფინანსური ანგარიშგების შედეგებისა და ფულადი ნაკადების განსასაზღვრად მნიშვნელოვანი მონაცემია, ჩვენ ვერ შევძელით იმის დადგენა, საჭირო იქნებოდა თუ არა კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლების ანგარიშში ასახული წლის მოგების და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადების კორექტირება.

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 კოდექსი) და საქართველოში აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური მოთხოვნები. შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ კოდექსის, აგრეთვე აღნიშნული მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

აუდიტორის მოვალეობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმუნებულება, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით ან/და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს, გავცეთ ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი აუდიტორული დასკვნა. საფუძველიანი 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 კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფის 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. იმავედროულად, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის არასარწმუნოება ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი გაურკვევლობა არსებობს, ჩვენ ვალდებულები ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფი აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული 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 11 ნოემბერი
თბილისი, საქართველო


3


შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	5	5,804,555	4,822,265	7,627,645
არამატერიალური აქტივები		70,616	70,060	84,419
გაცემული სესხები	6	-	1,118,784	270,091
მონაწილეობა ასოცირებულ საწარმოში	7	2,412,909	1,552,885	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,288,080	7,563,994	7,982,155
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	8	33,794,812	60,745,097	38,682,959
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	1,573,421	1,070,476	1,174,220
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	10	3,251,532	1,403,756	1,073,503
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		837,010	2,089,615	1,524,890
გამომუშავებული შემოსავალი		3,443,519	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები		105,795	77,082	61,359
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	438,002	132,337	1,647,365
სულ მიმდინარე აქტივები		43,444,091	65,518,363	44,164,296
სულ აქტივები		51,732,171	73,082,357	52,146,451
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	12	2,000	16,255	2,174,000
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვებული ზარალი)		16,250,749	(2,215,388)	(1,141,178)
სულ აქციონერთა კაპიტალი		16,252,749	(2,199,133)	1,032,822
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	13	2,317,616	393,168	463,636
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	207,376	600,521
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,317,616	600,544	1,064,157
მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	19,041,308	15,015,788	5,630,441
მიღებული ავანსები		11,393,150	58,731,258	43,493,503
მოკლევადიანი სესხები	13	933,243	190,515	454,276
გამოსამუშავებული შემოსავლის ვალდებულება		644,002	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები		1,150,103	743,385	471,252
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		33,161,806	74,680,946	50,049,472
სულ აქციონერთა კაპიტალი და ვალდებულებები		51,732,171	73,082,357	52,146,451

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორმახია
გენერალური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

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

	შენიშვნა	2018	2017
მიმდინარე ოპერაციები			
შემოსავალი	15	45,191,848	7,955,334
რეალიზებული ბიზნისის თვითღირებულება	16	(35,910,614)	(6,614,105)
მთლიანი მოგება		9,281,234	1,341,229
ადმინისტრაციული ხარჯები	17	(2,866,654)	(1,995,341)
საპროცენტო შემოსავლები		51,909	106,243
საპროცენტო ხარჯები		(270,729)	(124,187)
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	18	(790,639)	(91,283)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	19	(1,244,696)	(320,612)
ასოცირებული კომპანიის მოგების/ზარალის წილი		766,922	(7,602)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		52,707	17,343
მოგება გადასახადამდე		4,980,054	(1,074,210)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(47,926)	-
წლის მოგება გადასახადების შემდეგ		4,932,128	(1,074,210)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		4,932,128	(1,074,210)

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.


ალექსანდრე კორძაშვილი
გენერალური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი


ალექსანდრე კორძაშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 1 იანვარი 2017	2,174,000	(1,141,178)	1,032,822
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	(1,074,210)	(1,074,210)
კაპიტალის შემცირება	(2,157,745)	-	(2,157,745)
გადახდილი დივიდენდები	-	-	-
ნაშთი 31 დეკემბერი (წინა გადაანგარიშებით)	16,255	(2,215,388)	(2,199,133)
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 15	-	14,478,249	14,478,249
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 9	-	(765,764)	(765,764)
ახალი სტანდარტების დანერგვის ეფექტი ფასს 15 (ასოცირებულ კომპანიაში)	-	93,102	93,102
ნაშთი 1 იანვარი 2018 (გადაანგარიშებული)	16,255	11,590,199	11,606,454
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	4,932,128	4,932,128
კაპიტალის შემცირება	(14,255)	-	(14,255)
გადახდილი დივიდენდები	-	(271,578)	(271,578)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	2,000	16,250,749	16,252,749

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.


