

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბკ კაპიტალი“-ს დამფუძნებლებს და მენეჯმენტს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ბკ კაპიტალი“-ს ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს შპს „ბკ კაპიტალი“-ს ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ შპს „ბკ კაპიტალი“-სგან იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომელიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს; გარდა ამისა, შევასრულეთ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ორგანიზაციის ფინანსურ მონაცემებზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც ასახავს უტყუარად და სამართლიანად კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ინფორმაციის მოსაწოდებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

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

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვვრებით ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებოს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე ან თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

აუდიტორული ფირმა „ეი ელ ეს“

აუდიტორი

გიორგი ვეფხვაძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-320647)

18 დეკემბერი, 2018 წელი

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	70 419,06	192 841,42	1 267 177,01
გადახდილი ავანსები	9 339 001,11	4 643 591,58	2 027 211,50
გაცემული სესხები	808 660,00	690 000,00	
საექვო მოთხოვნები	421 701,43		
მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	2 453 784,03	498 493,92	702 050,86
მისაღები პროცენტები	91 150,76		
სავაჭრო მოთხოვნები	14 782 332,23	6 217 320,93	2 411 383,85
საგადასახადო აქტივი	88 657,00		
სხვა არამატერიალური აქტივები	945,17	1 111,90	1 308,06
ძირითადი საშუალებები	645 811,38	2 281 473,38	1 122 375,43
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაციები			
სულ აქტივები	28 702 462,17	14 524 833,13	7 531 506,71

ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	8 353 416,71	2 165 767,12	2 855 758,51
მიღებული ავანსები	12 880 761,94	7 343 128,14	797 939,73
საგადასახადო ვალდებულებები		209 607,05	115 595,01
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	1 955 320,00	2 143 908,00	1 712 346,51
შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოები	312 466,20	158 359,44	228 031,18
სულ ვალდებულებები	23 501 964,85	12 020 769,75	5 709 670,94

საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	2 000,00	2 000,00	2 000,00
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	5 198 497,32	2 502 063,38	1 819 835,77
სულ საკუთარი კაპიტალი	5 200 497,32	2 504 063,38	1 821 835,77
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	28 702 462,17	14 524 833,13	7 531 506,71

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ამონაგები	57 476 885,93	29 824 813,62
გამოყენებული ნედლეული და მასალები	22 686 485,19	13 558 161,92
პერსონალის ხარჯები	11 328 945,98	7 187 124,61
სარეკლამო და მარკეტინგული მომსახურების ხარჯი	11 712,50	12 835,35
მომსახურების ხარჯები	18 626 127,24	5 609 799,36
საგადასახადო ხარჯი (გარდა მოგების გადასახადისა)	13 890,85	17 897,19
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	165 651,57	157 020,95
იჯარის ხარჯი	197 826,73	114 905,85
ტრანსპორტირებისა და გადაცემის ხარჯი	84 121,11	55 939,03
ცვეთა და ამორტიზაცია	118 144,19	564 834,71
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	346 572,12	228 046,33
საოპერაციო მოგება	3 897 408,45	2 318 248,32

წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) აქტივების საწყისი აღიარების დროს	85 177,97	
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	(147 456,25)	
გაუფასურების ხარჯი ძირითადი საშუალებებიდან	(96 931,25)	
წმინდა მოგება/(ზარალი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და გადაფასებიდან	1 303 281,30	717 101,27
სხვა ფინანსური შემოსავალი	91 150,76	
სხვა ფინანსური ხარჯი	(129 611,69)	(141 339,10)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(22 267,12)	(52 202,63)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	4 980 752,17	2 841 807,86
მოგების გადასახადი		266 716,00
მოგება/(ზარალი)	4 980 752,17	2 575 091,86

აუდიტორი

გიორგი ვეფხვაძე

ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

შპს ბკ კაპიტალი

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(134 896,63)	(1 074 711,49)
სავალუტო კურსის ეფექტი	12 474,27	375,90
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	-	
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	192 841,42	1 267 177,01
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	70 419,06	192 841,42

