

სს „რეალ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2019 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული უწყისი

მოგება-ზარალის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ახსნა-განმარტებები კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებებში

სს „რეალ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სს „რეალ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2019 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები:
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ბუღალტრული
მოგება-ზარალის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
თულაყი წაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
ახსნა-გაყიდვები კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებებში

დირექტორი



დავით კიკნაველიძე

1

ფინანსური მდგომარეობის უწყისი					
		შენიშვნა	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები	1		46,057,237	46,138,445	46,327,688
			46,057,237	46,138,445	46,327,688
მოკლევადიანი აქტივები					
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	2		342,724	102,448	19,155
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	3		368,049	210,255	688,200
მარაგები			39,823		14,880
გაცემული სესხები	4		40,379	15,000	15,000
გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი	5		15,083	10,941	8,502
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	6		53,498	5,810	89,728
			859,556	344,454	835,465
მთლიანი აქტივები			46,916,793	46,482,899	47,163,153
მთლიანი კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი			41,211,900	41,211,900	41,211,900
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)			-2,046,217	-2,990,838	-2,271,947
გადაფასების რეზერვი					
			39,165,683	38,221,062	38,939,953
ვალდებულებები					
გრძელვადიანი ვალდებულებები					
გრძელვადიანი სესხები	7		5,485,468	6,046,943	7,502,417
ანარიცხები					
			5,485,468	6,046,943	7,502,417
მოკლევადიანი ვალდებულებები					
მოკლევადიანი სესხები					
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	9		26,528	21,893	33,424
საგადასახადო ვალდებულებები			21,223	9,361	21,438
გადასახდელი პროცენტი	8		2,168,997	2,134,194	507,799
მიღებული ავანსები			28,230	4,781	158,122
სხვა ვალდებულებები	10		20,664	44,664	
			2,265,642	2,214,894	720,783
მთლიანი ვალდებულებები			7,751,110	8,261,837	8,223,200
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები			46,916,793	46,482,899	47,163,153

სს „რეალ ინვესტი“

კომსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის უწყობი				
	შენიშვნა	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მარიტაჟი ანალოგური	1	46,057,237	46,138,445	46,327,668
		46,057,237	46,138,445	46,327,668
მოკლევადიანი აქტივები				
უცხოვან და ფულადი გათვალისწინებული ინვესტიციები	2	342,724	102,448	19,155
ხაფიზი და სხვა მოკლევადიანი მოსახსრები	3	358,046	210,255	686,200
ნაღავები		36,823		14,600
გადახდილი სესხები	4	40,379	15,000	15,000
გადახდილი სესხები და დანახდა პროცენტები	5	15,083	10,941	6,502
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	6	55,496	5,810	89,728
		859,566	344,454	835,485
მთლიანი აქტივები		46,916,793	46,482,899	47,163,153
მთლიანი კაპიტალი				
საწესდები კაპიტალი		41,211,900	41,211,900	41,211,900
გადახდილი მოგება / (დაკრძალვა) (სარიტინი)		-2,046,217	-2,990,836	-2,271,547
გადახდილი მოგება		39,165,683	38,221,062	38,939,953
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	7	5,485,468	6,046,943	7,502,417
ანალოგური		5,485,468	6,046,943	7,502,417
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები				
ხაფიზი და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	8	26,529	21,893	33,424
სადასახადო ვალდებულებები		21,223	9,381	21,438
გადახდილი პროცენტები	9	2,168,997	2,134,194	507,790
სადასახადო ანალოგური		28,230	4,781	153,122
სხვა ვალდებულებები	10	20,664	44,664	
		2,295,842	2,214,654	720,783
მთლიანი ვალდებულებები		7,751,110	8,261,637	8,223,200
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები		46,916,793	46,482,899	47,163,153

