

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

თბილისი

2020

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	6
1. ძირითადი ინფორმაცია	6
2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო	6
3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა	6
4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	6
5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14
6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	14
7. სხვა მიმდინარე აქტივები	14
8. ძირითადი საშუალებები	16
9. სავაჭრო ვალდებულებები	16
10. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები	18
11. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი	18
12. ამონაგები	18
13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	18
14. კომერციული ხარჯები	18
15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19
16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი /(ხარჯი)	19
17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	20
18. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები	20
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	20
20. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა	21

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	შენ.	31.12.2019	31.12.2018
სულ მიმდინარე აქტივები:		16 441 033	18 399 972
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4	6 056	518 774
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	5	1 180	109 725
სასაქონლო მატერიალური მარაგი	6	16 407 734	17 032 111
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	26 063	739 362
სულ გრძელვადიანი აქტივები		3 728 793	3 889 606
ძირითადი საშუალებები	8	3 728 793	3 889 606
აქტივები სულ:		20 169 826	22 289 578
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4 529	553 843
სავაჭრო ვალდებულებები	9	4 529	501 321
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	10	-	52 522
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები:		45 764 979	46 381 087
გრძელვადიანი სესხები	11	45 764 979	46 381 087
ვალდებულებები სულ:		45 769 508	46 934 930
საწესდებო კაპიტალი		50.00	50.00
გაუნაწილებელი მოგება / (დაუფარავი ზარალი)		(25 599 731)	(24 645 403)
კაპიტალი სულ:		(25 599 681)	(24 645 353)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი:		20 169 826	22 289 578

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი ----- *ს. კახიკაძე* ----- სალომე გორგოძე

თანდართული შენიშვნები მე-6 დან 22-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

	შენ.	2 019	2 018
ამონაგები	12	2 680 653	14 732 599
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13	(1 836 675)	(7 173 194)
სარეალიზაციო მოგება (ზარალი):		<u>843 978</u>	<u>7 559 405</u>
სულ საოპერაციო მოგება (ზარალი):		<u>843 978</u>	<u>7 559 405</u>
კომერციული ხარჯები	14	(216 279)	(778 623)
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(713 433)	(724 921)
სულ საოპერაციო ხარჯები		<u>(929 712)</u>	<u>(1 503 543)</u>
მოგება (ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან:		<u>(85 734)</u>	<u>6 055 861</u>
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	8	(39 867)	6 177 625
ფინანსური შემოსავლები		-	271
ფინანსური ხარჯები	11	(700 874)	(2 025 994)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	16	(127 854)	1 187 408
მოგება დაბეგვრამდე:		<u>(954 329)</u>	<u>11 395 171</u>
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება (ზარალი):		<u>(954 329)</u>	<u>11 395 171</u>

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი ს. გიგინეიძე სალომე გორგოძე

თანდართული შენიშვნები მე-6 დან 22-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება (ზარალი)	სულ:
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრისთვის	50	(24 645 403)	(24 645 353)
სააქციო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)			-
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		(954 329)	(954 329)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის	50	(25 599 731)	(25 599 681)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2020 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი ----- ს. კახიკაძე ----- სალომე გორგოძე

თანდართული შენიშვნები მე-6 დან 22-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტი“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

1. ძირითადი ინფორმაცია

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტი“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია დარეგისტრირებულია 2009 წლის 06 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია - 204564729. იურიდიული მისამართია - საქართველო, ქ. თბილისი, ბესიკის ქ. N 4. ანგარიშგების მომზადების მომენტისთვის კომპანიის დირექტორები იყვნენ: ნირ ჰოგი (ისრაელი-საქართველო), ჩენ ჰოგი (ისრაელი-საქართველო) და აღმასრულებელი დირექტორი - სალომე გორგოძე (საქართველო).

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა, ასევე, სხვა საქმიანობა, რომელიც არ არის აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით.

კომპანიის ოფისი მდებარეობს იურიდიულ მისამართზე.

კომპანიის პარტნიორები არიან:

20% - ჩენ ჰოგი (ისრაელი-საქართველო) - 65718001146, 0- 2539084-0;

20% - ნირ ჰოგი (ისრაელი-საქართველო) - 65218001145, 0- 2448639-1;

20% - ლიმორ ჰოგი ბელ (ისრაელი-საქართველო) - 65818001148, 0-2388752-4;

20% - ტალ სამუხა (ისრაელი-საქართველო)- 65418001149, 0- 2803474-2;

20% - ადი ჰოგი როზენი (ისრაელი - საქართველო) - 65318001147, 0-2725865-6.