ფორმა N4 - კაპიტალის მოძრაობა

	სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღისთვის	2 000,00	1 819 835,77	1 821 836
მოგება / (ზარალი)		2 575 092	2 575 092
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)			-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		4 394 928	4 394 928
			-
დივიდენდის გამოცხადება		1 892 864	1 892 864
სხვა			-
ნაშთი წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის	2 000	2 502 063	2 504 063
მოგება / (ზარალი)		4 980 752	4 980 752
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)			-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		7 482 815	7 482 815
დივიდენდის გამოცხადება		2 284 318	2 284 318
სხვა			-
ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის	2 000	5 198 497	5 200 497

აუდიტორი

გიორგი ვეფხვაძე

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. შესავალი

შპს ბკ კაპიტალი დაფუძნდა 2005 წლის 14 მარტს.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების დამფუძნებლები 2011 წლის ივნისამდე იყვნენ:

ბერეკაშვილი შოთა (პ/ნ 60003001912) – 34%

კვიციანი კანდიდ (პ/ნ 01030001717) -33%

ბერეკაშვილი თამაზ (პ/ნ 2200641332) -33%

2011 წლის ივნისში განხორციელდა ცვლილება და დამფუძნებელ პარტნიორთა წილები ასე გადანაწილდა:

კვიციანი კანდიდ (პ/ნ 01030001717) -33%

ბერეკაშვილი ქეთევან (პ/ნ 60003001911) – 34%

კახნიაშვილი ფაიზი (პ/ნ 60001001125)- 33%

2016 წლის ივლისის თვეში კვლავ განხორციელდა ცვლილება და დღევანდელი მდგომარეობით შპს ბკ კაპიტალის დამფუძნებლები არიან:

ბერეკაშვილი შოთა (პ/ნ 60003001912) – 33%

კახნიაშვილი ფაიზი (პ/ნ 60001001125)- 33%

კვიციანი მაკა (პ/ნ 01030018736) – 34%

საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

სამუშაო ოფისი მდებარეობს თბილისში, ჭავჭავაძის გამზ. 29-ში.

საწარმოში 2017 წელს დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა შეადგენდა 520 კაცს.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე.

1) სამუშაო და საანგარიშგებო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. უცხოური ვალუტა აღიარებულია ტრანზაქციის თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით. ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი სახსრები გადაყვანილია მოცემულ თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით. ფულადი სახსრების საკურსო სხვაობები აღიარებულია მოგება-ზარალში იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა.

2) ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით და შემდგომში წარედგინება აკუმულირებული ცვეთის გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების ცვეთის გაანგარიშება ხდება შემცირებადი ნაშთის მეთოდით, კერძოდ:

მანქანა-დანადგარები 20%

ოფისის აღჭურვილობა 20%

ავეჯი და სხვა ინვენტარი 20%

სატრანსპორტო საშუალებები 20%

იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა 15%

არამატერიალური აქტივები 15%

მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

შემდეგი ცხრილი აჩვენებს ძირითადი საშუალებების მოძრაობას 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

	მიწა	მანქანა-დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	არამატერიალური აქტივები	სულ
31.12.2016	0	751894	85133	902457	461354	80634	1112	2282585
დამატებული ძირითადი საშუალებები	150000	553078	67867	275218	242719	0		1288882
გასული ძირითადი საშუალებები	0	1170991	36495	948426	650654	0		2806567
დარიცხული ცვეთა	0	26762	23301	19522	36297	12095	167	118144
31.12.2017	150000	107219	93204	209726	17123	68539	945	646757

- 3) სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებით. მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ძირითად ნაწილს წარმოადგენს სამშენებლო და დამხმარე მასალები. გახარჯული მასალის ჩამოწერა ხდება საშუალო შეწონილი მეთოდით შესრულებული სამუშაოს აქტის საფუძველზე. შემდეგი ცხრილი აჩვენებს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების მოძრაობას 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

	სამშენებლო-მასალები	დამხმარე მასალები	საკანცელარიო საქონელი	სპეც-ტანსაცმელი	სულ
31.12.2016	424538,93	71794,72	2160,27	0	498493,92
შემოსული სმფ	25757259,55	474759,48	19467,70	41426,87	26292913,60
გასული სმფ	23910609,24	408182,61	18831,64	0	24337623,49
31.12.2017	2271189,24	138371,59	2796,33	41426,87	2453784,03

- 4) კომპანიის ფინანსური აქტივებს წარმოადგენს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები, რომელთა დაფარვის ვადა 12 თვემდეა, გადახდილი ავანსები და გაცემული სესხები,

ასევე მისაღები პროცენტები. მისაღები პროცენტები აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში პერიოდის საპროცენტო შემოსავლად.