დირექტორი



დავით კიკნაველიძე

მოგება - ზარალის ანგარიშგება			
	შენიშვნა	2019 წელი	2018 წელი
შემოსავალი		2,482,656	2,474,386
საერთო მოგება		2,482,656	2,474,386
სხვა შემოსავლები			134,706
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი		(1,002,551)	(981,299)
ამორტიზაცია		(217,776)	(214,634)
სხვა ხარჯი		(4,068)	(439,020)
საოპერაციო მოგება		1,258,261	974,139
საკურსო სხვაობა		(139,436)	(1,211,585)
ფინანსური შემოსავალი		28,837	14,669
ფინანსური ხარჯი		(203,041)	(496,115)
ფინანსური ხარჯი - წმინდა		(313,640)	(1,693,031)
მოგება დაბეგვრამდე		944,621	(718,891)
მოგების გადასახადი			
წმინდა მოგება		944,621	(718,891)
სხვა სრული შემოსავალი:			
შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან, გადასახადების გამოკლებით			
მთლიანი სრული შემოსავალი		944,621	(718,891)

სს „რეალ ინვესტი“

კომსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

მოგება - ზარალის ანგარიშგება			
	მენიშ ინა	2019 წელი	2018 წელი
შემოსავალი	✓	2,482,656	2,474,386
საერთო მოგება	✓	2,482,656	2,474,386
სხვა შემოსავლები			134,706
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი	✓	(1,002,551)	(981,299)
აპორტიზაცია	✓	(217,776)	(214,834)
სხვა ხარჯი	✓	(4,085)	(439,020)
საოპერაციო მოგება	✓	1,258,261	974,139
საკუთხო სხვაობა	✓	(139,436)	(1,211,565)
ფინანსური შემოსავალი	✓	26,837	14,869
ფინანსური ხარჯი	✓	(203,041)	(496,115)
ფინანსური ხარჯი - წმინდა	✓	(313,640)	(1,693,031)
მოგება დაზღვევამდე	✓	944,621	(718,891)
მოგების გადასახადი			
წმინდა მოგება	✓	944,621	(718,891)
სხვა სრული შემოსავალი:			
შემოსულობა წარსულ და შესაძლებელი გადაღმსებებიდან			
გადასახადებია გამოცდებით			
მთლიანი სრული შემოსავალი	✓	944,621	(718,891)

დირექტორი



დავით კიკნაველიძე

3

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება				
	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელ ი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვარი	41,211,900	-	(2,271,947)	38,939,953
წმინდა მოგება	-	-	(718,891)	(718,891)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	(718,891)	(718,891)
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
2018 წლის 31 დეკემბერი	41,211,900	-	(2,990,838)	38,221,062
წმინდა მოგება	-	-	944,621	944,621
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	944,621	944,621
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-
2019 წლის 31 დეკემბერი	41,211,900	-	(2,046,217)	39,165,683

სს „რეალ ინვესტი“

კომსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

	საწყისი კაპიტალი	გადაფასების რეზერვა	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვარი	41,211,900	-	(2,271,947)	38,939,953
წმინდა მოგება	-	-	(718,891)	(718,891)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	(718,891)	(718,891)
გაყვანილი დივიდენდი	-	-	-	-
2018 წლის 31 დეკემბერი	41,211,900	-	(2,990,838)	38,221,062
წმინდა მოგება	-	-	944,621	944,621
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	944,621	944,621
გაყვანილი დივიდენდი	-	-	-	-
საწყისი კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-
2019 წლის 31 დეკემბერი	41,211,900	-	(2,046,217)	39,165,683

დირექტორი



დავით კიკნაველიძე

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა

სს „რეალ ინვესტი“ (შემდგომში ”ორგანიზაცია”) დაფუძნდა 2005 წლის 26 სექტემბერს , მარეგისტრირებული ორგანო არის თბილისის დიდუბე ჩუღურეთის რაიონის თბილისის საგადასახადო ინსპექცია, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ N150

2018 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ორგანიზაციის 100 % აქციათა მფლობელი Georgian investments limited.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა, რეკონსტრუქცია-რესტავრაცია და შემდგომში გაქირავება.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შპს WETZEL PLAZA , ს/კ 404404934, წილი 2018 და 2019 წწ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით 100%, ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა, რეკონსტრუქცია-რესტავრაცია და შემდგომში გაქირავება

შპს გოლდენ სიტი, ს/კ 205165505, წილი 2018 და 2019 წწ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით 100%, შეჩერებულია.

2. მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციას თანდართული სპეციალური დანიშნულების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის, შემდგომში მსს სტანდარტის შესაბამისად. და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად სპეციალური დანიშნულების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის, შემდგომში მსს სტანდარტის შესაბამისად. კლასიფიკაციის, აღიარებისა და გაზომვის პრინციპების საფუძვლებს და მომზადებულია იმ მიზნით რომ კომპანიამ მოახდინოს 35 განყოფილების „მსს ფასს-ზე გადასვლა “ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, როდესაც კომპანია მოამზადებს ფინანსური ანგარიშგების პირველ სრულ კომპლექტს.

3. 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.

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

როდესაც კომპანია 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. კომპანია განიხილავს ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებებს, იმისათვის, რათა შეაფასოს არის თუ არა მისი ხმის უფლება საკმარისი შესაბამისი უფლებამოსილების, მათ შორის, შემდეგის მისაცემად:

კომპანიის 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 კომპანიას აქვს ან არ აქვს შესაბამისი პროცესების წარმართვის უნარი გადაწყვეტილებების მიღებისას, მათ შორის წინა აქციონერთა კრებებზე დაფიქსირებული ხმათა გადანაწილებები.

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

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება კომპანიის მფლობელებსა და არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს. კომპანიის შვილობილი კომპანიების შემოსავალი მიეკუთვნება კომპანიის 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 ფულის ნაკადის მოძრაობები ჯგუფის წევრ კომპანიებს შორის მთლიანად ელიმინირდება კონსოლიდაციისას.

4 . მომზადების საფუძველი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის, შემდგომში მსს სტანდარტის შესაბამისად. და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის გამოყენებული ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა ერთნაირად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, თუ საგანგებოდ სხვა რამე არაა მითითებული.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, ძირითად საშუალებებად კლასიფიცირებული შენობების (კლინიკების) სხვა სამედიცინო აპარატურის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტების გარდა. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, თუ საგანგებოდ არ არის სხვა რამე მითითებული.

5. ფუნქციონირებადი საწარმო

ჯგუფის ხელმძღვანელობის შეფასებით, კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, და გამოთქვა კმაყოფილება იმასთან დაკავშირებით, რომ კომპანიას აქვს საკმარისი რესურსი, გააგრძელოს საქმიანობა უახლოეს მომავალში, ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში. ამასთან, ხელმძღვანელობა არ ფლობს ინფორმაციას, რომელმაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. აქედან გამომდინარე, ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე.

6. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის ის არსებითი ნაწილი, რომელიც თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მიმართ.

7. მოქმედი და წარსადგენი ვალუტა

ჯგუფის მოქმედი ვალუტა არის და შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენად გამოყენებულია ეროვნული ვალუტა „ლარი“, რომელიც ასახავს ძირითად მოვლენებისა და მათთან დაკავშირებული შესაბამისი გარემოებების ეკონომიკურ არსს.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ქართულ ლარებში ოპერაციის დღისთვის დადგენილი კურსების შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში დომინირებული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება ლარებში ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღეს არსებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად.

საკურსო სხვაობებიდან მიღებული ფინანსური შედეგი აისახება იმ პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში როდესაც ის წარმოიშვა.

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის არსებული გაცვლითი კურსი აშშ დოლარის მიმართ იყო 2.6766 ხოლო 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის არსებული გაცვლითი კურსი აშშ დოლარის მიმართ იყო 2.8677, რომელიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას.

8. ამონაგების (შემოსავლის) აღიარება

შემოსავლების (ამონაგების) აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით. შემოსულობები განიხილება იმ პერიოდის შემოსავლად, რომელ პერიოდშიც იქნა გამომუშავებული, მიუხედავად მისი სანაცვლო ფულადი სახსრებისა, ან სხვა ეკონომიური კომპენსაციის ფაქტიურად მიღების მომენტისა. შემოსავლები აღირიცხება და ანგარიშგებაში აისახება წმინდა ღირებულებით.