ალექსანდრე კოროხოვი
გენერალური დირექტორი


ალექსანდრე კირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს დომუს დეველოპმენტ

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიში
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		4,932,128	(1,074,210)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ			
შემდეგი პუნქტებით გამოწვეული კორექტირებები:			
მოგების გადასახადი		47,926	-
ცვთისა და ამორტიზაციის ხარჯები		197,765	118,727
წმინდა ზარალი სავალუტო ოპერაციებზე		790,639	91,283
ანარიცხების დარიცხვა/(ამორტიზაცია)	9, 10	(8,199)	214,430
გაცემული სესხების გაუფასურება		1,292,349	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული (შემოსავალი)/ზარალი		(8,312)	5,823
საპროცენტო შემოსავალი		(51,909)	(106,243)
საპროცენტო ხარჯი		270,729	124,187
ასოცირებული კომპანიის (მოგების)/ზარალის წილი	7	(766,922)	7,602
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში		6,696,194	(618,401)
ცვლილებებამდე		(1,235,229)	39,392
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება		11,605,184	-
სახელშეკრულებო აქტივის შემცირება		27,356,303	(20,284,588)
მარაგების ზრდა		(1,876,684)	(420,499)
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსების ზრდა		1,611,397	(564,725)
წინასწარ გადახდილი გადასახადების შემცირება		(250,892)	(15,723)
სხვა მოკლევადიანი აქტივების ზრდა		(47,421,408)	15,223,344
მიღებული ავანსების ზრდა		3,431,935	9,341,315
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		-	272,132
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა		(214,436)	(366,780)
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებების შემცირება		(297,636)	2,605,467
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		213,343	10,445
მიღებული პროცენტი		(84,293)	2,615,912
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		(84,293)	2,615,912
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული თანხები		16,932	14,957
ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილი თანხები		(1,579,997)	(656,803)
საწესდებო კაპიტალიდან თანხის გამოტანა		(14,256)	(2,157,745)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(15,254)	(1,000)
სესხების გაცემით გასული თანხები		-	(752,895)
გაცემული სესხების დაბრუნება		100,524	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,492,051)	(3,553,486)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვით გასული თანხები		(516,131)	(458,414)
სესხების აღებით მიღებული თანხები		2,692,193	-
დივიდენდების გაცემა		(271,579)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		1,904,483	(458,414)
წმინდა კლება/ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		328,139	(1,395,988)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	11	132,337	1,647,365
სავალუტო კურსის ცვლილებების ზეგავლენა ფულზე და ფულად ეკვივალენტებზე		(22,474)	(119,040)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	11	438,002	132,337

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 11 ნოემბერს.

ალექსანდრე კორძაძია
გენერალური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

ალექსანდრე გირეულიშვილი
ფინანსური დირექტორი

2019 წლის 11 ნოემბერი
საქართველო, თბილისი

8-40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს დომუს დეველოპმენტის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს „დომუს დეველოპმენტ“-ის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს „დომუს დეველოპმენტი“. 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 კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

მართვის საკონსულტაციო ჯგუფი


თამარ მერმანიშვილი

მმართველი პარტნიორი



ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანია დომუსისთვის, ისევე როგორც ბინათმშენებლობის სექტორისთვისაა დამახასიათებელი, მნიშვნელოვანი რისკები და გაურკვევლობები მოიცავს: პოლიტიკური და ეკონომიკური რყევების რისკს ქვეყანაში და მის ფარგლებს გარეთ; სავალუტო და საკრედიტო რისკს; საკანონმდებლო რისკს.

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 მისი უარყოფითი შედეგების გავლენა შვიდ წელზე მეტხანს გაგრძელდა.

სავალუტო რისკი გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, იმდენად რამდენადაც სამშენებლო მასალად ჩვენ მოვიხმართ მსოფლიო წამყვანი ბრენდების პროდუქციას, რომელსაც შევისყიდით უცხოურ ვალუტაში. 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.

საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე ბინათმშენებლობის სექტორი ყოველთვის დიდი ყურადღების ქვეშაა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მხრიდან, რაც იწვევს დამატებით საკანონმდებლო და მარეგულირებელ 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