

შპს „რეალთი ავლაბარი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული

საანგარიშგებო წლისთვის

შინაარსი

შპს რეალთი ავლაბარი-ს მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	8
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	9
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	11
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	12
შპს “რეალთი ავლაბარი”-ს მმართველობითი ანგარიშგება	13
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	21

შპს რეალთი ავლაბარი-ს მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს.

წინამდებარე ანგარიშგება განიხილება დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნაში აღწერილ დამოუკიდებელ აუდიტორთა ვალდებულებებთან ერთად იმ მიზნით, რათა გაიმიჯნოს ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელ აუდიტორთა პასუხისმგებლობა შპს რეალთი ავლაბარი-ს ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი ნაკადების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის“-ს შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- შესაფერისი სააღრიცხვო პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ისინი ფინანსურ ანგარიშგებაში;
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- შექმნას, განახორციელოს და შეინარჩუნოს ეფექტური და ხარისხიანი შიდა კონტროლის მექანიზმები;
- ნებისმიერ დროს აწარმოოს კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერები შესაბამისი სიზუსტით, რომელიც მისცემს მათ შესაძლებლობას დარწმუნდნენ, რომ ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოების მიხედვით;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2020 წლის 29 სექტემბერს.

მენეჯმენტის სახელით:

დირექტორი

მთ. ბუღალტერი

ალექსანდრე გოცირიძე

ალექსანდრე კაჭარავა

29 სექტემბერი, 2020 წ.

29 სექტემბერი, 2020 წ.

თბილისი, საქართველო

თბილისი, საქართველო

შპს რეალთი ავლაბარი-ს მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს.

წინამდებარე ანგარიშგება განიხილება დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნაში აღწერილ დამოუკიდებელ აუდიტორთა ვალდებულებებთან ერთად იმ მიზნით, რათა გაიმიჯნოს ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელ აუდიტორთა პასუხისმგებლობა შპს რეალთი ავლაბარი-ს ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი ნაკადების მოძრაობას და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის“-ს შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- შესაფერისი სააღრიცხვო პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებულ მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ისინი ფინანსურ ანგარიშგებაში;
- მოამზადოს ფინანსური ანგარიშგება წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- შექმნას, განახორციელოს და შეინარჩუნოს ეფექტური და ხარისხიანი შიდა კონტროლის მექანიზმები;
 - ნებისმიერ დროს აწარმოოს კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერები შესაბამისი სიზუსტით, რომელიც მისცემს მათ შესაძლებლობას დარწმუნდნენ, რომ ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოების მიხედვით;
 - სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
 - კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
 - თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.
- 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2020 წლის 29 სექტემბერს.

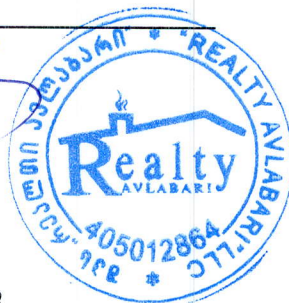
მენეჯმენტის სახელით:

დირექტორი

ალექსანდრე გოცირიძე

29 სექტემბერი, 2020 წ.

თბილისი, საქართველო



მთ. ბუღალტერი

ალექსანდრე კაჭარავა

29 სექტემბერი, 2020 წ.

თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „რეალთი ავლაზარი“-ის ხელმძღვანელობას

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე პირობითი მოსაზრება

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს **რეალთი ავლაზარის** თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - “პირობითი მოსაზრების საფუძველი” - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის, მის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას არ ჩაუტარებია მარაგების ინვენტარიზაცია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მიგველო აუცილებელი და შესაფერისი მტკიცებულება მარაგების ფაქტიურ რაოდენობაზე, რაც ფინანსურ ანგარიშგებაში 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შესაბამისად 6 898 186 და 4 658 732 ლარით. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა, საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები მარაგებთან და ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ შპს **რეალთი ავლაზარი**-სგან იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მნიშვნელოვანი გარემოება

2019 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ფარგლებში ჩვენ განვახორციელეთ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა “მე-3, შესადარისი ინფორმაციაში” აღწერილი კორექტირებების აუდიტი, რომელთა მიხედვითაც გადაანგარიშებები მოხდა 2018 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში. აღნიშნული კორექტირებები განხორციელდა 2018 წლის ბალანსის შედგენის შემდგომ პერიოდში.

ჩვენი აზრით, ამგვარი კორექტირებები მართებულია და სათანადოდ არის გამოყენებული.

მმართველობითი ანგარიშგება

მმართველობით ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება კომპანია. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე. ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს შპს **რეალთი ავლაბარი-ს** ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელნი არიან **კომპანიის** ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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. გონივრული 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, ჩვენი:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, 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 წინასწარ განზრახულად 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 **შპს რეალთი ავლაბარი-ს** შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა **რეალთი ავლაბარი-ს** 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 **შპს რეალთი ავლაბარი** უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღწერთ ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ნაირა ლობჯანიძე.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი

ნაირა ლობჯანიძე

შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“

29 სექტემბერი 2020 წ.

საქართველო, ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. №11

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.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ნაირა ლობჯანიძე.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი

ნაირა ლობჯანიძე

შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“

29 სექტემბერი 2020 წ.

საქართველო, ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. №11



შპს „რეალთი ავლაზარი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	31.12.2019	31.12.2018
შემოსავალი	6	19 475 141	26 581 000
თვითღირებულება	7	(10 992 148)	(9 651 389)
მოგება		8 482 993	16 929 610
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(618 402)	(583 802)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		7 864 591	16 345 809
მოგება/ზარალი საკუროს სხვაობიდან	9	51 891	(4 159)
არასაოპერაციო შემოსავალი	10	24 497	463
არასაოპერაციო ხარჯი	10	(26 511)	(101 512)
ფინანსური ხარჯი		-	(41 063)
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		7 914 467	16 199 538
მოგების გადასახადი	11	(2 594 501)	(1 520 193)
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		5 319 966	14 679 345

დირექტორი

ალექსანდრე გოცირიძე

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო

მთავარი ბუღალტერი

ალექსანდრე კაჭარავა

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაბარი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	31.12.2019	31.12.2018
შემოსავალი	6	19 475 141	26 581 000
თვითღირებულება	7	(10 992 148)	(9 651 389)
მოგება		8 482 993	16 929 610
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(618 402)	(583 802)
საბპერაციო მოგება/ზარალი		7 864 591	16 345 809
მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	9	51 891	(4 159)
არასაბპერაციო შემოსავალი	10	24 497	463
არასაბპერაციო ხარჯი	10	(26 511)	(101 512)
ფინანსური ხარჯი		-	(41 063)
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		7 914 467	16 199 538
მოგების გადასახადი	11	(2 594 501)	(1 520 193)
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		5 319 966	14 679 345

დირექტორი

ალექსანდრე გოცირიძე

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო



მთავარი ბუღალტერი

ალექსანდრე კაჭარავა

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაბარი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარი)

<i>აქტივები</i>	<i>შენიშვნები</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	12	233 851	37 612	24 475
არამატერიალური აქტივები		3 733	4 166	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		237 585	41 777	24 475
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	13	6 898 186	4 658 732	10 297 876
სავაჭრო მოთხოვნები	14	837 741	12 766 271	104 676
სხვა აქტივები	15	22 984	54 470	11 491
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	16	1 130 019	871 973	185 538
საგადასახადო აქტივი	17	542 453	209 709	303 299
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები	18	32 704	117 105	856 931
სულ მიმდინარე აქტივები		9 464 085	18 678 260	11 759 811
სულ აქტივები		9 701 670	18 720 037	11 784 286
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	19	105 354	9 476 283	3 403 806
სულ კაპიტალი		105 354	9 476 283	3 403 806

ვალდებულებები

მიმდინარე ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	20	569 600	1 505 937	2 463 817
მიღებული ავანსები		8 873 158	7 548 815	4 024 542
სხვა ვალდებულებები	21	13 312	40	40 372

გადასახდელი ხელფასი	19 562	32 063	9 750
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	9 475 633	9 086 854	7 341 819
სულ ვალდებულებები	9 475 633	9 086 854	7 341 819
გადავადებული შემოსავალი			
გადავადებული შემოსავალი	120 683	156 900	1 038 661
სულ გადავადებული შემოსავალი	120 683	156 900	1 038 661
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	9 701 670	18 720 037	11 784 286

