

შპს "თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ"

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (მსს ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

დირექტორი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

ლელა ტუქსიშვილი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით

შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები:		
ძირითადი საშუალებები 4	2482505	2531477
სულ გრძელვადიანი აქტივები	2482505	2531477
მიმდინარე აქტივები:		
მარაგები	6843	8665
მოთხოვნები მომსახურების გაწევიდან	201444	182918
სხვა დარიცხული მოთხოვნები	1364307	1212357
წინასწარ გაწეული ხარჯები	200	200
ფული და ფულის ექვივალენტები 5	1273	4540
სულ მიმდინარე აქტივები	1,574068	1,408680
სულ აქტივები	4056572	3940157
კაპიტალი და ვალდებულებები		
კაპიტალი:		
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი	1480421	1486141
საწესდებო კაპიტალი	439022	439022
გაუნაწილებელი მოგება	307650	165897
სულ კაპიტალი	2227093	2091060
მიმდინარე ვალდებულებები:		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 6	1817131	1834078
საგადასახადო ვალდებულებები	7141	8470
გადასახდელი დივიდენდები	0	0
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	5207	6549
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	1829479	1849097
სულ ვალდებულებები	1829479	1849097
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	4056572	3940157

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

დირექტორი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

ლელა ტუქსიშვილი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

სპეციალური დანიშნულების მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018
შემოსავალი		154153
რეალიზაციის თვითღირებულება		(15159)
მთლიანი მოგება		138994
ადმინისტრაციული ხარჯები		(140933)
საპროცენტო შემოსავლები		141781
ფინანსური ხარჯი, წმინდა		89
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი		1822
მოგება დაბეგვრამდე		141753
მოგების გადასახადი		
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		141753
პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი		-
სულ პერიოდის სრული შემოსავალი		141753

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

დირექტორი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

ლელა ტუქსიშვილი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

სპეციალური დანიშნულების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრი		439022	165897	604919
სულ წლის სრული შემოსავალი			141753	141753
გაცემული დივიდენდი				
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრი		439022	307650	746672

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

დირექტორი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი



ლელა ტუქსიშვილი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი



7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

სპეციალური დანიშნულების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		67060
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		67060
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(14393)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(14393)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(55934)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(55934)
ფულადი ნაკადების წმინდა ზრდა/კლება		(3267)
ფული და ფულის ექვივალენტების წლის დასაწყისში		4540
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს		1273

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

დირექტორი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

ლელა ტუქსიშვილი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით
სარჩევი:

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლის 31 დეკემბრით
 დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და
 დამტკიცებაზე 2

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სპეციალური დანიშნულების მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	4
სპეციალური დანიშნულების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	5
სპეციალური დანიშნულების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	6

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	7
2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	13
4. ძირითადი საშუალებები	14
5. ფული და ფულის ექვივალენტები	14
6. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15
7. შემოსავლები	15
8. რეალიზაციის თვითღირებულება	15
9. ფინანსური რისკების მართვა	15
10. პირობითი ვალდებულებები	16
11. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები	17

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2018 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (მსს ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

ლელა ტუქსიშვილი

დირექტორი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

საქართველო, თბილისი

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

**სპეციალური დანიშნულების ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით**

შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები:		
ძირითადი საშუალებები	2482505	2531477
სულ გრძელვადიანი აქტივები	2482505	2531477
მიმდინარე აქტივები:		
მარაგები	6843	8665
მოთხოვნები მომსახურების გაწევიდან	201444	182918
სხვა დარიცხული მოთხოვნები	1364307	1212357
წინასწარ გაწეული ხარჯები	200	200
ფული და ფულის ექვივალენტები	1273	4540
სულ მიმდინარე აქტივები	1,574068	1,408680
სულ აქტივები	4056572	3940157
კაპიტალი და ვალდებულებები		
კაპიტალი:		
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი	1480421	1486141
საწესდებო კაპიტალი	439022	439022
გაუნაწილებელი მოგება	307650	165897
სულ კაპიტალი	2227093	2091060
მიმდინარე ვალდებულებები:		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1817131	1834078
საგადასახადო ვალდებულებები	7141	8470
გადასახდელი დივიდენდები	0	0
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	5207	6549
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	1829479	1849097
სულ ვალდებულებები	1829479	1849097
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	4056572	3940157

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

ლელა ტუქსიშვილი

დირექტორი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

სპეციალური დანიშნულების მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018
შემოსავალი		154153
რეალიზაციის თვითღირებულება		(15159)
მთლიანი მოგება		138994
ადმინისტრაციული ხარჯები		(140933)
საპროცენტო შემოსავლები		141781
ფინანსური ხარჯი, წმინდა		89
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი		1822
მოგება დაბეგვრამდე		141753
მოგების გადასახადი		
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		141753
პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი		-
სულ პერიოდის სრული შემოსავალი		141753

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

ლელა ტუქსიშვილი

დირექტორი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

სპეციალური დანიშნულების საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრი		439022	165897	604919
სულ წლის სრული შემოსავალი			141753	141753
გაცემული დივიდენდი				
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრი		439022	307650	746672

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

ლელა ტუქსიშვილი

დირექტორი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

**სპეციალური დანიშნულების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		67060
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		67060
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(14393)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(14393)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(55934)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(55934)
ფულადი ნაკადების წმინდა ზრდა/კლება		(3267)
ფული და ფულის ექვივალენტების წლის დასაწყისში		4540
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს		1273

გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 25 ივლისს.