შემდეგი ცხრილი აჩვენებს გაცემული სესხების მოძრაობას 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

	ფიზიკური პირები	იურიდიული პირები	სულ
31.12.2016	690000	0	690000
გაცემული სესხი	0	118660	118660
დაბრუნებული სესხი	0	0	0
31.12.2017	690000	118660	808660

5) კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს, მიღებულ ავანსებს და ნასესხებ სახსრებს.

სავაჭრო ვალდებულებები მოკლევადიანი ვალდებულებებია, რომელთა დაფარვის ვადა 12 თვემდეა.

ნასესხები სახსრები შედგება საბანკო გრძელვადიანი სესხებისაგან, რომელზეც გადახდილი პროცენტი აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში პერიოდის საპროცენტო ხარჯად.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია გრძელვადიანი სესხების შესახებ 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

	სს პროკრედიტ ბანკი	სულ
31.12.2016	2143908	2143908
მიღებული სესხი	2881125	2881125
დაბრუნებული სესხი	3069713	3069713
31.12.2017	1955320	1955320

6) საკუთარი კაპიტალი მოიცავს საწესდებო კაპიტალს და გაუნაწილებელ მოგებას, რომლის განაწილება ხდება პერიოდულად გამოცხადებული დივიდენდების სახით.

7) შემოსავლების და ხარჯების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით.

მშენებლობის მომსახურებაზე გაფორმებულია გრძელვადიანი ხელშეკრულებები დამკვეთებთან. შემოსავლების აღიარება ხდება ეტაპობრივად (ყოველთვიურად) შესრულებულ სამუშაოზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

ხარჯად აღიარდება შესრულებულ სამუშაოზე ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

აუდიტორული ფირმა „ეი ელ ეს“

აუდიტორი

გიორგი ვეფხვაძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-320647)

18 დეკემბერი, 2018 წელი

შპს „ბკ კაპიტალის“ მმართველობის ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

სამშენებლო კომპანია შპს „ბკ კაპიტალი“ 2005 წელს დაფუძნდა და მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოების წარმოება. კომპანია დამკვეთებს სთავაზობს თანამედროვე სტანდარტებით აშენებულ, კომფორტულ და ხარისხიან საცხოვრებელ ბინებსა და მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ კომპლექსებს. კომპანიის მიერ შესრულებული სამუშაოები გამოირჩევა მაღალი ხარისხით, რისი დასტურიც გახლავთ ქ.თბილისში კომპანიის მიერ განხორციელებული პროექტები (დიდი პროექტები იყო - მ2 თამარაშვილის 13 (იპოდრომი #1); მ2 ყაზბეგი; მ2 მოსკოვის გამზირი) დღეის მდგომარეობით კომპანია ბინათმშენებლობის სეგმენტის ბაზარზე ერთ-ერთი წამყვანი პოზიცია აქვს, რადგანაც მაღალი ხარისხის მომსახურების დამსახურებით და კონკურენციის მიუხედავად ინარჩუნებს ლიდერის პოზიციას.

შპს „ბკ კაპიტალი“ (ს/ნ 205057123) სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღია 2005 წლის 14 მარტი, რომლის დამფუძნებელი პირები არიან:

- ბერეკაშვილი შოთა (პ/ნ 60003001912) – 33%
- კახნიაშვილი ფაიზი (პ/ნ 60001001125)- 33%
- კვიციანი მაკა (პ/ნ 01030018736) – 34%

2. კომპანიის მმართველობითი ორგანოები

ა). პარტნიორთა კრება;

ბ). დირექტორი.