დირექტორი

ალექსანდრე გოცირიძე

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო

მთავარი ბუღალტერი

ალექსანდრე კაჭარავა

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო

გადასახდელი ხელფასი

19 562

32 063

9 750

სულ მიმდინარე ვალდებულებები

9 475 633

9 086 854

7 341 819

სულ ვალდებულებები

9 475 633

9 086 854

7 341 819

გადავადებული შემოსავალი

გადავადებული შემოსავალი

120 683

156 900

1 038 661

სულ გადავადებული შემოსავალი

120 683

156 900

1 038 661

სულ კაპიტალი და ვალდებულებები

9 701 670

18 720 037

11 784 286

დირექტორი

ალექსანდრე გოცირიძე

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო



მთავარი ბუღალტერი

ალექსანდრე კაჭარავა

29 სექტემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო

შპს „რეალთი ავლაბარი“

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2019 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრისათვის	0	3 403 806	3 403 806
დივიდენდები	0	(8 606 867)	(8 606 867)
წლის მთლიანი სრული მოგება		14 679 344	14 680 060
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	0	9 476 283	9 476 283
დივიდენდები	0	(14 690 895)	(14 690 895)
წლის მთლიანი სრული მოგება		5 319 966	5 320 118
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	0	105 354	105 354

შპს „რეალთი ავლაბარი“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2 019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება დაბეგვრამდე		7 914 467	16 199 538
ცვეთა და ამორტიზაცია	7,8	27 540	22 397
ზარალი/(მოგება) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	9	51 891	(4 159)
შემცირება/ზრდა სასაქონლო მატერიალური ფასეულობაში		(2 239 454)	5 639 144
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		11 960 017	(12 704 574)
შემცირება/ზრდა გადახდილ ავანსებში		(258 046)	(686 435)
შემცირება/ზრდა საგადასახადო აქტივებში		(332 743)	93 590
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(935 565)	(975 899)
შემცირება/ზრდა მიღებულ ავანსებში		1 324 344	3 524 272
შემცირება/ზრდა გადასახდელ გადასახადებში			-
შემცირება/ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		(36 216)	(881 761)
ფულადი სახსრები ოპერაციებიდან		17 476 234	10 226 114
მოგების გადასახადი		(2 594 501)	(1 520 193)
წმინდა ფულის შემოსვლა/(გასვლა) საოპერაციო საქმიანობიდან		14 881 733	8 705 921
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემცირება/ზრდა ძირითად საშუალებებში		(223 347)	(35 534)
შემცირება/ზრდა არამატერიალურ აქტივებში		-	(4 166)
წმინდა ფული (გამოყენებული)/მოპოვებული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(223 347)	(39 700)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი სესხი		-	(803 338)
გადახდილი დივიდენდი		(14 690 896)	(8 606 867)
წმინდა ფულის (გასვლა)/შემოსვლა ფინანსური საქმიანობიდან		(14 690 896)	(9 410 206)
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	9	(51 891)	4 159
წმინდა ფულის ზრდა		(84 401)	(739 826)
ფული და ფული ექვივალენტები წლის დასაწყისში	18	117 105	856 931
ფულადი საშუალებები და მისი ექვივალენტები წლის ბოლოს	18	32 704	117 105

შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს მმართველობითი ანგარიშგება საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია რეალთი ავლაბარი შეიქმნა 2013 წელს და აქტიურად დაიწყო თავისი საქმიანობა 2015 წელს. კომპანია საქმიანობს სამშენებლო სფეროში. ამ ეტაპისთვის კომპანიამ განახორციელა პირველი პროექტი: სასტუმროსა და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება (წმ. ქეთევან დედოფლის გამზირი 24), საერთო ფართობით 20214.7 კვ.მ., რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ ბინებს, ცალკე შენობის სახით სასტუმროს, კომერციულ და საოფისე ფართებს და ავტოსადგომებს. კომპანიის ვებ გვერდია www.realtyavlabari.ge/.

რეალთი ავლაბარის საქმიანობა იწყება სხვა კომპანიის (შპს „პატარა ავლაბარი“) პროექტის გადმოხარებით, რაც იყო გაწერილი ხელშეკრულებაში (ვალდებულებების გადმოკისრება, ასევე გარკვეული აქტივებით). პროექტის მოკლე ისტორია: ტერიტორია რომელზეც მოხდა პროექტის განხორციელება თავდაპირველად წარმოადგენდა ძველ იტალიურ ეზოს, სადაც ცხოვრობდა დაახლოებით 40 ოჯახი. ყველა ოჯახთან მოლაპარაკების საფუძველზე 2007 წელს მოხდა მათი განსახლება და არსებული ძველი ავარიული შენობების დემონტაჟი. მშენებლობის პირველ ეტაპზე განხორციელდა ქვაბულის ამოღება ფუნდამენტის მოსამზადებლად, თუმცა 2008 წლის საომარი მოქმედებების გამო პროექტი შეჩერდა. ამ პერიოდში, ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკამ და შესაბამისად სამშენებლო სფერომაც კოლაფსი განიცადა. ეს მიწის ნაკვეთები შპს „რეალთი ავლაბარი“-მ 2014 წელს შეიძინა შპს „პატარა ავლაბარისგან“ (რომელმაც თავის მხრივ შეიძინა ადგილობრივი მაცხოვრებლებისაგან, რომელთაც უნდა მიეღოთ შესაბამისი ფართები). 2008 წლიდან 2014 წლის ბოლომდე (ვიდრე შპს „რეალთი ავლაბარმა“ არ დაიწყო სამუშაოები) ეს ტერიტორია წარმოადგენდა საფრთხეს მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებლებისათვის და ამახინჯებდა ქალაქის იერსახეს (მოგეხსენებათ ეს ტერიტორია განთავსებულია ქალაქის ერთერთ ცენტრალურ გამზირზე). გარდა ამისა ბინების მოლოდინში იყო დაახლოებით 40 ოჯახი, რომელთათვისაც ფართები უნდა გადაცემოდათ ახლად აშენებულ სახლში.

შპს „რეალთი ავლაბარმა“ აიღო თავის თავზე ვალდებულება დაასრულოს შპს „პატარა ავლაბრის“ პროექტი (მრავალფუნქციური კომპლექსი განხორციელებული პროექტის საინვესტიციო ღირებულება აღწევს 24 მილიონ ლარამდე) რაც მოიცავდა მოზინადრეების სხვადასხვა სახის უძრავი ქონებით დაკმაყოფილებას. კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა პროექტი და დაინახა მისი დასრულების და გაცოცხლების პერსპექტივა.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული პროექტი მოხვედრილია საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-81 ნაწილებით გათვალისწინებულ პირობებში, რომლის მიხედვით დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, აგრეთვე უძრავი ქონების მიმწოდებლის მიერ მიწოდებულ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა. აღნიშნულმა საგადასახადო შეღავათმა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია კომპანიის გაუნაწილებელ მოგებასა და კაპიტალზე. ამ ეტაპისთვის ყველა მოზინადრესთვის უძრავი ქონება მიწოდებულია, ხოლო 309 მუხლის საგადასახადო შეღავათის ერთ ერთი მოთხოვნა (უძრავი ქონება უნდა იყოს გაყიდული 2023 წლამდე) შესრულებულია 99% -ით. რაც შეეხება სასტუმროს შენობას, მიწოდება განხორციელებულია (თეთრი კარკასის პირობით). სასტუმროს მფლობელმა რეალთი ავლაბარს დაუკვეთა თეთრი კარკასიდან მისი მიყვანა სრულ გარემონტებულ ფუნქციონირებად მდგომარეობამდე. ამ ეტაპზე კომპანია ასრულებს სასტუმროს როგორც სარემონტო ასევე სასტუმროს მოწყობის სამუშაოებს (ავეჯით, ყველა საჭირო ინვენტარით და აქსესუარით უზრუნველყოფა).

განვითარების გეგმები

კომპანია „რეალთი ავლაბარი“ გეგმავს განახორციელოს 2019 წელს დაწყებული და ახალი სამშენებლო პროექტები. 2019 წელს შეძენილი მიწის ნაკვეთები გაყიდულ იქნა მსხვილ ინვესტორზე სადაც იგეგმება მისი დაკვეთით მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა. ამ პროექტის ფარგლებში, ჩატარდა წინა-საპროექტო სამუშაოები, კერძოდ, ძველი შენობების დემონტაჟი, გეოლოგიური სამუშაოები, მწვანე ნარგავების აღრიცხვა და ა.შ. შეძენილია მიწის ნაკვეთი ბოჭორმის ქუჩაზე სადაც იგეგმება მრავალფუნქციური კორპუსის მშენებლობა. აღნიშნული პროექტების საინვესტიციო თანხის შეფასება არის დამუშავების პროცესში.

ასევე სხვა პროექტიც არის შესწავლის პროცესში ვარკეთილში კალაუზნის ქუჩაზე. ამ ეტაპზე ჩატარებულია საინჟინრო გეოლოგიური კვლევები და მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება. ასევე ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის

პროექტის მომზადება და აქტიური მოლაპარაკებები აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მფლობელებთან.

ახალი პროექტები ძველთან შედარებით უფრო მეტად იქნება მორგებული ბაზრის მოთხოვნაზე. კერძოდ, საცხოვრებელი ფართების დაგეგმარება გათვლილი იქნება უფრო მცირე მოცულობებზე (40, 50, 60 კვ.მ.) ვინაიდან მათზე მაღალი მოთხოვნაა, განსაკუთრებით ავლაბრის ტერიტორიაზე. კალაუბნის ქუჩაზე გეგმის თანახმად, აშენდება მაღალი მრავალსართულიანი კორპუსები.

