

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

თბილისი

2021

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	14
5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14
6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	14
7. სხვა მიმდინარე აქტივები	15
8. ძირითადი საშუალებები	15
9. სავაჭრო ვალდებულებები	17
10. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები	17
11. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი	17
12. ამონაგები	17
13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	18
14. კომერციული ხარჯები	18
15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18
16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი /(ხარჯი)	19
17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
18. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები	19
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	19
20. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა	20

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	შენ.	31.12.2020	31.12.2019
სულ მიმდინარე აქტივები:		18 991 723	16 441 033
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4	8 889 759	6 056
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	5	26 724	1 180
სასაქონლო მატერიალური მარაგი	6	9 875 062	16 407 734
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	200 179	26 063
სულ გრძელვადიანი აქტივები		2 530 846	3 728 793
ძირითადი საშუალებები	8	2 530 846	3 728 793
აქტივები სულ:		21 522 570	20 169 826
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		88 135	4 529
საფაქრო ვალდებულებები	9	71 405	4 529
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	10	16 730	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები:		44 702 482	45 764 979
გრძელვადიანი სესხები	11	44 702 482	45 764 979
ვალდებულებები სულ:		44 790 617	45 769 508
საწესდებო კაპიტალი		50.00	50.00
გაუნაწილებელი მოგება / (დაუფარავი ზარალი)		(23 268 096)	(25 599 731)
კაპიტალი სულ:		(23 268 046)	(25 599 681)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი:		21 522 570	20 169 826

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირობით:

აღმასრულებელი დირექტორი ----- *ს. კახიკაძე* -----

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

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	შენ.	2 020	2 019
ამონაგები	12	13 283 875	2 680 653
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13	(7 688 766)	(1 836 675)
სარეალიზაციო მოგება (ზარალი):		<u>5 595 109</u>	<u>843 978</u>
სულ საოპერაციო მოგება (ზარალი):		<u>5 595 109</u>	<u>843 978</u>
კომერციული ხარჯები	14	(347 252)	(216 279)
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(2 330 100)	(713 433)
სულ საოპერაციო ხარჯები		<u>(2 677 351)</u>	<u>(929 712)</u>
მოგება (ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან:		<u>2 917 757</u>	<u>(85 734)</u>
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	8		(39 867)
ფინანსური შემოსავლები			-
ფინანსური ხარჯები	11	(635 703)	(700 874)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	16	49 581	(127 854)
მოგება დაბეგვრამდე:		<u>2 331 635</u>	<u>(954 329)</u>
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება (ზარალი):		<u>2 331 635</u>	<u>(954 329)</u>

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი -----  -----

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

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება (ზარალი)	სულ:
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრისთვის	50	(25 599 731)	(25 599 681)
სააქციო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)			-
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		2 331 635	2 331 635
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	50	(23 268 096)	(23 268 046)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი ----- ს. კახიკაძე -----

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

1. ძირითადი ინფორმაცია

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“ (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).

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 2020 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 შედაგვას.

2020 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 2019 და 2020 წლების ბოლო დღის მდგომარეობით:

	31.12.2020	31.12.2019
ლარი / 1 USD	3.2766	2.8677
ლარი / 1 EUR	4.0233	3.2095

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.

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) გარიგებები 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 „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2020 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 წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები.

2020 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.

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 შემენის 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 2020 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 გავლენა 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 პირისათვის 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 2020 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 2020 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

	31.12.2020	31.12.2019
	(ლარი)	(ლარი)
მიმდინარე საბანკო ანგარიშები	8 889 759	6 056
	8 889 759	6 056

5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2020	31.12.2019
	(ლარი)	(ლარი)
მოთხოვნები აქტივების მიმდინარე მომსახურებიდან	26213	1180
სხვა სავაჭრო მოთხოვნები	511	0
	26 724	1 180

6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	31.12.2020 (ლარი)	31.12.2019 (ლარი)
დაუმთავრებელი წარმოება	5529972	10084785
მზა პროდუქტია	4345090	6322948
სხვა		
	9 875 062	16 407 734

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2020 (ლარი)	31.12.2019 (ლარი)
მიმწოდებელზე გადახდილი ავანსები	152684	
გადახდილი დღგ მიღებული ავანსებიდან	10002	
მოთხოვნა აქტივების შეძენიდან		
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	37492	26063
სხვა აქტივები		
	200 179	26 063

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.