შემოსავლი (ამონაგები) მოიცავს მხოლოდ კომპანიის მიერ თავის ანგარიშზე მიღებულ ან მისაღებ ეკონომიკური სარგებლის საერთო თანხას. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულების მიხედვით.

ამონაგების აღიარება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც მოსალოდნელია მოცემული ოპერაციიდან ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში. როდესაც ჩნდება განუსაზღვრელობა ამონაგებში უკვე ჩართული თანხის მიმართ, ამოუღებელი თანხა ანუ თანხა, რომლის ამოღების ალბათობა ნულის ტოლია, აღიარებული იქნება როგორც ხარჯი.

9. ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

10. ფინანსური აქტივები

მსს სტანდარტის 11 განყოფილების შესაბამისად, ფინანსური აქტივები შესაბამისად კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ და მოგებასა და ზარალში ასახულ ფინანსურ აქტივებად, სესხებად და მისაღებ ანგარიშებად, ან გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად.

ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები მხოლოდ იმ აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში. კომპანია თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი პირველადი აღიარებისას. კომპანიას არ აქვს გასაყიდად გამიზნული ან სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული და მოგებაში ან ზარალში აღიარებული ფინანსური აქტივები. ინვესტიციების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია მათი შეძენის ან წარმოშობის მიზანზე.

11. ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვები

ჯგუფი თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, გაუფასურდა თუ არა ფინანსური აქტივი ან ფინანსური აქტივების ჯგუფი. თუ არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების გაუფასურების შედეგად წარმოიქმნა ზარალი, ზარალის ოდენობა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას შორის (გარდა სამომავლო დანაკარგებისა კრედიტზე, რომლებსაც ჯერ ადგილი არ ჰქონია), რომლებიც დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. გაუფასურების ზარალის ოდენობის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. კომპანია ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივების შემთხვევაში ინდივიდუალურად, ხოლო ინდივიდუალური მნიშვნელობის არმქონე ფინანსური აქტივების შემთხვევაში ინდივიდუალურად ან ერთობლიობაში აფასებს, არსებობს თუ არა გაუფასურების ობიექტური საფუძველი. თუ დადგინდა, რომ ინდივიდუალურად შეფასებული ფინანსური აქტივის (განურჩევლად იმისა, მნიშვნელოვანია ის თუ არა) გაუფასურების ობიექტური საფუძველი არ არსებობს, ეს აქტივი შევა მსგავსი საკრედიტო რისკების მქონე ფინანსური აქტივების ჯგუფში და ფინანსური აქტივების ეს ჯგუფი გაუფასურებასთან მიმართებაში ფასდება ერთობლივად.

აქტივები, რომელთა გაუფასურება ფასდება ინდივიდუალურად და რომელთათვისაც ხდება გაუფასურების ზარალის აღიარება, არ შედის გაუფასურებასთან მიმართებაში აქტივების ერთობლივად შეფასების პროცესში. თუ მომდევნო პერიოდში, გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი შემცირდება და ეს შემცირება შეიძლება ობიექტურად დაუკავშირდეს გაუფასურების შემდეგ მომხდარ მოვლენას, ხდება მანამდე აღიარებული გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის აღდგენა. გაუფასურების ზარალის ნებისმიერი შემდგომი შემოზღუდვის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ისე, რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს მის ამორტიზებულ ღირებულებას შემოზღუდვის თარიღისთვის.

უიმედო აქტივი ჩამოიწერება გაუფასურების შესაბამისი რეზერვიდან ყველა საჭირო პროცედურის ჩატარებისა და ზარალის ოდენობის განსაზღვრის შემდეგ. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

12. ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, თუ შესაძლებელია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის) აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც დგება შემდეგი პირობები:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; და
- კომპანიამ (ა) გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიამ გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება და არ გადაუცია ძირითადი რისკები და სარგებელი ან კონტროლი აქტივზე, კომპანიის მიერ აქტივის აღიარება ხდება მონაწილეობის შენარჩუნების პირობით. მონაწილეობის შენარჩუნება, რომელსაც აქვს ერთგვარი გარანტიის ფორმა გადაცემულ აქტივზე, რომელიც ფასდება აქტივის თავდაპირველ საბალანსო ღირებულებასა და კომპანიის მიერ გადასახდელ მაქსიმალურ თანხას შორის უმცირესით.