კომპანიის მართვა ხორციელდება საზოგადოების წესდებით.

ა). პარტნიორთა კრების ფუნქციებია:

- საზოგადოების გეგმებისა და სოციალური განვითარების საერთო მიმართულებებისა და საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრა;
- ფილიალებისა და სხვა განცალკავებული ქვედანაყოფების შექმნა, რეორგანიზაცია, საქმიანობის შეწყვეტა (ლიკვიდაცია), კომპანიის წესდებაში ცვლილებების შეტანა;
- იმ ხელშეკრულების დამტკიცება, რომლის თანხაც აღემატება კრების მიერ დადგენილ ზღვარს;
- დირექტორის დანიშვნა და გამოწვევა, მასთან ხელშეკრულებების დადება და

შეწყვეტა;

- წმინდა მოგების გამოყენებაზე გადაწყვეტილების მიღება.

ბ). დირექტორი:

- თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს პარტნიორთა კრება;
- წარმოადგენს კომპანიას მესამე პირებთან ურთიერთობაში;
- კომპანიის მიმდინარე საკითხების განხილვა/გადაწყვეტა, რგოლებს შორის კოორდინაცია/კომუნიკაცია, მიმდინარე გეგმების განხილვა. მიღებული გადაწყვეტილებების შესრულების კონტროლი და ა.შ.

3. კომპანიის სამომავლო გეგმები

კომპანია შემოსავლების გაზრდის მიზნით გეგმავს და ახორციელებს სხვადასხვა გრძელვადიან მარკეტინგულ ღონისძიებებს. ამის ნათელი მაგალითია კომპანიას მოგებული აქვს ტენდერი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის ქ.თბილისში ქავთარაძის ქუჩაზე 40 544 კვ.მ. საერთო ფართის ოდენობით, რომლის ღირებულა აღემატება 14,2 მილნ. აშშ დოლარს (დამკვეთი შპს მ2). ამ ეტაპისათვის ველოდებით ქ.თბილისის მერიისაგან მშენებლობის ნებართვას. მშენებლობისათვის გაფორმებული გვაქვს სხვადასხვა გრძელვადიანი ხელშეკრულებები მსხვილ კომპანიებთან, მიმდინარე პროექტების დასრულებისა და სამომავლო პროექტების განსახორციელებლად, ეს ორგანიზაციებია:

- შპს რუსთავის ფოლადი;
- შპს ჰაიდელბერგცემენტ ჯორჯია;
- შპს ციტადელი;
- შპს დემასი;
- შპს ნათელი კუთხე;
- შპს ქებული კლიმატი;
- და ა.შ.

კომპანიის ყოველწლიური ზრდის მაჩვენებელი არსებითია მაგ, სამშენებლო მომსახურების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი 2016 წელს შეადგენდა 29 024 813 ლარს, ხოლო 2017 წელს კი 57 476 885 ლარს (დღგ-ს გარეშე). დაქირავებულ პირთა რაოდენობა 2017 წელს საშუალოდ შეადგენდა 520 კვალიფიციურ დაქირავებულ პერსონალს.

4. კომპანიის კაპიტალი

კომპანიის ზოგადი სტრატეგია დაფუძნებულია უცვლელია. კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის სტრუქტურა შედგება წმინდა სესხისგან და კომპანიის კაპიტალისგან

(საწესდებო კაპიტალი), რომელიც იზრდება ყოველწლიურად საანგარიშო პერიოდის მოგებით. კომპანიაზე კაპიტალზე გარე მოთხოვნები გარდა დამუფუძნებელი პირებისა არ ვრცელდება.