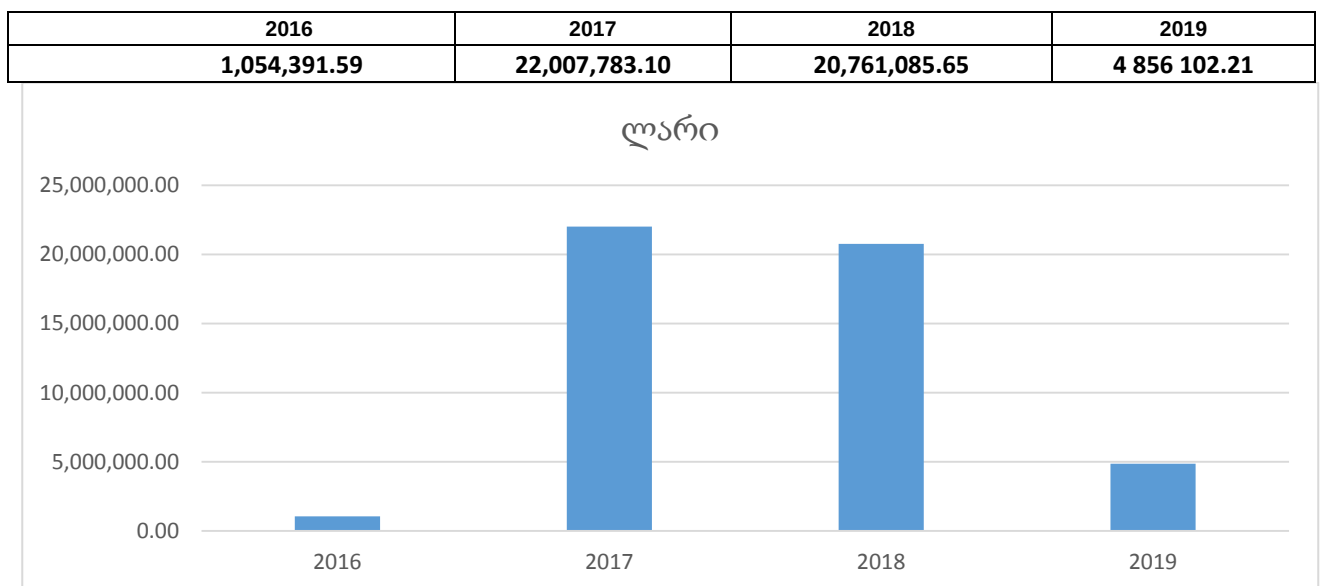
კომპანიის მიზანია მაღალხარისხიანი, თანამედროვე სამშენებლო პროდუქტის მიწოდება მომხმარებლისათვის, რაც ასევე გამოიხატება კომპანიის მიზნისა და მომხმარებლის ინტერესების თანხვედრაში. მომხმარებლის მოთხოვნების მაქსიმალური გათვალისწინება პროექტირების ეტაპზე და შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხის უზრუნველყოფა.

ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

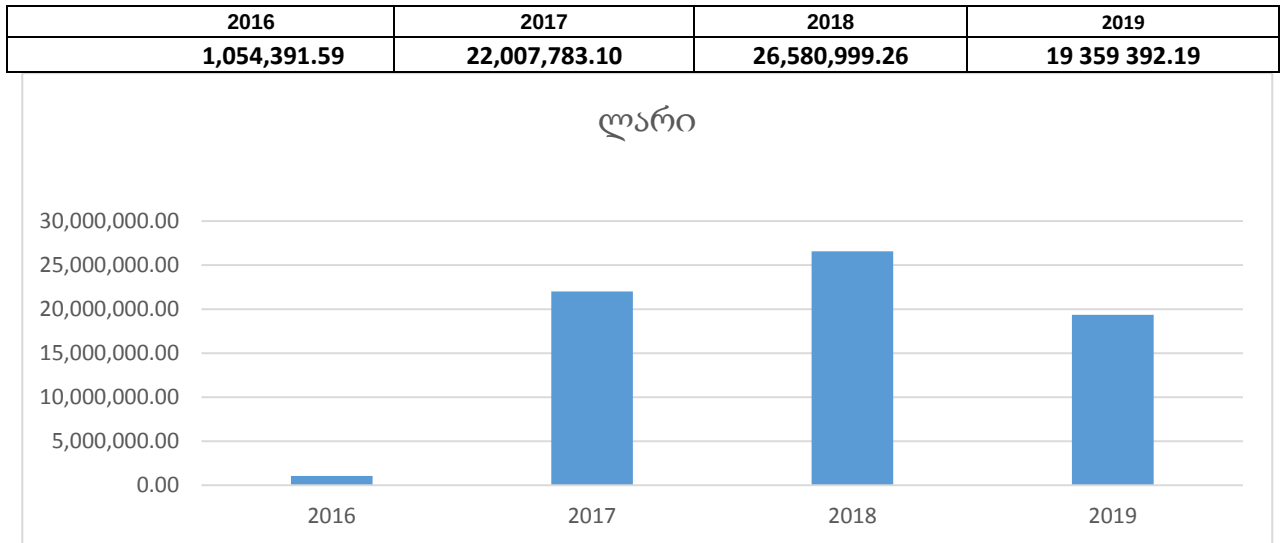
კომპანიის აშენებული მრავალფუნქციური კომპლექსი გამოირჩევა თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენების საშუალებით მიღწეული მაღალი ხარისხით, ადგილმდებარეობით და არქიტექტურული დიზაინით. გამოყენებულია გერმანული ხარისხის მოსაპირკეთებელი მასალა (CAPAROL), კარ-ფანჯრები რომლებიც დამზადებულია გერმანული მაღალი ხარისხის პროფილით (REHAU). გამოყენებულია მაღალი ხარისხის თბო და ხმის იზოლაციის მქონე იზობლოკები, ბუნებრივი მოსაპირკეთებელი მასალები და სხვა.

გაყიდვებში დიდი როლი ითამაშა სარეკლამო კამპანიამ. რეკლამა იყო განთავსებული სატელევიზიო სივრცეში, ასევე სოციალურ ქსელში და თვითმფრინავის ბორტზეც კი. განსაკუთრებით ეფექტური გამოდგა სატელევიზიო სივრცეში განთავსებული სარეკლამო რგოლი.

2019 წელს გაიყიდა და გადაფორმდა უმეტესი წილი დარჩენილი ფართებისა რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელ ბინებს, ასევე კომერციულ ფართებს და ავტოსადგომებს. წინა წლებთან მიმართებაში ფინანსური მაჩვენებლები არ ექვემდებარება შესადარისობას რადგან 2015, 2016 წლებში ძირითადად მშენებლობა მიმდინარეობდა, გაყიდვები აქტიურად დაიწყო 2017 წელს. 2018 წელს ფართების გაყიდვების გარდა, წამოიწყო ახალი სახის შემოსავალი - სარემონტო სამუშაოები, ხოლო 2019 წელს- სასტუმროს მოწყობის მომსახურება რაც არსებით ნაწილს იკავებს 2018 და 2019 წლების შემოსავალში. ამონაგები ლარში მშენებლობიდან (სარემონტო მომსახურების გარეშე) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:



ამონაგები ლარში (სარემონტო და სასტუმროს მოწყობის მომსახურების ჩათვლით) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:



