

შპს „გუმბათი“

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი

ფინანსური ანგარიშგება	გვერდი
ანგარიში კომპილაციის შესახებ	1
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	4
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	5
განმარტებითი შენიშვნები	6 - 12

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში.

შპს „გუმბათი“

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	გ/შ	2018	2017
შემოსავალი ფართების რეალიზაციიდან		103,390	-
რეალიზებული ფართების თვითღირებულება		(108,380)	-
საერთო ზარალი		(4,990)	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	4	(124,823)	(80,199)
საიჯარო და სხვა შემოსავალი		26,081	33,352
მოგება მიწის ნაკვეთების რეალიზაციიდან		-	102,698
ზარალი მასალების რეალიზაციიდან		(4,315)	-
სესხის ხარჯი		(33,388)	(2,418)
მოგება/(ზარალი) საკუროსო სხვაობიდან		645	(6,490)
წლიური მოგება/(ზარალი)		(140,790)	46,943

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 18 ივლისს.


ნუგზარ მღვდელაშვილი
დირექტორი


მარეხ მღვდელაშვილი
ბუღალტერი



შპს „გუმბათი“

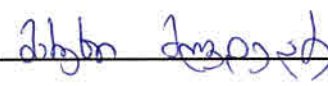
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

**ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

	გ/შ	2018	2017	2016
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	5	360,973	377,281	486,606
ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნის გრძელვადიანი ნაწილი	6	-	28,490	64,130
		360,973	405,771	550,736
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	7	1,397,468	729,189	122,148
ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნის მიმდინარე ნაწილი	6	81,118	68,532	62,136
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	206,479	195,107	218,726
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	109,398	65,333	33,591
		1,794,463	1,058,161	436,601
სულ აქტივები		2,155,436	1,463,932	987,337
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება		633,822	920,990	890,152
		633,822	920,990	890,152
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	10	324,450	170,464	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	1,197,164	372,478	97,185
		1,521,614	542,942	97,185
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		2,155,436	1,463,932	987,337

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 18 ივლისს.


ნუგზარ მღვდელაძე
დირექტორი


მარჯ მღვდელაძე
ბუღალტერი



შპს „გუმბათი“

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

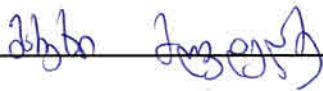
	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	890,152	890,152
წლიური მოგება	46,943	46,943
გადახდილი დივიდენდები	(16,105)	(16,105)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	920,990	920,990
წლიური ზარალი	(140,790)	(140,790)
კაპიტალის შემცირება *	(146,378)	(146,378)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	633,822	633,822

* კაპიტალის შემცირება - 2018 წლის 5 მაისის კომპანიის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით წილი შეუმცირდა ორ მოწილეს და სანაცვლოდ მათ მიიღეს შესაბამისი ანაზღაურება (კომპანიის მფლობელების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია 1-ლ განმარტებით შენიშვნაში).

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 18 ივლისს.


ნუგზარ მღვდელაძე

დირექტორი


მარეხ მღვდელაძე

ბუღალტერი



შპს „გუმბათი“

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან წლიური მოგება/(ზარალი)	(140,790)	46,943
კორექტირებები:		
- ცვეთა და ამორტიზაცია	16,308	17,165
- გაუფასურების ზარალი	17,870	12,664
- სესხის ხარჯი	33,388	2,418
- მოგება მიწის ნაკვეთების რეალიზაციიდან	-	(102,698)
მოთხოვნების შემცირება / (ზრდა)	(13,338)	40,199
მარაგების შემცირება / (ზრდა)	(668,279)	(607,041)
ვალდებულებების ზრდა / (შემცირება)	824,686	275,293
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული ფულადი სახსრები	69,845	(315,057)
გადახდილი პროცენტი	(33,388)	(2,418)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული ნეტო ფულადი სახსრები	36,457	(317,475)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან საინვესტიციო ქონების გაყიდვა	-	194,858
საინვესტიციო საქმიანობით გენერირებული ნეტო ფულადი სახსრები	-	194,858
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან სესხების მიღება, ნეტო	153,986	170,464
დივიდენდების გადახდა	-	(16,105)
კაპიტალის შემცირება	(146,378)	-
საფინანსო საქმიანობით გენერირებული ნეტო ფულადი სახსრები	7,608	154,359
წმინდა ზრდა წლის განმავლობაში	44,065	31,742
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	65,333	33,591
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	109,398	65,333

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 18 ივლისს.

ნუგზარ მღვდელაძე
დირექტორი



ბესიკ მღვდელაძე
ბუღალტერი

განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

გუმბათი (შემდგომში „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს თბილისში, ვარკეთილის რაიონში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და საოფისე კორპუსების მშენებლობა, შემდგომში ფართების გაყიდვის ან გაქირავების მიზნით. საანგარიშგებო პერიოდისთვის კომპანიას დასრულებული ჰქონდა 6-სართულიანი შენობა, რომლის მისამართია: ვარკეთილი 3, დვალის ქ. #3 და ამავე მისამართზე კომპანია აშენებს ახალ კორპუსს.

