

## ფინანსური მდგომარეობა

### ფინანსური მდგომარეობა

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები  
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები  
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები  
მარაგები  
მზა პროდუქცია  
სხვა  
საინვესტიციო ქონება  
სხვა მოკლევადიანი აქტივები  
ბიოლოგიური აქტივები  
თვითღირებულების მოდელით  
გადაფასების მოდელით  
გუდვილი  
სხვა არამატერიალური აქტივები  
ძირითადი საშუალებები  
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში  
სხვა გრძელვადიანი აქტივები  
სულ აქტივები

### ვალდებულებები

საიჯარო ვალდებულება  
სავაჭრო ვალდებულებები  
ანარიცხები  
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ  
საგადასახადო ვალდებულებები  
გამოუმუშავებელი შემოსავალი  
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები  
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები  
მიღებული გრანტები  
სხვა ვალდებულებები  
სულ ვალდებულებები

### საკუთარი კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')  
საემისიო შემოსავალი  
გამოსყიდული საკუთარი აქციები  
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)  
გადაფასების რეზერვი  
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები  
სულ მშობელი საწარმოს მფლობელთათვის განკუთვნილი საკუთარი კაპიტალი  
არამაკონტროლებელი წილი (კონტროლის არმქონე ინვესტორთა ჯამური წილი)  
სულ საკუთარი კაპიტალი  
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები  
სულ მოკლევადიანი აქტივები  
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები

| <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 56941             | 95968             | 333926            |
| 1890922           | 1706943           | 1191007           |
| 6549              | 17119             | 68832             |
| 779632            | 949500            | 1095639           |
| 0                 | 0                 | 1425              |
| 779632            | 949500            | 1094214           |
| 0                 | 0                 | 39                |
| 565255            | 560081            | 447715            |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 98000             |
| 23755             | 26612             | 32800             |
| 3219982           | 3338847           | 5365247           |
| 80                | 80                | 0                 |
| 0                 | 0                 | 80                |
| 6543116           | 6695150           | 8633285           |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 293680            | 258123            | 694763            |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 10391             |
| 7132              | 57084             | 60042             |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 9429223           | 5761240           | 8258148           |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 9730035           | 6076447           | 9023344           |
| 1087875           | 2453000           | 258000            |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| -4274794          | -1834297          | -648059           |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| -3186919          | 618703            | -390059           |
| 0                 | 0                 | 0                 |
| -3186919          | 618703            | -390059           |
| 6543116           | 6695150           | 8633285           |
| 7276134           | 2673562           | 2355478           |
| 0                 | 0                 | 0                 |

## საქმიანობის შედეგები

### საქმიანობის შედეგები

ნეტო ამონაგები  
საქონლის გაყიდვიდან  
მომსახურების გაწევიდან  
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან  
სხვა  
გაყიდვების თვითღირებულება  
საწყისი მარაგები  
მარაგების შესყიდვა  
გადამუშავების დანახარჯები  
საბოლოო მარაგები  
საერთო მოგება  
სხვა საოპერაციო შემოსავალი  
დასაქმებულთა ანაზღაურება  
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი  
საპროცენტო შემოსავალი  
საპროცენტო ხარჯი  
იჯარის ხარჯი  
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი  
სულ საოპერაციო ხარჯები  
საოპერაციო მოგება

### გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:

ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა  
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა  
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა  
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გად  
მიღებული დივიდენდები  
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)  
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან  
მოგების გადასახადის ხარჯი  
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი

### სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):

ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი  
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზ  
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:  
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)

### მოგება / (ზარალი) განკუთვნილი:

მშობელი საწარმოს მესაკუთრეებზე მისაკუთვნილებელი მოგება (ზარალი)  
არამაკონტროლებელ წილებზე მისაკუთვნილებელი მოგება (ზარალი)  
მოგება / (ზარალი)

### მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი) განკუთვნილი:

მშობელი საწარმოს მესაკუთრეებზე მისაკუთვნილებელი მთლიანი შემოსავალი  
არამაკონტროლებელ წილებზე მისაკუთვნილებელი მთლიანი შემოსავალი  
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)  
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში  
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'ს  
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)  
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში

კაპიტალის სხვა ცვლილებები  
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს

**31/12/2020    31/12/2019**

|          |          |
|----------|----------|
| 1697624  | 7047522  |
| 0        | 1510754  |
| 1613751  | 5373342  |
| 0        | 0        |
| 83873    | 163426   |
| -818298  | -2824936 |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| 879326   | 4222586  |
| 0        | 0        |
| -404931  | -1627387 |
| -150820  | -220453  |
| 0        | 0        |
| -502091  | -479687  |
| -31305   | -62388   |
| -591941  | -1427690 |
| -1681088 | -3817605 |
| -801762  | 404981   |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| -1638735 | -246130  |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| -2440497 | 158851   |
| 0        | 0        |
| -2440497 | 158851   |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| 0        | 0        |
| -2440497 | 158851   |
| -2440497 | 158851   |
| 0        | 0        |
| -2440497 | 158851   |
| -2440497 | 158851   |
| 0        | 0        |
| -2440497 | 158851   |
| 618703   | -390059  |
| 0        | 1938410  |
| -1365125 | 0        |
| 0        | -1088499 |

|          |        |
|----------|--------|
| 0        | 0      |
| -3186919 | 618703 |

## ფულადი სახსრების მოძრაობა

### ფულადი სახსრების მოძრაობა

საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულ საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულად ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)

ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს

| <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|-------------------|-------------------|
| -158802           | 858178            |
| -1365079          | 2145386           |
| 1481207           | -3236909          |
| -42674            | -233345           |
| 3647              | -4613             |
| 95968             | 333926            |
| 56941             | 95968             |



## ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

### სააღრიცხვო პოლიტიკა

შპს "ვდ კაპიტალი" (205046010) და შვილობილი კომპანიები: შპს თაღლაურა (404851255), შპს "ვერტექს ჯგუფი" (205152056), შპს "ვილა მარა" (211381011), შპს "ავტობანი 2005" (234224808), რეგისტრირებულია მეწარმეთა შესახებ კანონის შესაბამისად. ძირითადი საქმიანობაა იჯარით გაცემული უძრავი ქონება - ძირითადად შვილობილ კომპანიებზე, საკონსულტაციო მომსახურება და შვილობილი კომპანიების სარესტორნო მომსახურება.

შპს "ვდ კაპიტალი"-ს შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებულია საქართველოს კანონი "მეწარმეთა შესახებ", მესამე კატეგორიის საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტი (მსს ფასი). ბუღალტრული აღრიცხვა წარმოებს კომპიუტერული საბუღალტრო პროგრამა "სუპერფინის"-ის გამოყენებით.

### უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა და რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები კონვერტირდება კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების მოხდენის დღეს დადგენილი ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლითი კურსის მიხედვით ფუნქციონალურ ვალუტაში. ფულად ერთეულებზე უცხოური ვალუტის მოგება ან ზარალი წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისისთვის ფუნქციონალურ ვალუტაში წარმოდგენილ ამორტიზირებულ ღირებულებას, რომელიც დაკორექტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით და პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, გადაანგარიშებულს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო დღის შესაბამისი სავალუტო ოფიციალური გაცვლითი კურსით. ვალუტის კონვერტირებით გამოწვეული საკურსო სხვაობა აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსები საანგარიშგებო პერიოდში:

|                                        | აშშ დოლარი | ევრო   |
|----------------------------------------|------------|--------|
| გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბერს: | 2.8677     | 3.2095 |
| გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბერს: | 3.2766     | 4.0233 |

### ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

### შემოსავალი.

**უძრავი ქონების იჯარიდან და საკონსულტაციო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი**

საიჯარო შემოსავალის აღრიცხვა უძრავი ქონებიდან ხდება მიღებული ან/და მისაღები საფასურის სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც გამოაკლდება სავაჭრო და სხვა ფასდაკლებები. შემოსავლის აღიარება ხდება იმ სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, რომელშიც განხორციელდა მომსახურების მიწოდება და როდესაც მოსალოდნელი გახდა, რომ საფასურის მიღება და მასთან დაკავშირებული ხარჯების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

### მარაგები

მარაგები ფასდება მის ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით და ითვალისწინებს მარაგების შეძენასთან, წარმოებასა და კონვერსიასთან, აგრეთვე მათ არსებულ ადგილზე და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან დაკავშირებულ ხარჯებს. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი ბიზნესის ოპერირების პირობებში არსებულ გასაყიდ ფასს გამოკლებული პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯები.

### ძირითადი საშუალებები

## **აღიარება და შეფასება**

ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები. თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის შეძენას.

## **შემდგომი დანახარჯები**

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევის თანავე აისახება მოგება-ზარალში.

## **არამატერიალური აქტივები**

არამატერიალური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას ფასდება თვითღირებულებით. თავდაპირველი აღიარების შემდრომ, არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დარიცხული ამორტიზაცია და გაუფასურებით გამოწვეული დანაკარგები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება ყოველი ფისკალური პერიოდის ბოლოს. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე 15% განაკვეთით.

## **ცვეთა**

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მუშა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი

სალიკვიდაციო ღირებულება. ძირითად საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით, აქტივებისთვის შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის გათვალისწინებით და აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. ძირითადი საშუალებების მოსალოდნელი საშუალო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია: ავეჯი და აღჭურვილობა 3-10 წელი.

## **თანამშრომელთა სარგებელი**

მოკლევადიანი თანამშრომელთა სახელფასო ვალდებულებები განისაზღვრება არა დისკონტირებული საფუძველით და წარმოადგენს პერიოდის ხარჯს, როდესაც შესაბამისი მომსახურება მიღებულია კომპანიის მიერ. ვალდებულება აღიარებულია იმ თანხით, რომელიც მოსალოდნელია რომ დაექვემდებარება გადახდას.

## **მოგების გადასახადი**

საქართველოში კომპანიების წლიური მოგება, ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და სადაზღვევო კომპანიების გარდა, არ იბეგრება 2017 წლის 1 იანვრიდან. მოგების გადასახადით იბეგრება იმ აქციონერებს შორის დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან საქართველოს არარეზიდენტები, წმინდა განაწილების თანხიდან 15/85 ოდენობით. მოგების გადასახადი დივიდენდების გადახდის შედეგად აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში., გადახდის ფაქტიური თარიღისა და პერიოდის დამოუკიდებლად.

### **კაპიტალი**

მფლობელთა კაპიტალი განისაზღვრება დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით. აღიარებაც ხდება სამართლიანი ღირებულებით შენატანის განხორციელების მომენტში, როგორც კომპანიაში დამფუძნებლის შენატანი.

### **ფული და ფულის ეკვივალენტები**

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება ქართულ ბანკებში მიმდინარე ანგარიშებზე განთავსებული თანხებისაგან და სალაროში არსებული თანხებისაგან.