Covid-19 პანდემიის გავლენა

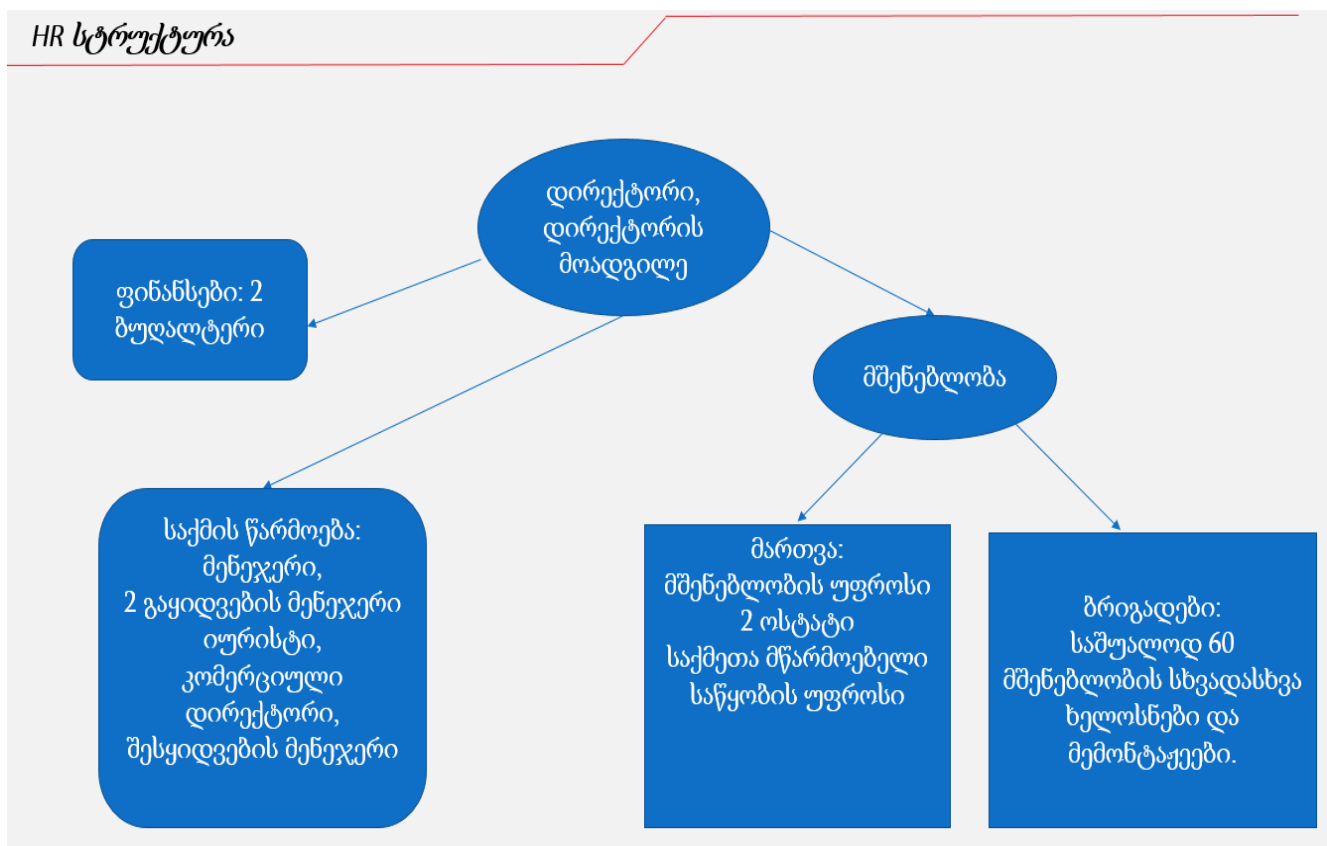
სახელმწიფო რეგულაციას გლობალური პანდემიის პირობებში არსებითი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის საქმიანობაზე. მიმდინარე პროექტი (სასტუმროს რემონტი და მოწყობა) ფაქტობრივად დასრულებულია, ამასთანავე კომპანიამ პარალელურად ახალი პროექტებისთვის მოემზადა და გადადგა პირველი ნაბიჯები მათი განხორციელებისთვის. პანდემიის დროს, კომპანიამ გადაუხადა თანამშრომლებს ხელფასები, ნახევარი განაკვეთით და შეინარჩუნა კადრები. აღსანიშნავია, რომ ჩვენი კომპანია იცავს ყველა სავალდებულო რეგულაციას Covid-19-თან დაკავშირებით რათა იზრუნოს როგორც თანამშრომლების ასევე გარშემომყოფების ჯანმრთელობაზე.

კომპანია რეალთი ავლაბარმა სხვა მსხვილ კომპანიებთან ერთად სახელმწიფოს გაუწია თანადგომა Covid-19-თან ბრძოლაში და StopCov.ge-ს ფონდში ჩარიცხა სოლიდური თანხა.

თანამშრომლების რაოდენობა და სტრუქტურა

ობიექტზე მომუშავე ყველა თანამშრომელი ეცნობა უსაფრთხოების სტანდარტებს რაზეც აწერს ხელს. მშენებლობის უფროსი, საქმეთა მწარმოებელი და ოსტატები აკონტროლებენ უსაფრთხოების ნორმების დაცვას. პერიოდულად ობიექტზე მომუშავე პერსონალს უტარდებათ შრომის უსაფრთხოების ინსტრუქტაჟი, ახალი რეგულაციების გათვალისწინებით. კომპანია უზრუნველყოფს თანამშრომლების კვალიფიკაციის ამაღლების მიზნით მათ დატრენინგებას. წახალისების და მოტივაციის მიზნით, პერიოდულად თანამშრომლებზე გაიცემა პრემიები.

თანამშრომლების რაოდენობა ცვალებადია, რაც განპირობებულია მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპებით. საშუალოდ კომპანიას ყავს 80 თანამშრომელი. HR სტრუქტურა შედგება შემდეგნაირად:



გარემოს დაცვა

კომპანიამ სამშენებლო სამუშაოები ჩაატარა გარემოს დაცვის და უსაფრთხოების ნორმების მაქსიმალური გათვალისწინებით. მაგალითად, მშენებლობის პროცესში, გამოიყენებოდა დამცავი ბადეები როგორც მტვერისგან ასევე უბედური შემთხვევის თავიდან ასაცილებლად.

მოთხოვნილი დადგენილი მოცულობის მიხედვით, სრულად შესრულებულია საპროექტო დავალება გამწვანების კუთხით. გარდა ამისა, შენობის შესასვლელი გალამაზებულია მწვანე ნარგავებით. შენობის უკანე მხარეს განთავსებულია სარეკრეაციო ზონა, სპორტული მოედანი. კომპანიამ შეასრულა შენობის პერიმეტრსა და შიდა ეზოში გარე განათების სამუშაოები (დამონტაჟებულია ლამპიონები), ასევე დამონტაჟდა დასასვენებელი სკამები. აღსანიშნავია, ტერიტორიაზე არსებობს შესაძლებლობა მოეწყოს ელექტრომობილების დამუხტვის კვანძები, რათა ხელი შეეწყოს მომავალში ეკოლოგიურად სუფთა ტრანსპორტის განვითარებას.

რისკების მიმოხილვა

ფინანსური რისკი - 2015 წელს კომპანიას ქონდა აღებული სესხი ფიზიკური პირისგან რათა დაეწყო მშენებლობა და ასევე დაეკმაყოფილებინა მობინადრეებისთვის ქირის თანხები. შენობის კარკასის ამოყვანის შემდეგ 2016 წლის თებერვალში, კომპანიამ ბანკისგან აიღო დიდი მოცულობის სესხი (3 მილიონი დოლარი). ფინანსური რისკი მოიცავს სავალუტო რისკებსაც, რაც გამოწვეული იყო კომპანიის მიერ აღებული სესხით დოლარში და რუსულ რუბლში. ამით გაიზარდა კომპანიის საკრედიტო და ავტომატურად ფინანსური რისკი, თუმცა კომპანიის ხელმძღვანელობის სწორმა მენეჯმენტმა და გათვლებმა რისკი მინიმუმამდე დაიყვანა, ვინაიდან სწრაფი რეალიზაციის შედეგად კომპანიამ ბანკის და ფიზიკური პირის სესხები წინასწარ დაფარა. უფრო მეტიც, კომპანიამ მოახდინა დივიდენდების გაცემა.

ხარისხობრივი რისკი - ხარისხობრივი რისკი დაკავშირებულია დაბალი ხარისხის პროდუქტის შექმნასთან და მომხმარებლების ნეგატიურ შეფასებასთან. ამის პასუხად, კომპანია რეალთი ავლაბარმა გამოიყენა უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო და მოსაპირკეთებელი მასალები.

აღსანიშნავია, შენობის გამორჩეული არქიტექტურა და დიზაინი, რამაც განაპირობა პროექტის წარმატება.

კონკურენციის რისკი- კონკურენციის რისკი დაკავშირებულია ბაზრის წილის ფლობასთან, რაც გავლენას ახდენს კომპანიის გაყიდვის უნარიანობაზე. მიუხედავად იმისა რომ კომპანია რეალთი ავლაბარი წარმოდგენილია ერთი პროექტით, მან გაუწია კონკურენცია ბევრ სამშენებლო სფეროში არსებულ კომპანიას, რაც გამოიხატა მომხმარებლების მაღალი დაინტერესებით და კომპანიის ახალი პროექტების მოლოდინით.

შ.პ.ს „რეალთი ავლაბარი“-ს

დირექტორი,

ალექსანდრე გოცირიძე

24 სექტემბერი 2020 წ

აღსანიშნავია, შენობის გამორჩეული არქიტექტურა და დიზაინი, რამაც განაპირობა პროექტის წარმატება.

კონკურენციის რისკი- კონკურენციის რისკი დაკავშირებულია ბაზრის წილის ფლობასთან, რაც გავლენას ახდენს კომპანიის გაყიდვის უნარიანობაზე. მიუხედავად იმისა რომ კომპანია რეალთი ავლაბარი წარმოდგენილია ერთი პროექტით, მან გაუწია კონკურენცია ბევრ სამშენებლო სფეროში არსებულ კომპანიას, რაც გამოიხატა მომხმარებლების მაღალი დაინტერესებით და კომპანიის ახალი პროექტების მოლოდინით.