13. ნასესხები სახსრები

ნასესხები სახსრების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც მათთან დაკავშირებული ვალდებულება შესრულდება, გაბათილდება ან ამოიწურება და თუ მისი პირობები არსებითად შეიცვლება.

14. ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ურთიერთგაქვითება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთგაქვითვის იურიდიული უფლება და სურვილი, ან ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი. შემოსავალი და ხარჯი მოგებაში ან ზარალში არ გაიქვითება, თუ ეს არ მოითხოვება ან დაიშვება ბუღალტრული აღრიცხვის რომელიმე სტანდარტით ან ინტერპრეტაციით. კომპანიას არ გაუქვითავს თავისი აქტივები და ვალდებულებები, ან შემოსავალი და ხარჯები.

15. ძირითადი საშუალებები

ღირეფქორი

დავით კიკნაველიძე

ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და აქტივის დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან დაკავშირებული ნებისმიერი აუცილებელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე შეფასებას. მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და შენარჩუნებასთან, აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც წარმოიშვა. ძირითადი საშუალებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ნეტო საბალანსო ღირებულებით, რომელიც გამოიანგარიშება მისი თავდაპირველი ღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ძირითადი საშუალების ცვეთა იწყება მაშინ, როდესაც აქტივი ვარგისია გამოსაყენებლად. ცვეთის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს აქტივის ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება ამ აქტივის მოსალოდნელი სარგებლიანობით საწარმოსათვის და ეყრდნობა მსგავსი აქტივების მქონე საწარმოს გამოცდილებას. ასევე, გაითვალისწინება აქტივის ტექნიკური მოძველება და ფიზიკური ცვეთა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები:

ჯგუფი სასარგებლო მომსახურების ვადა	(წელი)
შენობები	50
ნაგებობები	12
საწარმოო მანქანა დანადგარები	17-25
მიწისქვეშა და მიწისზედა ხაზოვანი ნაგებობები	35
ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	8--10
ავტომანქანა	5

ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აღნიშნული თანხა უნდა აღირიცხოს სხვა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში. ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება გაყიდვის შემთხვევაში ან როდესაც მისი გაყიდვიდან ან გამოყენებიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც აღიარების შეწყვეტა მოხდა.

16. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობა, ან შენობის ნაწილი ან ორივე), რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე ფინანსური იჯარის პირობებში) საიჯარო შემოსავლების მიღების ან ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, გარდა ისეთი მიზნებისა, როგორიცაა:

- გამოყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის;

- გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე ფინანსური იჯარის პირობებში) საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მოხდება ქონების გასვლა ან შეწყდება გამოყენება და მოსალოდნელი აღარ იქნება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასვლიდან. საინვესტიციო ქონების გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება როგორც სხვაობა გასვლის შედეგად მიღებულ შემოსავალსა და ქონების საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში

17. მარაგები

კომპანიაში მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მათ შეძენასა და გადამუშავებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, აგრეთვე იმ დანახარჯებს, რომელიც გაწეულია მის მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისა და სათანადო მდგომარეობაში მოყვანისათვის. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

მარაგების ჩამოწერა ხორციელდება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

18. საპროცენტო შემოსავალი და საპროცენტო ხარჯი

საპროცენტო შემოსავალი და საპროცენტო ხარჯი აისახება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში დარიცხვის პრინციპის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით დისკონტირება მომავალში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები (ყველა მიღებული ან გადახდილი საკომისიოს ჩათვლით, რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, გარიგების ხარჯებისა და სხვა ფასნამატებისა და დისკონტირების ჩათვლით) ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულების მოკლე პერიოდის განმავლობაში.

საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

19. ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

ხელფასები, პრემიები, ბონუსები და თანამშრომელთა არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან.