კომპანიის მფლობელები არიან:

	2018	2017
სს „საინვესტიციო კომპანია ვანო და კომპანია“	40.92%	36.50%
ნუგზარ მღვდელაძე	12.33%	12.20%
ივანე ცნობილაძე	10.75%	12.20%
მარიამ მაისურაძე	8.60%	12.00%
თეიმურაზ ნიკოლეიშვილი	8.63%	8.54%
სხვა მფლობელები	18.77%	18.56%
	100.00%	100.00%

2. მომზადების საფუძველი და მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (IFRS for SMEs) შესაბამისად. ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში და მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები.

2.1. IFRS for SMEs-ის პირველად გამოყენება

ეს ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის პირველი, რომელიც კომპანიამ მოამზადა. ამ ანგარიშგების მომზადებისას, კომპანიის საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება მომზადდა 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რაც კომპანიისთვის წარმოადგენს IFRS for SMEs-ზე გადასვლის თარიღს.

განმარტებითი შენიშვნები

2.2. შემოსავლის აღიარება

შემოსავალი აღიარდება, როცა მოსალოდნელია, რომ ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს კომპანია და შემოსავლის გაზომვა საიმედოდაა შესაძლებელი. შემოსავალი არის საქონლის საფასურად მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული უკან დაბრუნებები, სავაჭრო ფასდაკლებები და გაყიდვებზე დამოკიდებული გადასახადები (მაგალითად, დღგ).

ფართების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება, როცა კომპანია მყიდველს გადასცემს ფართის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს.

2.3. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონებით ხდება საიჯარო შემოსავლის მიღება და / ან ქონების ფასის ზრდით მოგების მიღება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და შეძენასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ პირდაპირ ხარჯს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ გახორციელდეს აქტივის თვითღირებულებასა და ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობის ჩამოწერა, მისი სასარგებლო მომსახურეობის ვადის (20 წლის) განმავლობაში, ნარჩენი საბალანსო ღირებულების მეთოდით.

2.4. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიის ძირითადი საშუალებები იყო სრულად გაცვეთილი ფინანსურად, ხოლო მათი ისტორიული ღირებულება არ იყო არსებითი. ისეთი სამშენებლო სამუშაოების შესასრულებლად, რასაც სჭირდება ძვირადღირებული სამშენებლო ტექნიკა, კომპანია იყენებს დაქირავებულ მომსახურებას.

2.5. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. გასაყიდი ფართის (და მის დასრულებამდე - მიმდინარე მშენებლობის) თვითღირებულება მოიცავს მის შექმნასთან დაკავშირებულ ყველანაირ დანახარჯს.

რეალიზებული ფართის თვითღირებულება ხარჯად ჩამოიწერება მთლიან ფართში მისი წილის შესაბამისად.

განმარტებითი შენიშვნები

2.6. იჯარით გაცემული აქტივები

იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად (ლიზინგად) თუ იგი ითვალისწინებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება, როგორც საოპერაციო იჯარა.

კომპანია ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნას აღიარებს წმინდა საიჯარო ინვესტიციის ტოლი თანხით, რაც არის ფინანსური იჯარისთვის კომპანიის მიერ მისაღები მინიმალური საიჯარო გადასახდელები დისკონტირებული საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით.

სალიზინგო გადასახადში შემავალი საპროცენტო ელემენტი აღიარდება მოგება-ზარალში.

საოპერაციო იჯარის საიჯარო გადასახდელები აღიარდება შემოსავლად, საიჯარო პირობების შესაბამისად.

2.7. ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივები აღიარდება გარიგების ფასით. სავაჭრო მოთხოვნებს არ ერიცხება სარგებელი. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ხდება ფინანსური აქტივების გადახედვა, რათა შეფასდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური სამხილი იმისა, რომ მოთხოვნები არ არის ამოღებადი. ასეთი სამხილების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალში. აქტივები, რომლებსაც ერიცხება სარგებელი (გაცემული სესხები), თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური ვალდებულებები აღიარდება გარიგების ფასით. სავაჭრო ვალდებულებებს არ ერიცხება სარგებელი. ვალდებულებები, რომლებსაც ერიცხება სარგებელი (მიღებული სესხები), თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები (საპროცენტო ხარჯი) აღიარდება მოგება-ზარალში.

განმარტებითი შენიშვნები**2.8. მოგების გადასახადი**

2016 წლის 13 მაისს, საქართველოს პარლამენტმა დააკანონა მოგების გადასახადის ახალი („ესტონური“) მოდელი, რაც ძირითადად გულისხმობს მოგების გადასახადით დაბეგვრას მოგების დივიდენდად განაწილების შემთხვევაში (ნაცვლად მოგების დაბეგვრისა გამომუშავების მომენტში). შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიის დასაბეგრი მოგება არის გადახდილი დივიდენდების ტოლი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ამრიგად, 2017 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის არ არსებობს მიმდინარე და გადავადებული მოგების გადასახადი.