2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში და მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები. საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას. განვითარებადი ქვეყნისთვის დამახასიათებელია ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც ხშირად წარმოშობს საკითხებს, რომლებიც განსხვავებულად ინტერპრეტირდება სახელმწიფო ორგანოებისა და საქართველოში მოქმედი კომერციული კომპანიების მხრიდან.

3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ა) მომზადების ძირითადი საფუძველი

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული, კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის) მიხედვით. ამასთან, კომპანია წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე, კომპანიას არ ევალება წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი.

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად, თუ კომპანია შესაბამის სტანდარტზე გადასვლის თარიღად ირჩევს 2018 წლის 1 იანვარს, საწარმოს მიერ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება სულ მცირე უნდა მოიცავდეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის დასაწყისისთვის და დასასრულისთვის, 2018 წლის სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას და შესაბამის განმარტებით შენიშვნებს. ამასთან, საწარმოს შეუძლია ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ნებაყოფლობით წარდგენა. კომპანია იყენებს აღნიშნულ შედავას.

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მენეჯმენტსა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისათვის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

ბ) საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლის ბოლოს მდგომარეობით მონაცემები იგივეა, რაც მომდევნო წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოყვანილი მონაცემები.

გ) წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია ეროვნულ ვალუტაში. საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლითი ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისი სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსები 2018 და 2019 წლების ბოლო დღის მდგომარეობით:

	31.12.2019	31.12.2018
ლარი / 1 USD	2.8677	2.6766
ლარი / 1 EUR	3.2095	3.0701

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც მოხდა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება.

ა) შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით. შემოსავლები აღიარდება, როდესაც არსებობს სარწმუნო მტკიცებულებები, როდესაც მყიდველს გადაეცემა მნიშვნელოვანი რისკები და საკუთრების უფლება საქონელზე, გაწეულია გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და საიმედოდ შეფასებულია საქონლის შესაძლო უკან დაბრუნება.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

ბ) ფინანსური შემოსავლები და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავლები და ხარჯები მოიცავს სესხებზე დარიცხული პროცენტის თანხებს, ასევე ფინანსურ აქტივებზე და ფინანსურ ვალდებულებებზე უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ შემოსავლებსა და ხარჯებს.

კომპანიის სხვა შემოსავალს წარმოადგენს ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება, საპროცენტო შემოსავალი საქართველოს კომერციულ ბანკებში განთავსებული დეპოზიტებიდან, გაცემული სესხებიდან, ფასიანი ქაღალდებიდან და თამასუქებიდან და სხვა შემოსავალი. კომპანია საპროცენტო შემოსავალს აღიარებს იმ პერიოდის შესაბამისად, რა პერიოდშიც ხდება შემოსავლის მიღება და ასახავს მას მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

გ) გაოიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება ფუნქციონალურ ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით, კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული საკურსო სხვაობა აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დ) დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები

თანამშრომელ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები აღიარდება გაწეული მომსახურების საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით, თუ კომპანიას

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

გააჩნია ამ თანხის სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულში დაქირავებულ პირთაგან მიღებული მომსახურების საფუძველზე და ეს ვალდებულებები შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

ე) გადასახადები

კომპანიის მიმდინარე მოგების გადასახადი 2017 წლამდე გამოითვლება საგადასახადო მოგების (საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული საგადასახადო შემოსავლებსა და გამოსაქვით ხარჯებს შორის სხვაობის) და მოგების გადასახადის მოქმედი განაკვეთის გამოყენებით.

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი (გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა), არ წარმოუშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები.

2019 წელს საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15% შეადგენდა.

ვ) მარაგები

მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და შეიცავს დანახარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და სხვა დანახარჯებს, რომელიც მოიცავს მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, დაკავშირებული აქტივის გაყიდვასთან.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ზ) ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

კომპანია ძირითად საშუალებებს აღრიცხავს მათი თვითღირებულებით (ისტორიული ღირებულება) გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა.

კომპანია არამატერიალურ აქტივებს აღრიცხავს მათი თვითღირებულებით (ისტორიული ღირებულება) გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაცია.

