ფინანსური ანგარიშგება და განმარტებები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 3-4

სრული შემოსავლის ანგარიშგება 5-6

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 7-12

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	31-12-19	31-12-18
აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	733,725	921,760
სავაჭრო მოთხოვნები	1,036,862	832,883
გადახდილი ავანსები	-	-
მარაგები	-	-
მზაპროდუქცია	-	-
სხვა		
საინვესტიციო ქონება		
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	-
გაცემული სესხები	-	-
საგადასახადო აქტივი	-	-
სხვა არამატერიალური აქტივები	-	-
ძირითადი საშუალებები	18,572,339	19,809,719
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	344,216	47,215
სულ აქტივები	**20,687,142**	**21,611,577**
ვალდებულებები		
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	99,354	163,360
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები	54,366	49,885
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	-	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	14,378,097 -	16,040,833 -
მიღებული გრანტები	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-
სულ ვალდებულებები	**14,531,817**	**16,254,078**

საკუთარი კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი (შპს-სშემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტალი')	16,208,682	15,128,556
საემისიო შემოსავალი	-	-
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	(10,053,357)	(9,771,057)
გადაფასების რეზერვი	-	-
სხვა რეზერვები	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	6,155,325	5,357,499
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**20,687,142**	**21,611,577**

სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2019 წელი
ნეტო ამონაგები	**6,449,201**
საქონლის გაყიდვიდან	-
მომსახურების გაწევიდან	6,449,201
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	-
სხვა	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-
საერთომოგება	**6,449,201**
სხვა შემოსავალი	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება (-)	(1,187,965)
ცვეთა და ამორტიზაცია (-)	(1,350,649)
საპროცენტო შემოსავალი	-
საპროცენტო ხარჯი (-)	-
იჯარის ხარჯი (-)	(118,616)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი (-)	(3,007,921)
სულ საოპერაციო ხარჯები	**(5,665,151)**
საოპერაციო მოგება	**784,050**
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:	
ფინანსური აქტივები (-)	-
მარაგები (-)	-
სხვა არაფინანსური აქტივები (-)	-
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(1,066,351)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	**-**
მოგების გადასახადი (-)	(-)
მოგება/(ზარალი)	**(282,301)**
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):	
ძირითადი საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიურიაქტივის) გადაფასების რეზერვი	-
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირესა წარმოების უძრავი ქონებისგა და ფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	-
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ	-
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	**(282,301)**

საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)	**5,357,497**
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალისგაზრდა' , კოოპერატივი სშემთხვევაში 'საპაიოკაპიტალისგაზრდა')	
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	1,080,127
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	**6,155,325**

1. ზოგადი ინფორმაცია

უცხოური საწარმოს ფილიალი შპს უორვიკშირ ესთეითის საქართველოს წარმომადგენლობა საქართველოში დაფუძნებულია უცხოური საწარმო შპს “WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED” მიერ. ჩვენს საქმიანობის საგანს წარმოადგენს საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრი - „მერანის“ მართვა, რომელიც განთავსებულია (ერთ მთლიან შენობაში და სრულად მოიცავს მას) რუსთაველის გამზირზე 24 ნომერში. აღნიშნულ სავაჭრო ცენტრში განთავსებულია სხვადასხვა ტიპის კომერციული და საოფისე ფართები, ეკ.საქმიანობის განხორციელების ფარგლებში იგი უზრუნველყოფს საერთო სარგებლობის ფართების უსაფრთხოებას, დასუფთავებას, დაზღვევას სახანძრო უსაფრთხოებას, განათებისა და გათბობა-ვენტილაციის სისტემების უზრუნველყოფას, საერთო სარგებლობის ფართებში ახორციელებს შემოსული სტუმრების მომსახურებას ლიფტებით, ესკალატორებით, დაცვით, საინფორმაციო უზრუნველყოფით და ა.შ.ვინაიდან უცხოური საწარმო წარმომადგენლის (ფილიალი) მეშვეობით სისტემატურად ახორციელებს ქონების მიმღების საქმიანობის მომსახურებას და ზედამხედველობას. წინასწარი გადაწყვეტილების მოთხოვნის წერილში დაფიქსირებული მყიდველისთვის გადასაცემი რეგისტრირებადი აქტივები საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია უცხოური საწარმო შპს “WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED” საკუთრებაში. ამასთან მნიშვნელოვანია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აღნიშნულ სავაჭრო ცენტრის მართვა სრულად ხორციელდება წარმომადგენლის მეშვეობით რასაც ადასტურებს ის გარემოება, რომ ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე ხელი მოწერილი აქვს წარმომადგენლობის დირექტორს. მას აქვს უფლებამოსილება თავად განკარგოს აღნიშნული უძრავი ქონება, რაც ადასტურებს იმ გარემოებას რომ უცხოური საწარმოს ფილიალი შპს უორვიკშირ ესთეითის საქართველოს წარმომადგენლობა თავად შპს “WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED” სახელით, გამოხატავს საკუთარ ნებას, და თავად იღებს პასუხისმგებლობას შედეგზე, (ამას ადასტურებს ის ფაქტიც რომ იგი საკუთარი ნებით, როგორც ქართული საწარმო, ახორციელებს საგადასახადო ვალდებულებების აღიარებას განხორციელებული ოპერაციებიდან).