შ.პ.ს „რეალთი ავლაბარი“-ს

დირექტორი,

ალექსანდრე გოცირიძე

24 სექტემბერი 2020 წ



შპს “რეალთი ავლაბარი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

შენიშვნა 1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს “რეალთი ავლაბარი” (შემდგომში კომპანია) შექმნილია “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად და წარმოადგენს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 07.10.2013 წელს რეგისტრირებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო ნომერი 405012864; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, რ. ჩხიკვაძის ქ. №1, კომერციული ფართი 4/2, სართული 4, ბლოკი II; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, ფოსტის ქუჩა, N3/5, გუთნის ქუჩა, N7/, ქ. წამებულის გამზირი, N 24, ქ. წამებულის გამზირი, N24-ის მიმდებარედ, წესდების მიხედვით საზოგადოების საქმიანობის ძირითად პროფილს წარმოადგენს ინვესტირება და მშენებლობა.

კომპანიამ 2014 წელს შპს „პატარა ავლაბარი“-ისგან შეისყიდა ფაქტობრივ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთები და სამშენებლო პროექტი, მასთან დაკავშირებული ვალდებულებებით. ამ ობიექტზე მშენებლობის სანებართვო მოწმობა #6/1235-1 გაცემულია 21.12.2007 წელს. აღნიშნული პროექტი მოექცა 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვების ნუსხაში, რაზეც გავრცელდა სსკ-ის 309-ე მუხლის 79-81 ნაწილებით დადგენილი დაბეგვრის შეღავათიანი რეჟიმი.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენის მომენტისათვის კომპანიის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელია გიორგი ნიჟარაძე (პ/ნ 01008020676).

შენიშვნა 2. მომზადების საფუძვლები

ანგარიშგების შესაბამისობა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანობაში მსს ფასს-ები) შესაბამისად.

კომპანია აღრიცხვას აწარმოებს საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით და ფინანსურ ანგარიშგებებს ამზადებს ლარში მსს ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებისა და გადაწყვეტილებების გაკეთებას. ასევე კომპანიის მენეჯმენტისაგან მოითხოვს,

რომ მსჯელობის საფუძველზე ჩამოაყალიბოს და მიიღოს ყველაზე გონივრული სააღრიცხვო შეფასებები.

შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ქართულ ლარში ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. მონაცემები დამრგვალებულია ერთ ლარამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

შენიშვნა 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, გარდა იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება თავდაპირველი აღიარებისას.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში.

სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების მფლობელი ვალდებულების დასაფარად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა ეს ფასი პირდაპირ დაკვირვებადი ან შეფასებული სხვა შეფასების მეთოდით. აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ ბაზრის მონაწილეებიც მიიღებდნენ ამ მახასიათებლებს მხედველობაში აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას შეფასების თარიღისთვის. ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში შეფასების და/ან გამჟღავნების მიზნებისთვის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სწორედ ამ საფუძველზე.

გარდა ამისა, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, სამართლიანი ღირებულება შეიძლება გაიზომოს და კლასიფიცირდება 1, 2, 3 დონეების მიხედვით და ეს დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მნიშვნელოვანი და ბაზარზე ხელმისაწვდომია ის მონაცემები, რომლების მეშვეობითაც დგინდება სამართლიანი ღირებულება. ეს დონეები ახსნილია ქვემოთ:

- 1-ელი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;

- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება 1-ელ დონეში მოცემული კოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და
- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

კომპანიას არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, შესაბამისად, ისინი არაა წარმოდგენილი ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოების მიხედვით რეალური ღირებულების იერარქიულად შეფასების პრინციპით.

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის პირველადი გამოყენების ზოგადი პირობები.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოების სტანდარტის შესაბამისად, რომელიც მოქმედია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სააღრიცხვო პოლიტიკის ცნებები გამოყენებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თითოეული პერიოდისათვის.

საანგარიშგებო ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი ("ლარი"), რაც წარმოადგენს კომპანიის ფუნქციურ ვალუტას.

უცხოური ვალუტა

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ისეთი ვალუტა რომელიც განსხვავდება კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტისაგან (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. სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული არაფულადი სახსრები, რომლებიც დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, გადაყვანილია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით იმ თარიღში, როდესაც მათი სამართლიანი ღირებულება იქნა დადგენილი. გაცვლითი კურსით კონვერტაცია არ ეხება იმ არაფულად სახსრებს, რომლებიც უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრულია ისტორიული ღირებულებით. ფულადი სახსრების საკურსო სხვაობები აღიარებულია მოგება-ზარალში იმ პერიოდში რომელშიც ისინი წარმოიშობა.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებულ ოფიციალურ გაცვლით კურსებს:

	დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის	2,8677	3,2095
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის	2,6766	3,0701

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა.

როდესაც ძირითადი საშუალების ერთეულები მოიცავენ ძირითად კომპონენტებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადით, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულად.

კომპანიაში ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება ისტორიული ღირებულებით (თვითღირებულებით), რომელიც მოიცავს აქტივების შეძენასთან და ექსპლუატაციაში გადაცემასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ექსპლუატაციაში გადაცემის შემდგომი ხარჯებიდან მისი ის ნაწილი, რომელიც უზრუნველყოფს მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღებას და ამასთან შესაძლებელია მისი ღირებულების რეალურად შეფასება, აღირიცხება ცალკე აქტივად ან ემატება უკვე მოქმედი აქტივის ღირებულებას.

ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთა დარიცხულია წრფივი ცვეთის მეთოდით. ცვეთის დარიცხვა იწყება ძირითადი საშუალების შეძენის მომენტიდან, ან აშენებული აქტივების შემთხვევაში, იმ დროიდან, როდესაც აქტივი დასრულებულია და მზად არის გამოსაყენებლად. ცვეთის ნორმები გაანგარიშებულია ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადებიდან გამომდინარე.

შესაბამისად, ძირითადი საშუალებები დაჯგუფებულია და შეესაბამება ცვეთის ნორმები შემდეგ დიაპაზონში:

ძირითადი საშუალებების ჯგუფი	ცვთვის %
I შენობა (საოფისე ფართი)	5
II კომპიუტერული ტექნიკა და ოფისის აღჭურვილობა	20-50
III ელექტრო ხელსაწყოები და ინსტრუმენტები	20-50

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ზარალი ან მოგება (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისებიდან მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის მოგება-ზარალის ანგარიშებაში.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება. საქართველოში მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში. კომპანიას ამგვარი ოპერაციები აქვს დაბეგრილი საანგარიშო პერიოდში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შემენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშგაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები უშვებენ დღგ-ის ნეტო ანგარიშსწორებას. გაყიდვასთან და შესყიდვასთან დაკავშირებული დღგ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში აღიარება და ასახვა ხორციელდება ნეტო თანხით.

თუ დებიტორული დავალიანებების გაუფასურების რეზერვი შექმნილია, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის მთლიანი (ბრუტო) თანხის გათვალისწინებით, დღგ-ის ჩათვლით.

წმინდა საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით.

ამიტომ „კომპანია“ ყველა საგადასახადო დავალიანებასა და მოთხოვნასთან დაკავშირებულ აქტივებსა და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება შედგება მარაგების შესყიდვისა და მათ საჭირო მდებარეობამდე და ამ

მდგომარეობამდე მიყვანის ყველანაირი დანახარჯისაგან (ტრანსპორტირება და დასაწყობება). მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით

მარაგების შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა კომპანიას უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში.

მარაგების (გამოყენებულის და ნაშთად არსებულის) ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

ფინანსური ინსტრუმენტები

(ა) ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის, ფინანსური აქტივები თავდაპირველი შეფასების შესაბამისად დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ფულადი სახსრები
- სესხები და მოთხოვნები;
- სავაჭროდ გამიზნული ფინანსური აქტივები;
- დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები;

რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, როდესაც ფინანსური აქტივი გამიზნულია სავაჭროდ ან არის განსაზღვრული, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი. ისინი აღიარებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული ხელახალი შეფასების დროს წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსავალით ან ზარალით, რომლებიც აღიარდება მოგება-ზარალში.

კომპანიას არ გააჩნია ვაჭრობისათვის გამიზნული აქტივები და არც ნებაყოფლობით აქვს კლასიფიცირებული ფინანსური აქტივები, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენს არამწამოებლურ ფინანსურ აქტივს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციების დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შეძენასა და გაცემასთან. შემდეგ კი აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით

შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მიღების უფლებას ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ბ) ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც მომწოდებლების მიმართ არსებული ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით შემცირებული ტრანზაქციის ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს მომავალში გადასახდელ ფულად სახსრებს ფინანსური ვალდებულების მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

მიღებული სესხები

მიღებული სესხები საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით. ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მომავალი ფულადი გადახდების დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში, საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

კომპანია მიღებულ სესხებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა, სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება. ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბლანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და კომპანიას აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაფაროს ვალდებულება ერთდოულად.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები არის აქტივი, რომელიც იოლად კონვერტირებადია ფულად სახსრებში და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე.

მოკლევადიანი მოთხოვნები

მოკლევადიანი მოთხოვნები ძირითადად შედგება მომწოდებლებზე წინასწარ გადახდილი ავანსებისა და სავაჭრო მოთხოვნებისგან (დებიტორული დავალიანება).

სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წამოიქმნება მომხმარებლისათვის პროდუქციის მიწოდებისა ან მომსახურების გაწევისას. კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო მოთხოვნა საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური მოთხოვნები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით, საექვო და უიმედო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხების გამოკლებით.

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის აფასებს, არსებობს თუ არა სავაჭრო მოთხოვნის გაუფასურების ობიექტური ნიშნები. ამ შემთხვევაში მცირდება აქტივის საბლანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით და დანაკარგის თანხა აისახება მიმდინარე პერიოდის ხარჯებში. (შენიშვნა 14.)

ავანსები

ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით. ავანსი გრძელვადიანად ითვლება, თუ მასთან დაკავშირებული საქონლისა თუ მომსახურების მიღება ივარაუდება ერთი წლის შემდგომ, ან თუ ავანსი დაკავშირებულია ისეთ აქტივთან, რომელიც თავად ითვლება თავდაპირველი აღიარებისას გრძელვადიანად. აქტივების ყიდვაზე გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის დამყარების შემდეგ და თუ მოსალოდნელია, რომ მასთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკურ სარგებელს კომპანია მიიღებს.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მოცულობა განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდებაში ცვლილებები შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ კომპანიის მფლობელის გადაწყვეტილების საფუძველზე. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია კომპანიის კაპიტალში, რადგან ეს არის ის თანხა, რომელიც შემოტანილი იყო კომპანიის მფლობელის მიერ.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც ისინი გამოაცხადეს და დაამტკიცეს. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდები, რაც ფინანსურ ანგარიშგებების დამტკიცებამდე მოხდა, უნდა გამჟღავნდეს შემდგომ მოვლენებში.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს პროდუქციისა და მომსახურების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას მომწოდებლის წინაშე. კომპანია ვალდებულებას აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

სავაჭრო ვალდებულება საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ვალდებულებების და ჯარიმების რეზერვები

ვალდებულებების და ჯარიმების რეზერვები არის არაფინანსური ვალდებულებები გაურკვეველი დროისა და ოდენობის. ისინი დაირიცხება როდესაც კომპანიას აქვს სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულიდან გამოწვეული, და სავარაუდოა რომ ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსებია საჭირო იმისათვის, რომ დაიფაროს ვალდებულება და საიმედო შეფასების გაკეთებაც შესაძლებელია. თუ ეფექტი არსებითია, რეზერვის ოდენობა განისაზღვრება დისკონტირების გზით, სადაც გამოყენებულია დაბეგვრამდე საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც ასახავს ბაზრის შეფასებას ფულის დროით ღირებულებაზე და ასევე იმ რისკებს, რაც დაკავშირებულია მასთან.

იჯარა

იჯარა ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც იჯარის პირობები ითვალისწინებს იჯარით გაცემული აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას კომპანიისთვის. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო (ჩვეულებრივ) იჯარად.

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგებაში, ან ზარალში წრფივი მეთოდით, შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავალი აღიარდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. შემოსავალში არ ჩაირთვება ფასდათმობები.

პროდუქციის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები

პროდუქციის გაყიდვის შედეგად მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა:

კომპანია მყიდველს გადასცემს პროდუქციის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკს და სარგებელს;

კომპანია არ ინარჩუნებს უწყვეტ მენეჯერულ მონაწილეობას იმ დონით, რომელიც, ჩვეულებრივ, საკუთრების უფლებასთან ასოცირდება და არც გაყიდულ საქონელზე ეფექტურ კონტროლს არ ახორციელებს;

შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ განსაზღვრა;

მოსალოდნელია, რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და

შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებული უკვე გაღებული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი ხარჯების საიმედოდ განსაზღვრა.

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები აღიარდება როცა დაკმაყოფილებულია შემდეგი პირობები: ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ;

მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში;

შესაძლებელია მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის საიმედოდ დადგენა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;

შესაძლებელია მომსახურებაზე უკვე გაწეული და ხელშეკრულების მთლიანად შესრულებისათვის საჭირო დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

საზოგადოების მიერ შემოსავლების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით.

საზოგადოების შემოსავლები მოიცავს:

კომპანიის მიერ აშენებული და საკუთრებაში არსებული ფართის რეალიზაციით მიღებული საოპერაციო შემოსავლები;

ამავე შენობის ნაწილში არსებული სასტუმროს ფართის სარემონტო-სამონტაჟო სამუშაოებიდან მიღებული საოპერაციო შემოსავლები;
სასტუმროს შენობის აღჭურვისათვის საქონლის მიწოდებით მიღებული შემოსავლები;

სამშენებლო შემოსავალი და ხარჯები

სამშენებლო შემოსავლის და ხარჯის აღიარება ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის დასრულების ეტაპის მითითებით, რაც იანგარიშება, როგორც ამ თარიღამდე შესრულებულ სამუშაოებზე გაწეული სახელშეკრულებო დანახარჯების წილი ხელშეკრულებით ნაგარაუდევ მთლიან დანახარჯებში. გაწეული სახელშეკრულებო დანახარჯები ფასდება ყოველი თვის ბოლოს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად. თუ სამშენებლო კონტრაქტის შედეგის სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია, სახელშეკრულებო შემოსავლის აღიარება ხდება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც მოსალოდნელია გაწეული სახელშეკრულებო დანახარჯების ამოღება. სახელშეკრულებო დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯად იმავე პერიოდში, რომელშიც ისინი გაიწია. როდესაც მოსალოდნელია, რომ მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯები აღემატებოდეს მთლიან სახელშეკრულებო შემოსავალს, მოსალოდნელი ზარალის აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება ხარჯად.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა და ვალდებულებების ზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისაგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმს.

კომპანიაში ხარჯების აღიარების კრიტერიუმები შეესაბამება ფას მსს-ის მოთხოვნებს.

ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები შედგება აღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯისგან, აღებულ სესხებზე მიღებული საპროცენტო შემოსავლისგან, საბანკო დეპოზიტებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავლებისგან და სავალუტო მოგებისგან და ზარალისგან, რომელიც ეხება აღებულ სესხებს ან ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

თანამშრომლების სარგებელი

ხელფასები, გადახდილი წლიური შვებულება, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დარიცხული წლის განმავლობაში, რომელშიც ასოცირებული მომსახურება გაწეულია კომპანიის თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ აქვს სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომ გასცეს პენსიები ან მსგავსი სარგებელი.

გაქვითვა

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

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს პროდუქციისა და მომსახურების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას მომწოდებლის წინაშე. კომპანია ვალდებულებას აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

სავაჭრო ვალდებულება საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ასევე მოვლენები ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე, რომელიც გვაწვდის დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ შეტანილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი არსებითი მოვლენები, რომლებიც ახდენენ გავლენას კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის დღისათვის, ასევე წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში.

შესადარისი ინფორმაცია

შესადარისი ინფორმაციის გადაანგარიშება მოხდა წინა პერიოდის უზუსტობის კორექტირებისთვის, რათა მომხდარიყო წინა პერიოდში აღრიცხული ხარჯების და ბალანსის მუხლების ასახვა ფინანსური მდგომარეობის და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

შესადარისი ინფორმაცია ასევე რეკლასიფიცირებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში მიმდინარე წელთან შესაბამისობისათვის.

მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის ფინანსური მდგომარეობის და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში შეტანილი კორექტირებების შეჯამება გადაანგარიშებისა და ხელახლა წარმოდგენის შედეგად:

	წინა ანგარიშის მიხედვით	კორექტირე ბა	გადაანგარიშებ ული
მოკლევადიანი მოთხოვნები	54 520,00	50,00	54 470,00
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	872 019,36	46,37	871 972,99
მასალა და ნედლეული	586 713,93	749,17	585 964,76
საცხოვრებელი კომპლექსი „ავლაბარი“ ქ.წამებულის 24	3 864 682,75	51,24	3 864 733,99

ავეჯისა და სხვა ინვენტარის ცვეთა	5 100,38	6,34	5 094,04
ადგილობრივი მოწოდებიდან გამოყოფილი დღგ	1 044,36	73,22	1 117,58
სასტუმროს რემონტის ხარჯი	2 520 286,20	602,44	2 520 888,64
საჯარო რეესტრის ხარჯები	9 695,00	50,00	9 745,00
სხვა არასაოპერციო შემოსავალი	531,37	68,64	462,73
გაუნაწილებელი მოგება-ზარალი	14 680 059,97	714,74	14 680 774,71
საერთო ზეგავლენა მთლიან კაპიტალზე		714,74	

შენიშვნა 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით. ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომელიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითად საშუალებებსა და არამატერიალურ აქტივებზე ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაში აპირებს კომპანია აქტივიდან სარგებლის მიღებას. კომპანიის მენეჯმენტი სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრის დროს ითვალისწინებს მსგავსი აქტივების გამოყენების გამოცდილებას, აქტივების ტექნიკურ მოძველებასა და ფიზიკურ მდგომარეობას. პერიოდულად ხდება შეფასებების სისწორის შემოწმება. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ცვლილებები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში.