2.9. უცხოურ ვალუტაში გახორციელებული ოპერაციები

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში არსებული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები ანგარიშგების თარიღში გადაყვანილია ფუნქციონალურ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით:

	ლარი / USD	ლარი / EUR
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბერს	2.68	3.07
საშუალო გაცვლითი კურსი 2018 წელს	2.53	2.99
გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბერს	2.59	3.10
საშუალო გაცვლითი კურსი 2017 წელს	2.51	2.83
გაცვლითი კურსი 2016 წლის 31 დეკემბერს	2.65	2.79

ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ მომხდარი კურსთაშორის სხვაობის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში.

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

ამ ანგარიშგების მომზადებისას არ არის გამოყენებული ისეთი სააღრიცხვო შეფასებები, რომლებიც დაკავშირებულია მომავალ ფინანსურ წელიწადში აქტივების და ვალდებულებების მიმდინარე ნაშთების არსებითი კორექტირების მნიშვნელოვან რისკთან.

განმარტებითი შენიშვნები

4. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018	2017
თანამშრომელთა ანაზღაურება	65,095	23,375
ცვეთა	16,308	17,165
მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	17,870	12,664
ქონების გადასახადი	16,073	9,139
მასალების ხარჯი	9,477	12,708
სხვა ხარჯები	-	5,148
	124,823	80,199

თანამშრომელთა ანაზღაურება მოიცავდა საკვანძო ხელმძღვანელების ანაზღაურებას 64,414 ლარის ოდენობით 2018 წელს (2017: 21,250 ლარი).

5. საინვესტიციო ქონება

	2018	2017	2016
მიწის ნაკვეთები	51,132	51,132	143,292
საოფისე ფართი	365,952	365,952	365,952
საოფისე ფართის აკუმულირებული ცვეთა	(56,111)	(39,803)	(22,638)
	360,973	377,281	486,606

მიწის ნაკვეთები მდებარეობს თბილისში, ვარკეთილის რაიონში.

საოფისე ფართი კომპანიის მიერ აშენებულ კორპუსში არის საოპერაციო იჯარით მიქირავებული კომპანიის დაკავშირებულ მხარეზე - შპს „ვარკეთილაირზე“.

6. ფინანსური იჯარა

კომპანიას ფინანსური იჯარით აქვს გადაცემული საოფისე ფართი დაკავშირებული მხარისთვის - შპს „ოკრიბა ტვ+-ისთვის“. ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა 2015 წლის 1 მაისს და არის 54-თვიანი:

	2018	2017	2016
ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნის გრძელვადიანი ნაწილი	-	28,490	64,130
ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნის მიმდინარე ნაწილი	81,118	68,532	62,136
სულ მოთხოვნა ფინანსური იჯარიდან	81,118	97,022	126,266

შპს „გუმბათი“

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

განმარტებითი შენიშვნები

7. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	2018	2017	2016
გასაყიდი ფართი	-	108,380	108,380
მიმდინარე მშენებლობა	1,283,420	477,121	-
სამშენებლო მასალები	114,048	143,688	13,768
	1,397,468	729,189	122,148

მიმდინარე მშენებლობა - ახალი კორპუსი მისამართზე: ვარკეთილი 3, დვალის ქ. #3 - დასრულებულია 2019 წელს. კომპანიის მიერ მიღებული ავანსები (იხ. გ/შენიშვნა 11) გადახდილია საცხოვრებელი ბინების შესაძენად ამ კორპუსში.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2018	2017	2016
მოთხოვნები ბინების გაყიდვიდან	121,745	167,217	218,726
მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	(30,534)	(12,664)	-
გადახდილი ავანსები	115,268	40,554	-
	206,479	195,107	218,726

გადახდილი ავანსები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს დაკავშირებული მხარისთვის - შპს „ვარკეთილაირისთვის“ გადახდილ 35,364 ლარს.

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2018	2017	2016
ფული ბანკში	101,303	63,466	26,091
ფული სალაროში	8,095	1,867	7,500
	109,398	65,333	33,591

10. მიღებულისესხები

	2018	2017	2016
სესხი სს ტერაბანკისგან	300,000	-	-
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები	24,450	170,464	-
	324,450	170,464	-

საბანკო სესხი უზრუნველყოფილია კომპანიის ქონებით, წლიური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 13%-ს.

განმარტებითი შენიშვნები

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2018	2017	2016
მიღებული ავანსები	1,120,103	364,218	33,642
საგადასახადო ვალდებულება, ნეტო	70,203	8,057	49,801
სხვა ვალდებულებები	6,858	203	13,742
	1,197,164	372,478	97,185

მიღებული ავანსები გადახდილია საცხოვრებელი ბინების შესაძენად ახალ კორპუსში (იხ. გ/შენიშვნა 7).

12. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ტრანზაქციები და ნაშთები კომპანიის მფლობელებთან, მათ მიერ კონტროლირებად საწარმოსთან და საკვანძო ხელმძღვანელობასთან, წარმოდგენილია ზემოთ გ/შენიშვნებში. სხვა არსებით ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან არ ჰქონია ადგილი.

13. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 18 ივლისს.

2019 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაფარა მიღებული სესხები.

6. ქვემოთ

პეტე ჯეჯეაძე