კომპანია აღრიცხავს ცვეთას წრფივი მეთოდით, მათი სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობის მიხედვით:

სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობა	
შენობა-ნაგებობები	- 25 წელი
მანქანა-დანადგარები	- 4 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	- 4 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	- 4 წელი
სხვა ძირითადი საშუალებები	- 10 წელი

ძირითადი საშუალებების შეძენის თვე ცვეთის დარიცხვის მიზნებისთვის აიღება როგორც სრული თვე, ხოლო ძირითადი საშუალების გასვლის თვე ცვეთის დარიცხვის დროს არ გაითვალისწინება.

ძირითადი საშუალება იცვითება იმ თვიდან, როდესაც ხდება მისი ექსპლუატაციაში გაშვება ან ის მზადაა დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციაში გაშვებისთვის.

შეკეთებასთან ან განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისთანავე და მათი ჩართვა ხდება პერიოდის საოპერაციო ხარჯებში, თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი.

თ) ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ და მოგებასა და ზარალში ასახულ ფინანსურ აქტივებად, სესხებად და მოთხოვნებად, დაფარვის ვადამდე ფლობილ ფასიან ქაღალდებად ან გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად. კომპანია განსაზღვრავს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას მათი თავდაპირველი აღიარებისას და მოგვიანებით შეიძლება მოახდინოს ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია ქვემოთ მოცემულ შემთხვევებში.

აღიარების თარიღი

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის აფასებს, არსებობს თუ არა ფინანსური აქტივების ჯგუფის გაუფასურების ობიექტური ნიშნები. ფინანსური აქტივი თუ ფინანსური აქტივების ჯგუფი გაუფასურებულად მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა, თუ არსებობს რამე შემთხვევის ან შემთხვევების შედეგად გამოწვეული გაუფასურების არსებობის ობიექტური საფუძველი, რომელსაც ადგილი ჰქონდა აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ („ზარალის დადგომის შემთხვევა“) და ზარალის დადგომის შემთხვევას ან შემთხვევებს გაეღენა აქვს ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებზე, რომელთა სარწმუნოდ განსაზღვრაც შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის ჯგუფის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება თუ:

- 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 გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ცვლის მეორე ფინანსური ვალდებულება იმავე კრედიტორის მიმართ მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობებით, ან თუ

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მიმდინარე ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება თუ მოდიფიკაცია აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების გაუქმება და ახალი ვალდებულების აღიარება, ხოლო შესაბამისი საბალანსო ღირებულების სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ი) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს კომპანიისთვის წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

კ) მოთხოვნები საქმიანობიდან და სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

მოთხოვნები წარმოადგენენ ყველა მიმდინარე მოთხოვნებს მომსახურებიდან და მიწოდებიდან, წინასწარ გადახდილ გადასახადებსა და წინასწარ გაწეულ ხარჯებს.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგი. დებიტორული დავალიანების გაუფასურების დანაკარგი ჩამოყალიბებულია, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ყველა თანხის შეგროვებას მისაღები მოთხოვნების მიხედვით.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე. ნებისმიერი მოთხოვნის ჩამოწერის ასახვა ხდება არსებული საექვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალში.

ლ) აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივი შეფასდება ყოველ ანგარიშგების დღეს იმ მიზნით, რომ განისაზღვროს არსებობს თუ არა მისი გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი ჩაითვლება გაუფასურებულად იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტური მტკიცებულებით ნაჩვენებია აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ზარალის შემთხვევა, რაც შესაძლებელია უარყოფითად აისახოს აღნიშნული აქტივის სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებაში, რაც ფასდება საიმედოდ.

მ) ხარჯების აღიარება

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კომპანია გასწევს ხარჯებს საქმის წარმოებაზე თავის საოპერაციო საქმიანობის პროცესში, ასევე აქვს სხვა ხარჯები, რაც არ უკავშირდება მის ძირითად საქმიანობას. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა შემცირება მომავალი ეკონომიკური სარგებლისა, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, გაწეული ხარჯებისა და შემოსავლების შორის უშუალო შეპირისპირების საფუძველზე, შემოსავლების კონკრეტული მუხლების მიხედვით. თუკი ეკონომიკური სარგებლის წარმოშობა მოსალოდნელია რამდენიმე საანგარიშო პერიოდის მანძილზე და კავშირი შემოსავალთან შეიძლება მოიძებნოს მთლიანად ან ნაწილობრივ, მაშინ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხარჯის აღიარება მოხდება რაციონალური გადანაწილების მეთოდით. ხარჯის აღიარება ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დაუყოვნებლივ, თუ ხარჯი აღარ ქმნის მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან როცა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი არ შეესაბამება ან აღარ შეესაბამება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (ბალანსში) აქტივად აღიარების მოთხოვნებს.