2017 წლის საანგარიშო პერიოდზე კომპანიის კაპიტალის მოძრაობას სტრუქტურას შემდეგი სახე ქონდა:

	სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი
ნაშთი წინა საანგარიშებო პერიოდის საწყისი თარიღისთვის	2,000.00	1,819,835.77
მოგება / (ზარალი)		2,575,092
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		4,394,928
დივიდენდის გამოცხადება		1,892,864
სხვა		
ნაშთი წინა საანგარიშებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის	2,000	2,502,063
მოგება / (ზარალი)		4,980,752
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		7,482,815
დივიდენდის გამოცხადება		2,284,318
სხვა		
ნაშთი საანგარიშებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის	2,000	5,198,497

კომპანიის გრძელვადიანი სესხები 2017 წლის 31 დეკემბერისათვის შეადგენს:

	სს პროკრედიტ ბანკი	სულ
31.12.2016	2143908	2143908
მიღებული სესხი	2881125	2881125
დაბრუნებული სესხი	3069713	3069713
31.12.2017	1955320	1955320

5. რისკ-ფაქტორები

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკს წარმოადგენს დებიტორების მიერ დავალიანებების არ გადახდა. აღნიშნული რისკის აღბათობა და კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედების მასშტაბები გაანალიზებულია და აღნიშნულის შესამცირებლად შემუშავებულია შესაბამისი ხელშეკრულებები, და ასევე დანერგილია ოპერატიული მონიტორინგის სისტემა, რომლის მეშვეობითაც კომპანია ოპერატიულად იღებს ინფორმაციას, როდესაც დებიტორის დავალიანება უახლოვდება სარისკო ნიშნულს, ასევე გადახდის ვადის ვადაგადაცილების შესახებ ინფორმაციას, ამ ინფორმაციის საფუძველზე ტარდება შესაბამისი ღონისძიებები ვალის უკან დაბრუნებასთან დაკავშირებით.

დირექტორი

რევაზ ქევანიშვილი

მთავარი ბუღალტერი

მედეა კვარაცხელია

შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

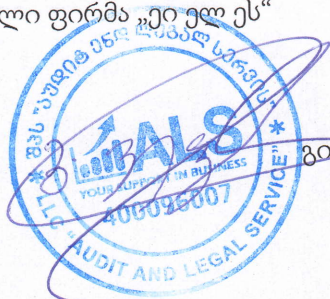
ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებოს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე ან თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

აუდიტორული ფირმა „ეი ელ ეს“

აუდიტორი



გიორგი ვეფხვაძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-320647)

18 დეკემბერი, 2018 წელი

				საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი
აქტივები						
ფული და ფულის ეკვივალენტები				70 419,06	192 841,42	1 267 177,01
გადახდილი ავანსები				9 339 001,11	4 643 591,58	2 027 211,50
გაცემული სესხები				808 660,00	690 000,00	
საექვო მოთხოვნები				421 701,43		
მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები				2 453 784,03	498 493,92	702 050,86
მისაღები პრივილეგიები				91 150,76		
მისაღები მოთხოვნები				14 782 332,23	6 217 320,93	2 411 383,85
საგადასახადო აქტივი				88 657,00		
სხვა არამატერიალური აქტივები				945,17	1 111,90	1 308,06
ძირითადი საშუალებები				645 811,38	2 281 473,38	1 122 375,43
გასაწილად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაციები						
სულ აქტივები				28 702 462,17	14 524 833,13	7 531 506,71
ვალდებულებები						
საგაჭრო ვალდებულებები				8 353 416,71	2 165 767,12	2 855 758,51
მიღებული ავანსები				12 880 761,94	7 343 128,14	797 939,73
საგადასახადო ვალდებულებები					209 607,05	115 595,01
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები				1 955 320,00	2 143 908,00	1 712 346,51
შრომითი საქმიანობის შედეგობი გასამრჯელოები				312 466,20	158 359,44	228 031,18
სულ ვალდებულებები				23 501 964,85	12 020 769,75	5 709 670,94
საკუთარი კაპიტალი						
საქაქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოპერატივის შემთხვევაში 'საპიო კაპიტალი')				2 000,00	2 000,00	2 000,00
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი				5 198 497,32	2 502 063,38	1 819 835,77
სულ საკუთარი კაპიტალი				5 200 497,32	2 504 063,38	1 821 835,77
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				28 702 462,17	14 524 833,13	7 531 506,71