20. გადასახადი

გადასახადების გაანგარიშება და გადახდა განხორციელდა საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით, და აისახა ანგარიშგებაში საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნების შესაბამისად. საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნები გათვალისწინებულია ეკონომიკური საქმიანობის უფლების მქონე ერთეულების მიერ აქტივების და ვალდებულებების შეფასებისას.

21. მოგების გადასახადი

ჯგუფი მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981 მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საგადასახადო დაბეგვრის სისტემის სპეციფიურობიდან გამომდინარე საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება. საზოგადოება საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებს პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულებას, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას მომავალ პერიოდებში მოგების განაწილების დროს.

22. კომპანიის კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალისგან, გაუნაწილებელი მოგებისგან, რომელშიც შედის მიმდინარე წლის მოგება ან ზარალი, გადაფასებული და სხვა რეზერვებისგან.

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- კომპანიის სტაბილურობის საჭირო დონის შენარჩუნება და ამით მფლობელებისთვის გარკვეული უსაფრთხოების უზრუნველყოფა;
- კაპიტალის ეფექტურად მართვა და საქმიანობის განვითარების მხარდაჭერა იმის უზრუნველყოფით, რომ გამოყენებულ კაპიტალზე უკუგება აკმაყოფილებდეს მფლობელთა მოთხოვნებს;
- მტკიცე ფინანსური პოზიციის შენარჩუნება, საქმიანობის გაფართოების ხელშეწყობა და მფლობელებისთვის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

23. საოპერაციო იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე - იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო იჯარად, თუ იგი არ ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას მოიჯარისთვის.

საოპერაციო იჯარა წრფივი მეთოდით აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში და წარსდგება „რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულების“ ან „ადმინისტრაციული და სხვა საერთო ხარჯების“ მუხლში თავისი შინაარსის მიხედვით.

კომპანია, როგორც მეიჯარე - კომპანიას საოპერაციო იჯარის ფარგლებში გაქირავებული აქვს გარკვეული აქტივები. საიჯარო შემოსავალი წრფივი მეთოდით აღიარდება მიმდინარე პერიოდის შემოსავლად საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში და წარსდგება „სხვა შემოსავლების“ მუხლში.

24. ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების ღირებულების

საიმედოდ შეფასება. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია - აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას. ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობასთან.

კომპანიაში ანარიცხები აღიარდება, როდესაც:

- კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვალეობის შედეგად;
- სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა;
- შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

25. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისათვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

26. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილების რისკის მატარებელია:

ა) ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებებზე, თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან სარგებლის მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილება გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში.

ბ) გადასახადები

კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში არსებობს ისეთი ოპერაციები, რომელთათვისაც ნათლად არ არის განსაზღვრული ამა თუ იმ გადასახადთან დაკავშირებული საკითხები. შედეგად, კომპანია აფასებს, ეკისრება თუ არა მას დამატებითი გადასახადის გადახდის ვალდებულება და მათზე დაყრდნობით აღიარებს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს საგადასახადო ვალდებულებები აღიარდება ღირეუტორი

მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია თავისი საგადასახადო დეკლარაციები საიმედოდ, მაგრამ იგი თვლის, რომ შესაძლოა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან პოზიცია იყოს განსხვავებული. შედეგად, კომპანიას მინიმუმამდე დაჰყავს აღნიშნული რისკი.

27. საკუთარი კაპიტალი და დივიდენდები

დივიდენდები აღიარებულია, როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება კაპიტალიდან ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი გამოცხადებულია ანგარიშგების შედგენამდე პერიოდში ან ანგარიშგების შედგენის თარიღით. დივიდენდები ცხადდება, როდესაც მათი შეთავაზება ანგარიშგების შედგენის თარიღამდე ხდება, ან თუ ისინი შეთავაზებულია ან გამოცხადებულია ანგარიშგების თარიღის შემდგომ პერიოდში, მაგრამ ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე.

28. უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც კომპანიის წარსადგენი ვალუტა და კომპანიის ყველა კომპონენტის სამუშაო ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და

29. ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის და შემდგომ პერიოდში მომხდარი მოვლენები

ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის და შემდგომ პერიოდში მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან ორგანიზაციების ფინანსური მდგომარეობის შესახებ, ასახულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში. ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები ასევე დამატებით მოიცავს ისეთ ინფორმაციებს, რომლებიც არაფინანსური ხასიათისაა და არ არის არც ბიუჯეტის შესრულების ანგარიშის შემადგენელი ნაწილი, თუმცა, საჭიროა ანგარიშგებაში მოცემული ფინანსური ხასიათის ინფორმაციის ასახსნელად.

შენიშვნა 1

ძირითადი საშუალებები								
ძირითადი საშუალებები	მიწა	შენობები	ნაგებობები	მიწისქვეშა და მიწისზედა ხაზოვანი ნაგებობები	ავიჯი და ოფისის აღჭურვილობა, კომპიუტერები	მანქანა დანადგარები	დაუმთავრებელი მსენებლობა	სულ
31 დეკემბერი 2018	33,064,089	14,965,649	454,038	275,599	101,091	252,153	44,620	49,157,239
შემოსვლა		50,536		11,511	178		99,121	161,345
გადაფასება								-
გასვლა		24,778						24,778
31 დეკემბერი 2019	33,064,089	14,991,407	454,038	287,110	101,269	252,153	143,741	49,293,807
ცვეთა და გაუფასურება								-
31 დეკემბერი 2018		2,583,414	101,502	102,504	49,354	182,019	-	3,018,794
პერიოდის ცვეთა		108,195	45,453	36,957	13,157	14,015		217,776
გასვლა		-						-
31 დეკემბერი 2019		2,691,609	146,955	139,460	62,511	196,035	-	3,236,570
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
31 დეკემბერი 2018	33,064,089	12,382,235	352,535	173,095	51,737	70,133	44,620	46,138,445
31 დეკემბერი 2019	33,064,089	12,299,798	307,082	147,650	38,758	56,118	143,741	46,057,237

შენიშვნა # 2

ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
ფულადი სახსრები სალაროში		75.27	80.36	352.41
ფულადი სახსრები ბანკებში		342,648.90	102,367.60	18,802.52
		342,724.17	102,447.96	19,154.93

ხელმძღვანელობა არ მოელის ზარალს, რომელიც გამოწვეულია ისეთი კონტრაგენტების მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით, სადაც განთავსებულია ფულადი სახსრები (საბანკო ანგარიშები) და მათი ეკვივალენტები - მათი საბალანსო და სამართლიანი ღირებულებები არსებითად არ განსხვავდება.

შენიშვნა # 3

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან		595,298.86	456,339.07	688,200.08
საექვო ვალები რეზერვი		(227,249.70)	(246,084.07)	
		368,049.16	210,255.00	688,200.08

იჯარით მისაღები თანხების გაუფასურების რეზერვი ეყრდნობა კომპანიის მიერ იმის შეფასებას, თუ რამდენად მოსალოდნელია გარკვეული კლიენტების ანგარიშების ამოღება. კომპანიის ფინანსური

სამსახური გათვლებით, გაკოტრების რეჟიმში მოხვედრილი კომპანიებიდან თანხების ამოღება უკვე უიმედოა, რითაც შეიძლება იუმედო დებიტორების რეზერვი.

შესაბამისად ზემოთ წარმოდგენილი საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებებს 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით.

შენიშვნა # 4

<u>სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები</u>				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	მოთხ. ანგარიშ. ვალდებ. პირის მიმართ	-	5,809.54	5792.54
	გადახდილი ავანსები	6,368.19	-	83935.93
		6,368.19	5,809.54	89,728.47

შენიშვნა # 5

<u>სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები</u>				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	მოთხ. ანგარიშ. ვალდებ. პირის მიმართ	-	5,809.54	5,792.54
	გადახდილი ავანსები	53,497.52	-	83,935.93
		53,497.52	5,809.54	89,728.47

შენიშვნა # 6

კომპანიას გაცემული აქვს მოკლევადიანი სესხები წლიური 12 % სარგებლით.