4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31.12.2019	31.12.2018
	(ლარი)	(ლარი)
მიმდინარე საბანკო ანგარიშები	6 056	518 774
	6 056	518 774

5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2019	31.12.2018
	(ლარი)	(ლარი)
მოთხოვნები აქტივების მიმდინარე მომსახურებიდან	1180	108363
სხვა სავაჭრო მოთხოვნები	0	1 362
	1 180	109 725

6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“
განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	31.12.2019	31.12.2018
	(ლარი)	(ლარი)
დაუმთავრებელი წარმოება	10084785	9415169
მზა პროდუქცია	6322948	7583923
სხვა		33 019
	16 407 734	17 032 111

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2019 (ლარი)	31.12.2018 (ლარი)
მიმწოდებელზე გადახდილი ავანსები		447140
გადახდილი დღგ მიღებული ავანსებიდან		74330
მოთხოვნა აქტივების შეძენიდან		7269
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	26063	194268
სხვა აქტივები		16355
	26 063	739 362

2016 წლამდე საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, საგადასახადო ორგანოში არსებობდა სხვადასხვა სააღრიცხვო ბარათები სხვადასხვა გადასახადების მიხედვით. შესაბამისად, შესაძლებელი იყო, რომ ერთ გადასახადში კომპანიას ჰქონოდა გადასახადის ზედმეტობა, ხოლო მეორე გადასახადში - საგადასახადო დავალიანება.

2016 წლის დასაწყისში საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით გაერთიანდა გადასახადების ბარათები და საწარმოს დავალიანება/ავანსი ბიუჯეტის მიმართ ავტომატურად აისახება ერთიან საგადასახადო ბარათზე ჯამურად. შესაბამისად სხვა მიმდინარე აქტივების მუხლში წინასწარ გადახდილი გადასახადები აღნიშნავენ ბიუჯეტის მიმართ ერთიან ანგარიშსწორებას.

8. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნა - მიწის ნაკვეთები ნაგებობები		მანქანა- დანადგარები		სატრანსპორტო საშუალებები		ოფისის აღჭურვილობა		სხვა ძირითადი საშუალებები		სულ
	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	
ისტორიული ღირებულება											
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის	3 605 330	189 936	147 683	44 566			28 500		12 007		4028021
მდგომარეობით											
შემოსულა											0
გასულა		-19447	-80310	-18 941							-118 698
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის	3 605 330	170 489	67 373	25 625			28 500		12 007		3 909 323
მდგომარეობით											
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება											
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის	0	46938	41874.65	20055			27752		1797		138416
მდგომარეობით											
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი		21146	13499	5570			564		1336		42115
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის	0	68084	55373	25625			28316		3133		180530
მდგომარეობით											
ნარჩენი ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 605 330	102 405	12 000	0			184		8 874		3 728 793

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“
განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	31.12.2019 (ლარი)	31.12.2018 (ლარი)
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	4529	23855
მიღებული ავანსები		477466
	4 529	501 321

10. სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

	31.12.2019 (ლარი)	31.12.2018 (ლარი)
დღგ მიღებული ავანსებიდან		
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		51420
	0	1102
	0	52 522

11. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი

კომპანიას მიღებული აქვს გრძელვადიანი სესხი დამფუძნებელი ფიზიკური პირისგან, სასონ ჰოგისგან. მიღებული სესხის წლიური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 12%-ს. სესხის მთლიანმა ოდენობამ (დარიცხული პროცენტების ჩათვლით) 2019 წლის და 2018 წლის ბოლოსათვის შეადგინა 45 764 978 ლარი და 46 381 087 ლარი შესაბამისად.