აუდიტორი

გიორგი ვეფხვაძე

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ამონაგები	57 476 885,93	29 824 813,62
გამოყენებული წედლული და მასალები	22 686 485,19	13 558 161,92
პერსონალის ხარჯები	11 328 945,98	7 187 124,61
სარეკლამო და მარკეტინგული მომსახურების ხარჯი	11 712,50	12 835,35
მომსახურების ხარჯები	18 626 127,24	5 609 799,36
საგადასახადო ხარჯი (გარდა მოგების გადასახადისა)	13 890,85	17 897,19
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	165 651,57	157 020,95
ოჯარის ხარჯი	197 826,73	114 905,85
ტრანსპორტირებისა და გადაცემის ხარჯი	84 121,11	55 939,03
ცეკთა და ამორტიზაცია	118 144,19	564 834,71
აღმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	346 572,12	228 046,33
საოპერაციო მოგება	3 897 408,45	2 318 248,32

წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) აქტივების საწყისი აღიარების დროს	85 177,97	
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	(147 456,25)	
გაუფასურების ხარჯი ძირითადი საშუალებებიდან	(96 931,25)	
წმინდა მოგება/(ზარალი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და გადაფასებიდან	1 303 281,30	717 101,27
სხვა ფინანსური შემოსავალი	91 150,76	
სხვა ფინანსური ხარჯი	(129 611,69)	(141 339,10)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(22 267,12)	(52 202,63)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	4 980 752,17	2 841 807,86
მოგების გადასახადი		266 716,00
მოგება/(ზარალი)	4 980 752,17	2 575 091,86

აუდიტორი



გიორგი ვეფხვაძე

ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

მპს შპს კაპიტალი

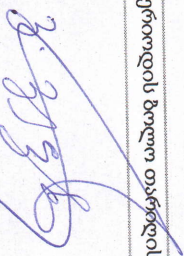
	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(134 896,63)	(1 074 711,49)
სავალუტო კურსის ეფექტი	12 474,27	375,90
წმინდა ზრდა (კლება) ფულასა და ფულის ეკვივალენტებში	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	192 841,42	1 267 177,01
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	70 419,06	192 841,42

ფორმა N4 - კაპიტალის მოძრაობა

	სააქციო კაპიტალი (მპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოორდინატების შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
წმინდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღისთვის	2 000,00	1 819 835,77	1 821 836

მოგება / (ზარალი)		2 575 092	2 575 092
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)		4 394 928	4 394 928
მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		1 892 864	1 892 864
დივიდენდის გამოვება			-
სხვა	2 000	2 502 063	2 504 063
წმინდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის			
მოგება / (ზარალი)		4 980 752	4 980 752
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)		7 482 815	7 482 815
მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)			
დივიდენდის გამოვება		2 284 318	2 284 318
სხვა	2 000	5 198 497	5 200 497
წმინდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის			

აუდიტორი



გეორგი ვეფხვაძე

ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	70,419.06	192,841.42	1,267,177.01
გადახდილი ავანსები	9,339,001.11	4,643,591.58	2,027,211.50
გაცემული სესხები	808,660.00	690,000.00	
საეჭვო მოთხოვნები	421,701.43		
მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	2,453,784.03	498,493.92	702,050.86
მისაღები პროცენტები	91,150.76		
სავაჭრო მოთხოვნები	14,782,332.23	6,217,320.93	2,411,383.85
საგადასახადო აქტივი	88,657.00		
სხვა არამატერიალური აქტივები	945.17	1,111.90	1,308.06
ძირითადი საშუალებები	645,811.38	2,281,473.38	1,122,375.43
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაციები			
სულ აქტივები	28,702,462.17	14,524,833.13	7,531,506.71

ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	8,353,416.71	2,165,767.12	2,855,758.51
მიღებული ავანსები	12,880,761.94	7,343,128.14	797,939.73
საგადასახადო ვალდებულებები		209,607.05	115,595.01
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	1,955,320.00	2,143,908.00	1,712,346.51
შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოები	312,466.20	158,359.44	228,031.18
სულ ვალდებულებები	23,501,964.85	12,020,769.75	5,709,670.94

საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში - 'კაპიტალი')	2,000.00	2,000.00	2,000.00
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	5,198,497.32	2,502,063.38	1,819,835.77
სულ საკუთარი კაპიტალი	5,200,497.32	2,504,063.38	1,821,835.77
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	28,702,462.17	14,524,833.13	7,531,506.71

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი



რევაზ ქევანიშვილი

მედეა კვარაცხელია

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ამონაგები	57,476,885.93	29,824,813.62
გამოყენებული ნედლეული და მასალები	22,686,485.19	13,558,161.92
პერსონალის ხარჯები	11,328,945.98	7,187,124.61
სარეკლამო და მარკეტინგული მომსახურების ხარჯი	11,712.50	12,835.35
მომსახურების ხარჯები	18,626,127.24	5,609,799.36
საგადასახადო ხარჯი (გარდა მოგების გადასახადისა)	13,890.85	17,897.19
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	165,651.57	157,020.95
იჯარის ხარჯი	197,826.73	114,905.85
ტრანსპორტირებისა და გადაცემის ხარჯი	84,121.11	55,939.03
ცვეთა და ამორტიზაცია	118,144.19	564,834.71
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	346,572.12	228,046.33
საოპერაციო მოგება	3,897,408.45	2,318,248.32

წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) აქტივების საწყისი აღიარების დროს	85,177.97	
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	(147,456.25)	
გაუფასურების ხარჯი ძირითადი საშუალებებიდან	(96,931.25)	
წმინდა მოგება/(ზარალი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და გადაფასებიდან	1,303,281.30	717,101.27
სხვა ფინანსური შემოსავალი	91,150.76	
სხვა ფინანსური ხარჯი	(129,611.69)	(141,339.10)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(22,267.12)	(52,202.63)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯებზე განგრძობითი ოპერაციებიდან	4,980,752.17	2,841,807.86
მოგების გადასახადი		266,716.00
მოგება/(ზარალი)	4,980,752.17	2,575,091.86

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი



[Handwritten signature]

რევაზ ქევანიშვილი

მედეა კვარაცხელია

ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	134,896.63	1,074,711.49
სავალუტო კურსის ეფექტი	(12,474.27)	(375.90)
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	-	
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	192,841.42	1,267,177.01
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	70,419.06	192,841.42

დირექტორი



მთავარი ბუღალტერი




რევაზ ქევანიშვილი

მედეა კვარაცხელია

ფორმა N4 - კაპიტალის მოძრაობა

	სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
--	---	-------------------------------	-----------------------

ნაშთი წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღისთვის	2,000.00	1,819,835.77	1,821,836
---	----------	--------------	-----------

მოგება / (ზარალი)		2,575,092	2,575,092
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)			-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		4,394,928	4,394,928

დივიდენდის გამოცხადება		1,892,864	1,892,864
სხვა			-
ნაშთი წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის	2,000	2,502,063	2,504,063

მოგება / (ზარალი)		4,980,752	4,980,752
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)			-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		7,482,815	7,482,815

დივიდენდის გამოცხადება		2,284,318	2,284,318
სხვა			-
ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის	2,000	5,198,497	5,200,497

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი





რევაზ ქევანიშვილი

მედეა კვარაცხელია

5. რისკ-ფაქტორები

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკს წარმოადგენს დებიტორების მიერ დავალიანებების არ გადახდა. აღნიშნული რისკის აღზატობა და კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედების მასშტაბები გაანალიზებულია და აღნიშნულის შესამცირებლად შემუშავებულია შესაბამისი ხელშეკრულებები, და ასევე დანერგილია ოპერატიული მონიტორინგის სისტემა, რომლის მეშვეობითაც კომპანია ოპერატიულად იღებს ინფორმაციას, როდესაც დებიტორის დავალიანება უახლოვდება სარისკო ნიშნულს, ასევე გადახდის ვადის ვადაგადაცილების შესახებ ინფორმაციას, ამ ინფორმაციის საფუძველზე ტარდება შესაბამისი ღონისძიებები ვალის უკან დაბრუნებასთან დაკავშირებით.

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი



რევაზ ქევანიშვილი

მედეა კვარაცხელია