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

ამონაგების აღიარება

მოგების გადასახადი

აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლე და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე.

აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ფლობის ძირითადი მიზანია მომსახურეობა;

► მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან

► აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

► მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;

► ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;

► დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან

► ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის" კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთით შემცირებული თვითღირებულების თანხით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივიმეთოდით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები (პროცენტი):

ძირითადი საშუალებების დასახელება	სასარგებლო გამოყენების ვადა
შენობა-ნაგებობები	5%
ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	20%

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა ან აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადამნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან შეიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის (ან აქტივების)

გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის (ან აქტივების) გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს აქტივი (ან აქტივები) მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად.

იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს კომპანიას, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია, როგორც მეიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საიჯარო ქირის ა

ღიარება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკში ფულის ნაშთისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად

ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული საქართველოს ბანკის ეროვნული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

3. ამონაგები

	2019 წელი
	ლარი
შემოსავალი იჯარიდან	6,449,201

შემოსავალი იჯარიდან მოიცავს ყველა სახის გაქირავებული ადგილებიდან მიღებულ ფულად სახსრებს

4. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2019 წელი
	ლარი
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები	3,007,921
	3,007,921

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2019 წელი	2018 წელი
	ლარი	ლარი
ფული სალაროში		-
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	672,138	350,020
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	61,587	571,740
	733,725	921,760

6. სავაჭრო მოთხოვნები

	2019 წელი	2018 წელი
	ლარი	ლარი
მოთხოვნები მომსახურების გაწევიდან	832,883	1,036,862
	832,883	**1,036,862**

სავაჭრო მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ სამართლიან ღირებულებას ანგარიშგების თარიღისთვის.
მენეჯმენტის მიერ, კომპანიას არ აქვს შექმნილი სავაჭრო მოთხვონების რეზერვი 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

7. სავაჭრო ვალდებულებები

	2019 წელი	2018 წელი
	ლარი	ლარი
ვალდებულებები მომსახურების მოწოდებიდან	99,354	163,360
	99,354	163,360

სავაჭრო ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოიქმნა ხარჯის გაწევის შედეგად, რომლის გადახდა არ მომხდარა პერიოდის განმავლობაში.

კრედიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ სამართლიან ღირებულებას ანგარიშგების თარიღისთვის.

8. მიღებული გრძელვადიანი სესხები

	2019 წელი	2018 წელი
	ლარი	ლარი
გრძელვადიანი სესხები	14,378,097	16,040,833
	14,378,097	16,040,833

შპს „შპს უორვიკშირ ესთეითის საქართველოს წარმომადგენლობა"-ს

დირექტორი: კონსტანტინე ბარამიშვილი