<u>გაცემული სესხები</u>				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	კონსტანტინე კოკელაძე-35001047236	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	215613245 შპს არაგვი მნ	25,379.14		
		40,379.14	15,000.00	15,000.00

შენიშვნა # 7

<u>გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი</u>				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	კონსტანტინე კოკელაძე-35001047236	13,380.06	10,941.03	8,502.00
	215613245 შპს არაგვი მნ	1,702.84		
		15,082.90	10,941.03	8,502.00

ვალდებულებები:

შენიშვნა # 7

გრძელვადიანი აღებული სესხები				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	ს/ს პრივატბანკი			1,095,841.90
	202391018 შპს ნიუსერვისი	56,895.60	56,895.60	
	ნატალია ბაბურინა	-	11,101.01	
	ანნა კოკია	-	226,273.50	
	ნინო კოკია	-	226,273.50	
	ქეთევან ფხაკაძე	-	11,100.98	
	ZURIFIN AG	3,092,547.56	3,005,200.90	1,484,173.06
	Georgian Investments Limited	2,336,025.21	2,510,097.26	4,922,401.54
		5,485,468.37	6,046,942.75	7,502,416.50

შენიშვნა # 8

გადასახდელი პროცენტები				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	უცხოური GEORGIAN INVESTMENTS LIMITED	1381500.87	1,382,879.16	
	უცხოური ZURIFIN AG	524,299.12	367,020.37	236,964.87
	202391018 შპს ნიუსერვისი	39,555.51	31,982.71	24,409.91
	ნატალია ბაბურინა	51,852.35	51,710.07	40,737.85
	ანნა კოკია	51,852.35	116,308.55	82,472.45
	ნინო კოკია	51,852.35	116,358.63	82,472.43
	ქეთევან ფხაკაძე	51,852.35	51,702.73	40,741.40
	ს/ს პრივატბანკი	16,232.08	16,232.08	
		2,168,996.98	2,134,194.30	507,798.91

შენიშვნა # 9

საავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	21,203.32	16,568.13	28,099.00
	ანგარიშწორება ფიზიკურ პირებთან მომსახურების ხელ	5,325.00	5,325.00	5,325.00
		26,528.32	21,893.13	33,424.00

შენიშვნა 10

სხვა ვალდებულებები				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	სასამართლო აღმასრულებლით დარიცხული თანხები	20,663.86	44,663.86	
		20,663.86	44,663.86	-

შენიშვნა #11

ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი			
	<u>2019 წელი</u>		<u>2018 წელი</u>
სახელფასო ხარჯები	367,585.26		345,757.35
დაზღვევის ხარჯები	8,568.00		11,880.00
სატრასნსპორტო ხარჯები	10,353.03		10,817.78
საკომუნიკაციო ხარჯები	6,729.84		8,223.85
იჯარის ხარჯი	2,400.00		35,468.89
კომუნალური ხარჯები	192,379.49		151,034.93
დაცვის ხარჯები	131,772.59		123,444.17
ოფის მენეჯერის ხარჯი	14,574.04		9,414.30
საკანცელარო ხარჯები	1,625.73		1,726.13
სამეურნეო ხარჯი	17,731.65		16,454.93
იურიდიული, შუამავლების მომსახურება	821.86		1,418.45
ნოტარიუსი, თარგმნა, საჯარო რეესტრი	127.21		288.60
აუდიტორული მომსახურების ხარჯი	22,950.00		15,000.00
საბანკო მომსახურების ხარჯები	4,363.68		2,547.45
დარიცხული გადასახადები	234,844.42		247,366.72
სხვადასხვა ხარჯები	347.16		455.12
	<u>1,017,173.96</u>	#	<u>981,298.67</u>

ანგარიშგება მომზადებულია 05.09.2020 წ

სს „რეალ ინვესტი“

კომსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

შენიშვნა #11

ანგარიშგება მომზადებულია 05.09.2020 წ.



დირექტორი

დავით კიკნაველიძე

18