შენიშვნა 5. მსს ფასს-ზე გადასვლის განმარტება

როგორც მე-2 შენიშვნაშია ნათქვამი, კომპანია ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

მე-2 შენიშვნაში მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკები გამოყენებულ იქნა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. ასევე 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესადარისი ფინანსური ინფორმაციისათვის.

შენიშვნა 6. შემოსავალი

	2019 წ.	2018 წ.
შემოსავალი ფართების რეალიზაციიდან	4 859 603	20 761 086
შემოსავალი მომსახურებიდან (სასტუმროს რემონტი)	12 859 565	5 819 914
შემოსავალი სასტუმროს საქონლის რეალიზაციიდან 18%	1 640 224	-
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	115 749	-
სულ შემოსავალი	19 475 141	26 581 000

შენიშვნა 7. თვითღირებულება

	2019 წ.	2018 წ.
სამშენებლო ხარჯები	3 093 986	7 130 501
სასტუმროს რემონტის ხარჯი	7 157 682	2 520 889
გაყიდული სასტუმროს საქონელი	740 480	-
სულ თვითღირებულება	10 992 148	9 651 389

შენიშვნა 8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019 წ.	2018 წ.
ხელფასის ხარჯი	399 613	317 163
მივლინების ხარჯი	21 120	22 468
ამორტიზაცია	10 681	6 750
კომუნალური ხარჯი	23 512	29 973
ბამკის საკომისიო	32 631	16 322
ნოტარიუსის და თარგმნის ხარჯები	112	2 423
კომუნიკაციის ხარჯი	9 119	8 212
კომპიუტერის ხარჯი	3 359	3 104
საკონსულტაციო ხარჯი	22 792	25 228
საკანცელარიო ხარჯი	2 613	2 270

წარმომადგენლობითი ხარჯები	-	1 121
საიჯარო ქირა	48 068	30 000
გადასახადების ხარჯი	-	-
ქონების გადასახადი	2 969	1 169
სხვა საერთო ხარჯები	30 417	21 702
რეკლამის ხარჯი	144	1 317
შეკეთების და შენახვის ხარჯი	2 157	3 679
დაზღვევის ხარჯი	950	545
საჯარო რეესტრის ხარჯები	2 460	9 745
მობინადრეებთან დაკავშირებული ხარჯი	-	66 485
საქველმოქმედო დახმარება	-	14 125
საპენსიო შენატანის ხარჯი	5 687	-
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	618 402	583 802

შენიშვნა 9. მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან

	2019 წ.	2018 წ.
დადებითი საკურსო სხვაობა (წმინდა)	51 891	-
უარყოფითი საკურსო სხვაობა (წმინდა)	-	4 159
სულ მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	51 891	4 159

შენიშვნა 10. არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი

	2019 წ.	2018 წ.
არასაოპერაციო შემოსავალი		
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	24 497	463
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი	24 497	463

არასაოპერაციო ხარჯები

დახმარებები და შეწირულობები	2 104	18 750
საექვო და უიმედო მოთხოვნის ხარჯი	17 268	73 771
ადმინისტრაციული ჯარიმები და საურავები	-	2 000
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	7 139	6 991
სულ არასაოპერაციო ხარჯი	26 511	101 512

შენიშვნა 11. მოგების გადასახადი

	2019 წ.	2018 წ.
მოგების გადასახადის ხარჯი განაწილებული დივიდენდიდან	2 592 511	1 518 887
სხვა მოგებით დასაბეგრი ოპერაციებიდან	1 991	1 305
სულ მოგების გადასახადი	2 594 501	1 520 193

შენიშვნა 12. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნა- ნაგებობები 2130/2140	მანქანა- დანადგარები 2150	ოფისის აღჭურვილობა 2160	ავეჯი და სხვა ინვენტარი 2170/2199	სულ აქტივები
ისტორიული ღირებულება	2 624	46 966	22 939	753	73 283
01.01.2018	2 624	51 592	23 987	1 885	80 090
შემოსვლა	2 076	20 008	8 838	4 454	35 376
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31.12.2018	4 701	71 600	32 826	6 339	115 466
შემოსვლა	190 587	26 750	3 739	2 271	223 347
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31.12.2019	195 287	98 350	36 565	8 611	338 813
დაგროვილი ცვეთა					
01.01.2018	(2 624)	(39 246)	(10 065)	(3 681)	(55 615)
პერიოდის ცვეთა	(350)	(16 079)	(4 396)	(1 413)	(22 239)
გასვლა/ჩამოწერა					
31.12.2018	(2 974)	(55 325)	(14 461)	(5 094)	(77 854)
პერიოდის ცვეთა	(4 019)	(16 941)	(4 465)	(1 682)	(27 107)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31.12.2019	(6 993)	(72 265)	(18 926)	(6 776)	(104 961)
საბალანსო ღირებულება					
ბალანსი 01.01.2018	-	12 347	13 923	(1 795)	24 475
ბალანსი 31.12.2018	1 726	16 276	18 365	1 245	37 612
ბალანსი 31.12.2019	188 294	26 085	17 638	1 834	233 851

შენიშვნა 13. მარაგები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	5 692 261	586 714	66 918
დაუმთავრებელი მშენებლობა	1 149 387	4 010 727	10 195 282
სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგები	56 537	61 291	35 677
სულ მარაგები	6 898 186	4 658 732	10 297 876

კომპანიამ 2016 წლის 24 თებერვალს სესხი აიღი თიბისი ბანკისაგან, დაფარვის ვადა იყო 2019 წლის 24 თებერვალი. აღნიშნული სესხი დაიფარა 2017 წლის 23 ოქტომბერს. სესხის დაფარვის მიუხედავად ბანკმა არ გამოათავისუფლა სრულად სესხის უზრუნველყოფაში ჩადებული ქონება სავაჭრო და საოფისე ფართები. მიზეზად სახელდება ხელშეკრულების ერთერთი პირობა, რომ კომპლექსი ექსპლოატაციაში უნდა ყოფილიყო შესული. კომპლექსი ექსპლოატაციაში შევიდა 2020 წლის 16 მარტს.

შენიშვნა 14. სავაჭრო მოთხოვნები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	928 780	12 840 042	104 676
საექვო მოთხოვნის რეზერვი/კორექტირება	(91 039)	(73 771)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები	837 741	12 766 271	104 676

შენიშვნა 15. სხვა აქტივები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯები	7 580	-	-
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	12 851	54 470	11 491
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	2 553	-	-
სულ სხვა აქტივები	22 984	54 470	11 491

შენიშვნა 16. მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	835 395	871 973	185 538
უცხოელ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	294 624	-	-
სულ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1 130 019	871 973	185 538

შენიშვნა 17. საგადასახადო აქტივი

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
მიღებულ ავანსებზე დარიცხული გადახდილი დღგ	1 353 533	926 268	-

გადახდილ ავანსზე ჩასათვლელი დღგ-ს თანხები	(105 450)	(103 912)	-
მოგების გადასახადი	(313 003)	(322 512)	(36 853)
გადასახდელი საშემოსავლო გადასახადი	(396 835)	(148 143)	(49 579)
ადგილობრივი მოწოდებიდან გამოყოფილი დღგ	3 676	1 118	7 273
საბაჟოზე გადახდილი დღგ	-	136	-
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების ერთიანი ანგარიში	532	(143 244)	382 457
სულ საგადასახადო აქტივი	542 453	209 709	303 299

შენიშვნა 18. ფულადი სახსრები და ექვივალენტები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	3 958	49 122	-
მიმდინარე ანგარიშები ეროვნულ ვალუტაში	22 108	67 514	4 980
ბიზნეს ბარათი	-	41	233
მიმდინარე ანგარიშები უცხოურ ვალუტაში	6 638	429	851 717
სულ ფულადი სახსრები და ექვივალენტები	32 704	117 105	856 931

შენიშვნა 19. კაპიტალი

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	105 354	9 476 283	3 403 806
სულ კაპიტალი	105 354	9 476 283	3 403 806

შენიშვნა 20. სავაჭრო ვალდებულებები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
მოწოდებიდან ან მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	141 745	171 587	15 586
მოწოდებ. ან მომსახურ. წარმოქმნილი ვალდებულებები ვალუტაში	383 730	1 324 350	2 378 231
ფიზიკური პირები - მომსახურება	44 125	10 000	70 000
სულ სავაჭრო ვალდებულებები	569 600	1 505 937	2 463 817

შენიშვნა 21. სხვა ვალდებულებები

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
--	-------------	-------------	-------------

ვალდებულება პერსონალის წინაშე	4 161	40	40 372
საპენსიო შენატანის ანგარიშსწორების ანგარიში	9 150	-	-
სულ სხვა ვალდებულებები	13 312	40	40 372

შენიშვნა 22. პირობითი გარემოებები

პოლიტიკური გარემო და რეგულაცია

საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს ხელისუფლების მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

სამართლებრივი დავები

კომპანიას დასკვნის შედგენის მომენტისათვის არ აქვს სასამართლო დავები.