12. ამონაგები

	2019 (ლარი)	2018 (ლარი)
ამონაგები ბაგების პროექტიდან		
ამონაგები დილმის პროექტიდან	1 324 035	1 977 477
ამონაგები ბესიკის პროექტიდან	389 318	2 366 848
ამონაგები სხვა პროექტებიდან	335 939	10 388 274
სულ ამონაგები	631 361	
	2 680 653	14 732 599

13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	2019 (ლარი)	2018 (ლარი)
ბაგების პროექტის თვითღირებულება	837 120	1 044 530
დიდმის პროექტის თვითღირებულება	235 073	1 436 597
ბესიკის პროექტის თვითღირებულება	188 782	4 692 067
სხვა პროექტების თვითღირებულება	575 700	
სულ თვითღირებულება	1 836 675	7 173 194

14. კომერციული ხარჯები

	2019 (ლარი)	2018 (ლარი)
პროექტების საექსპლუატაციო ხარჯები	68 721	39 402
რეკლამის ხარჯები	1 084	824
ბროკერის და შუამავლის ხარჯები	146 474	738 397
სულ კომერციული ხარჯები	216 279	778 623

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018 (ლარი)	2018 (ლარი)
შრომის ანაზღაურება	300 495	239 049
დაცვის ხარჯები	80 905	48 225
საკანცელარიო ხარჯები	214	438
კომპიუტერის ხარჯები	575	639
კომუნიკაციის ხარჯები	1 837	1 885
მომსახურების ხარჯები		13 279
კომუნალური ხარჯები	18 839	14 960
რემონტი		1 875
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების ხარჯები	165 133	43 282
არქიტექტორის მომსახურება	39 004	82 791
საერთო დანიშნულების ძირ. საშუალებების ცვეთა	42 117	30 967
საეჭვო მოთხოვნებთან დაკავშირებული ხარჯები	48 254	71 857
საგადასახადო ხარჯები	14 139	27 791
საბანკო ხარჯები	1 921	123 984
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები		23 897
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	713 433	724 920

16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“
განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	2019 (ლარი)	2018 (ლარი)
მოგება აქტივების შესყიდვიდან		453 269
დადებითი საკურსო სხვაობები	1 117	739 124
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	(2 662)	(20)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(126 309)	(4 965)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	-127 854	1 187 408

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს 24-ის („დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“) მიხედვით, მხარეები ითვლებიან დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი, გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. შესაძლო დაკავშირებული მხარეების თითოეული შემთხვევის განხილვისას ყურადღება უნდა მიექცეს არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას, არამედ იმასაც, თუ როგორია მათ შორის ურთიერთობა. დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ განხორციელდეს იმავე პირობებზე და თანხებზე, როგორზეც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

ტრანზაქციები პარტნიორებთან და ღირებულებებთან	ნაშთი 31.12.2019 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2018 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2017 (ლარი)	2019 (ლარი)	2018 (ლარი)
გრძელვადიანი სესხები	45 764 979	46 381 087	64 100 732		
ღარიცხული პროცენტები				700 874	2 025 994
ღარიცხული ხელფასი				78 903	150 168
	45 764 979	46 381 087	64 100 732	779 777	2 176 161

18. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები

კანონმდებლობა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა მოგების გადასახადის დაბეგვრის ახალი რეჟიმი - ე.წ. „ესტონური მოდელი“, რომელიც თვისებრივად განსხვავდება მანამდე მოქმედი მოგების გადასახადით დაბეგვრის რეჟიმისაგან. ამასთან, დაბეგვრის ეს რეჟიმი არის იშვიათი, კერძოდ, საქართველო არის მეორე ქვეყანა ევროპაში (ესტონეთის შემდეგ), რომელმაც მოგების გადასახადით დაბეგვრის ეს მოდელი აირჩია. მოდელის თავისებურებები, თვისებრივი სიახლე და საგადასახადო პრაქტიკის არარსებობა ქმნის გარკვეულ განუზღვრელობას მოგების

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

გადასახადით დაბეგვრის საკითხში. მართალია, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ მის მიერ განხორციელებული მიდგომა საგადასახადო საკითხების მიმართ ადეკვატურია ამ მომენტში საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო ინტერპრეტაციების მიმართ, მაგრამ არ არის გამორიცხული ის, რომ ეს ინტერპრეტაციები შემდგომში შეიცვალოს და საგადასახადო ორგანოებს სხვა პოზიცია ჰქონდეთ ანალოგიური საკითხების მიმართ.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ისეთ მნიშვნელოვან მოვლენებს, რომლებიც შეიძლება იწვევდეს ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შესწორებას ან განმარტებითი შენიშვნების დამატებას, ადგილი არ ჰქონია.

20. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 30 სექტემბერს.