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“
განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

8. ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	შენობა - ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)
ისტორიული ღირებულება						
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრის						
მდგომარეობით	3 605 330	170 489	67 373	28 500	12 007	3 909 323
შემოსვლა						0
გასულა	-1 095 504	-58841				-1 154 345
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის						
მდგომარეობით	2 509 826	111 648	67 373	28 500	12 007	2 754 978
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება						
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრის						
მდგომარეობით	0	68084	55373	28316	3133	180530
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი		38082	4000	183	1336	43602
ჩამოწერა						0
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის						
მდგომარეობით	0	106166	59373	28499	4469	224132
ნარჩენი ღირებულება 2020 წლის						
31 დეკემბრის მდგომარეობით	2 509 826	5 482	8 000	1	7 538	2 530 846

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	31.12.2020 (ლარი)	31.12.2019 (ლარი)
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	6031	4529
მიღებული ავანსები	65374	
	71 405	4 529

10. სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

	31.12.2020 (ლარი)	31.12.2019 (ლარი)
დღგ მიღებული ავანსებიდან	16730	0
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	0	0
	16 730	0

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) 2020 წლის და 2019 წლის ბოლოსათვის შეადგინა 44 702 482 ლარი და 45 764 978 ლარი შესაბამისად.

12. ამონაგები

	2020 (ლარი)	2019 (ლარი)
ამონაგები ბაგების პროექტიდან	884 407	1 324 035
ამონაგები დილმის პროექტიდან	1 970 217	389 318
ამონაგები ბესიკის პროექტიდან	-	335 939
ამონაგები ბაგები 2-ის პროექტიდან	8 491 670	-
ამონაგები სხვა პროექტებიდან	1 937 581	631 361
სულ ამონაგები	13 283 875	2 680 653

13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

	2020 (ლარი)	2019 (ლარი)
ბაგების პროექტის თვითღირებულება	314 283	837 120
დიღმის პროექტის თვითღირებულება	1 185 034	235 073
ბესიკის პროექტის თვითღირებულება	-	188 782
ბაგები 2 პროექტის თვითღირებულება	4 621 473	-
სხვა პროექტების თვითღირებულება	1 567 976	575 700
სულ თვითღირებულება	7 688 766	1 836 675

14. კომერციული ხარჯები

	2020 (ლარი)	2019 (ლარი)
პროექტების საექსპლუატაციო ხარჯები	75 699	68 721
რეკლამის ხარჯები	1 201	1 084
ბროკერის და შუამავლის ხარჯები	270 352	146 474
სულ კომერციული ხარჯები	347 252	216 279

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2020 (ლარი)	2019 (ლარი)
შრომის ანაზღაურება	179 494	300 495
დაცვის ხარჯები	87 396	80 905
საკანცელარიო ხარჯები		214
კომპიუტერის ხარჯები	285	575
კომუნიკაციის ხარჯები	781	1 837
მომსახურების ხარჯები	1 037	
კომუნალური ხარჯები	6 291	18 839
რემონტი		
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების ხარჯები	117 682	165 133
არქიტექტორის მომსახურება	49 362	39 004
საერთო დანიშნულების ძირ. საშუალებების ცვეთა	43 602	42 117
საექვო მოთხოვნებთან დაკავშირებული ხარჯები	1 812 553	48 254
საგადასახადო ხარჯები	12 725	14 139
საბანკო ხარჯები	2 352	1 921
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	16 541	
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	2 330 100	713 433

16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)

	2020 (ლარი)	2019 (ლარი)
მოგება აქტივების შესყიდვიდან		
დადებითი საკურსო სხვაობები	149 806	1 117
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	(100 615)	(2 662)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	390	(126 309)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	49 581	-127 854

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 ღირეუტორებთან	ნაშთი 31.12.2020 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2019 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2018 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2017 (ლარი)	2019 (ლარი)
გრძელვადიანი სესხები	44 702 482	45 764 979	46 381 087	64 100 732	700 874
დარიცხული პროცენტები					78 903
დარიცხული ხელფასი					
	44 702 482	45 764 979	46 381 087	64 100 732	779 777

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,

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კერძოდ, საქართველო არის მეორე ქვეყანა ევროპაში (ესტონეთის შემდეგ), რომელმაც მოგების გადასახადით დაბეგვრის ეს მოდელი აირჩია. მოდელის თავისებურები, თვისებრივი სიახლე და საგადასახადო პრაქტიკის არარსებობა ქმნის გარკვეულ განუზღვრელობას მოგების 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 2021 წლის 30 სექტემბერს.