გადასახადები

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

კომპანია სარგებლობს სსკ-ის 309-ე მუხლის 79-ე 81-ე ნაწილებით გათვალისწინებული საგადასახადო შეღავათებით. აღნიშნული შეღავათით მოსარგებლეთათვის ხანდაზმულობის ვადა გაგრძელებულია 2027 წლის 1 იანვრამდე.

გარემოს დაცვითი საკითხები

საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი, ხასიათდება ისეთი რისკებით, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებულ ბაზარზე. წესები და კანონები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესზე საქართველოში, სწრაფად ვითარდება. საგადასახადო და მარეგულირებელ კანონმდებლობას ახასიათებს სხვადასხვაგვარი ინტერპრეტაცია. საქართველოს ეკონომიკის მომავალი მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფისკალური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელი და პოლიტიკური მოვლენების პარალელურად.

დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების ფაზაშია. შესაბამისად, მსოფლიოში მიღებული სადაზღვევო დაცვის ბევრი ფორმა ჯერჯერობით საქართველოში სრულად ხელმისაწვდომი არ არის. კომპანიას არ გააჩნია სრული სადაზღვევო დაფარვა თავის მოძრავ ქონებაზე, საქმის შეწყვეტაზე ან მესამე პირის ვალდებულებაზე კერძო საკუთრებასთან მიმართებაში, ან შემთხვევითობის წყალობით წამოჭრილი რაიმე გარემო ზიანზე კომპანიის საკუთრების ან ოპერაციების მიმართ. სანამ კომპანია მიიღებს შესაფერის სადაზღვევო დაფარვას, არსებობს რისკი, რომ ზარალს ან ზოგიერთი აქტივის განადგურებას შეიძლება ჰქონდეს მატერიალური უარყოფითი ზეგავლენა კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ პოზიციაზე.

ბოლო ორი წლის განმავლობაში საქართველოში რამდენიმე საკანონმდებლო ცვლილება განხორციელდა, რომლებიც დიდწილად ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმებასთანაა დაკავშირებული. ბოლო წლებში განხორციელებული ეს ცვლილებები გარკვეულწილად ნიადაგის შემამზადებელი ხასიათისაა და მომავალში მეტი ცვლილებაა მოსალოდნელი ევროკავშირთან დაახლოების სამოქმედო გეგმის განხორციელების პარალელურად.

კომპანია არ სარგებლობს სადაზღვევო მომსახურებით, გარდა უბედური შემთხვევისაგან სავალდებულო დაზღვევისა.

შენიშვნა 23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც წარმოდგენილია ბასს 24-ში „ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებზე“, წარმოადგენს:

(ა) მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ ერთი ან რამდენიმე შუამავლით აკონტროლებენ, კონტროლდებიან ან არიან ერთობლივი კონტროლის ქვეშ კომპანიასთან (მათ შორის, დამფუძნებელ კომპანიასა და ფილიალებთან), ფლობენ წილს კომპანიაში, რაც მნიშვნელოვანი გავლენის მიზეზია და ფლობენ საერთო კონტროლს კომპანიაზე;

(ბ) კომპანიის ან მისი მშობელი საწარმოს ძირითად მმართველ პერსონალს; (გ) (ა) ან (ბ) პუნქტში ჩამოთვლილთა ოჯახის წევრებს;
 (დ) მხარეებს, რომლებიც წარმოადგენენ (გ) ან (ბ) პუნქტში ჩამოთვლილი პირების მიერ კოტროლირებად ან ერთობლივად კონტროლირებად საწარმოებს, ან ამ პირებს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ მათზე, ან ასეთ საწარმოში ხმის მიცემის უფლება პირდაპირ ან არაპირდაპირ ამ პირების ხელშია.

დაკავშირებულ მხარეებთან ყოველი შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობის არსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას. კომპანიისა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ:

დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები და ტრანზაქციები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგნაირად:

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	ურთიერთობა	31.12.2019	31.12.2018
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			
შპს "ხედი"			
მიღებული ავანსი		8 873 158	6 079 382
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები			
შპს "დეკორ ესთეტიკი"	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	2 552	
გოცირიძე ალექსანდრე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ		
საიჯარო ქირა		40 000	10 000
სრული შემოსავლის ანგარიშგება			
შემოსავალი			
MEDILON-FARMIMEX	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ		
შენობის რეალიზაცია		0	12 684 065
შპს "ხედი"			
მომსახურება სასტუმროს რემონტი და აღჭურვა		14 503 087	5 819 710
პირდაპირი ხარჯები			
MEDILON-FARMIMEX	საწარმო საერთო კონტროლის		

რელიზებული შენობის თვითღირებულება	0	3 232 174
შპს "ხედი"		
მომსახურება სასტუმროს რემონტი და აღჭურვა	7 898 162	2 520 286
გოცირიძე ალექსანდრე		
საიჯარო ქირა	30 000	30 000
მენეჯმენტის შრომითი ანაზღაურება	2019	2018
დირექტორი - ხელფასი	75 000	29
375		

შენიშვნა 24. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანია მიზნად ისახავს:

- უზრუნველყოს კომპანიის უნარიანობა გააგრძელოს თავის საქმიანობა ისე, რომ მფლობელები შემოსავლით უზრუნველყოს; და
- უზრუნველყოს ადეკვატური შემოსავალი მფლობელებისთვის მომსახურების შეფასებით რისკის დონის თანაზომიერად.

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს და აკორექტირებს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების ცვლილებების გათვალისწინებით.

აღნიშნულის განსახორციელებლად, შესაძლებელია კომპანიამ დააკორექტიროს გადასახდელი დივიდენდების თანხები, დააბრუნოს კაპიტალი, გაზარდოს კაპიტალი, ან გაყიდოს აქტივები ვალის დაფარვის მიზნით.

კომპანიას საწესდებო კაპიტალი არ აქვს. კომპანიის კაპიტალი, რომელიც ფორმირებულია გაუნაწილებელი მოგების სახით 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად არის 105,354 და 9 476 283 ლარი.

შენიშვნა 25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი ანალიზი „საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები“ მოიცავს ყველა მოვლენას, რომელიც მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცების თარიღამდე.

ზემოხსენებული სტანდარტების მოთხოვნაა, რომ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ბალანსი) ასახავდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის არსებულ მდგომარეობას. 2019 წლის 31 დეკემბერს ჩინეთმა გააფრთხილა ჯანდაცვის მსოფლიო

ორგანიზაცია იმის თაობაზე, რომ ქ. უჰანში გამოვლინდა უჩვეულო ფორმის პნევმონიის რამდენიმე შემთხვევა. თუმცა, მხოლოდ 2020 წლის დასაწყისში გამოჩნდა არსებითი ინფორმაცია იმის თაობაზე, რაც ამჟამად უკვე იდენტიფიცირებულია, როგორც კორონავირუსი.

საქართველოს მთავრობის ახალი რეგულაციებით პანდემიის პირობებში სამშენებლო სფეროს საქმიანობა არ შეზღუდულა და აგრძელებს ჩვეულ რეჟიმში ფუნქციონირებას. კომპანიამ 2020 წ. დაასრულა სასტუმროს სარემონტო სამუშაოები და მიმდინარეობს სასტუმროს ნომრების და ბარ-რესტორნის აღჭურვა შესაბამისი ინვენტარით და აქსესუარებით. ასევე აქტიურად ახორციელებს ახალი პროექტების დაწყებისათვის მოლაპარაკებებს.

კომპანიამ საანგაროშო პერიოდის შემდგომ გამოაცხადა და გასცა 2019 წლის წმინდა მოგებიდან და 2020 წელს მიღებული მოგებიდან დივიდენდი.

შენიშვნა 26. ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი

ფინანსური ანგარიშგება შედგენილია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანიას პროგნოზირებად მომავალში არ გააჩნია ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მასშტაბების არსებითად შემცირების სურვილი.

კომპანიამ წარმატებით მოახდინა თავისი პროდუქტის რეალიზაცია. კომპანიას დაწყებული აქვს სამშენებლო სფეროში ახალი პროექტების შესწავლა, განვითარება და ხარჯების გაწევა, კერძოდ შეძენილი აქვს მიწის ნაკვეთები სადაც იგეგმება სასტუმროს და საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა, მიმდინარეობს მსხვილ დამკვეთთან ხელშეკრულების გაფორმებაზე აქტიური მოლაპარაკებები. შესაბამისად დასტურდება, რომ გაგრძელდება საქმიანობა უახლოეს საპროგნოზო მომავალში.

კომპანიის ხელმძღვანელობა და დამფუძნებლები ვერ ხედავენ კომპანიის ფუნქციონირებადობაში ეჭვის შეტანის საფუძველს.

შენიშვნა 27. ფინანსური ანგარიშგების დამოწმება

ფინანსური ანგარიშგება გამოშვებულია და დამოწმებულია მენეჯმენტის მიერ 2020 წლის 29 სექტემბერს.