მანონი ლორია

ლელა ტუქსიშვილი

დირექტორი

ბუღალტერი

2019 წლის 25 ივლისი

2019 წლის 25 ივლისი

საქართველო, თბილისი

საქართველო, თბილისი

7-17 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“-ი დაფუძნებულია 2010 წლის 24 სექტემბერი და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია 400008781. კომპანიის 100% წილის მფლობელია:

1.ირაკლი მერმანიშვილი (ს/კ 60002001173)

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“-ის იურიდიული მისამართია : საქართველო, ქ.თბილისი, შუშის ქუჩა 38. კომპანია წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიულ პირს. იგი საკუთარ საქმიანობას აწარმოებს წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიას მართავს დანიშნული დირექტორი მანონი ლორია (ს/კ 01015009185).

2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ მოცემულია სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

2.1 წარდგენის საფუძველი

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (მსს ფასს).

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მიზანია, კომპანია მომავალი საანგარიშო პერიოდიდან სრულად გადავიდეს მსს ფასს-ის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე.

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

ანგარიშგების საანგარიშო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

2.2 ვალუტა

კომპანია ფუნქციონირებს საქართველოს ტერიტორიაზე და მის ფუნქციონალურ და წარსადგენ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. აქედან გამომდინარე წინამდებარე ანგარიშგების ყველა მონაცემი მოცემულია ქართულ ლარში, თუ სხვაგვარად მითითებული არ არის.

უცხოურ ვალუტაში მოცემული მონეტარული აქტივების და ვალდებულებების მუხლები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის მიხედვით საანგარიშო თარიღისათვის; რაც შეეხება კონვერტაციის დროს წარმოშობილ კურსთაშორის სხვაობებს, ისინი აისახება ოპერაციის დღეს არსებული ოფიციალური კურსით, მოგებისა და ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშში.

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსები შემდეგია:

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო
2018 წლის 31 დეკემბერი	2.6766	3.0701
2018 წლის 1 იანვარი	2.5922	3.1044

2.3 ძირითადი საშუალებები

კომპანია ძირითადი საშუალებების აღრიცხვას ახორციელებს მსს ფასს მე-17-ე განყოფილების "ძირითადი საშუალებების" შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შეყიდვის ფასს, მათ შორის იურიდიულ და საბროკერო მომსახურების ღირებულებას, საბაჟო და სხვადასხვა გადასახადებს, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გარეშე, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან. რაც შეეხება მცირე რემონტის და ტექნიკური მომსახურების ხარჯებს, ისინი აღირიცხება მათი გაწევისას პერიოდის ხარჯად.

აქტივზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ, როდესაც აქტივი იმყოფება იმ ადგილას და მოყვანილია ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში, რომ შესაძლებელია აქტივის ექსპლუატაცია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნების შესაბამისად. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს ძირითადი საშუალებების ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის მანძილზე. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობებს ცვეთა არ ერიცხება. აქტივზე ცვეთის დარიცხვა წყდება მას შემდეგ, როდესაც შეწყდება მისი აღიარება. რაც შეეხება ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს, შემდეგია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
მანქანა დანადგარები	3-15
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	3-15
სატრანსპორტო საშუალებები	8-15

აქტივების მომსახურების ვადის დადგენისას გაითვალისწინება შემდეგი ფაქტორები: 1. საწარმოს მიერ აქტივის მოსალოდნელი გამოყენების რეჟიმი; 2. სავარაუდო ფიზიკური ცვეთა, რომელიც დამოკიდებულია სხვადასხვა საწარმოო ფაქტორებზე; 3. ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იყოს კომპანიაში არსებული პროცესების მოსალოდნელი ცვლილებებით ან გაუმჯობესებით; 4. აქტივის გამოყენების საკანონმდებლო ან მსგავსი შეზღუდვები.

საწარმომ ძირითადი საშუალების აღიარება უნდა შეწყვიტოს მისი გაყიდვის/გასვლის შემთხვევაში ან როდესაც გამოყენებიდან და გაყიდვიდან არანაირი ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. საწარმომ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი უნდა ასახოს იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც მისი აღიარება შეწყდა. საწარმომ ამ სახის შემოსულობას არ უნდა მიანიჭოს ამონაგების კლასიფიკაცია.

კომპანიაში ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია ტარდება ყოველწლიურად.

2.4 მოგების გადასახადი

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილებები შეეხო მოგების გადასახადის გაანგარიშებისა და წარდგენის წესს. ამოქმედდა მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი მოდელი, რომლის შემოღების მიზანია გადასახადების ადმინისტრირების გამარტივება, ბიზნესის განვითარებისა და ეკონომიკური ზრდის ხელშეწყობა.

ძირითად სიახლეს წარმოადგენს საწარმოთა მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება მოგების განაწილება, მაშინ, როცა ძველი მოდელის მიხედვით, კომპანიების მოგება იბეგრებოდა 15%-ით მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენდად თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. აღნიშნული გაზრდის კომპანიების წვდომას ფულად სახსრებზე და წახალისებს მიღებული მოგების რეინვესტირებას იმავე ან ახალ საქმიანობაში.

მოგების გადასახადის 15 პროცენტიანი განაკვეთი უცვლელი რჩება, თუმცა, ტექნიკურად, გადასახადი გაანგარიშდება დასაბეგრი განაცემის თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. ამასთან, მოგების გადასახადით დაბეგვრა და გადახდა ყოველწლიური პრინციპის ნაცვლად, მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა.

დაბეგვრის ახალი მოდელი ეხება ყველა საწარმოს, გარდა კომერციული ბანკებისა, სადაზღვევო და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, საკრედიტო კავშირებისა, ლომბარდებისა, “წავთობისა და გაზის შესახებ” კანონით დადგენილი შესაბამისი საწარმოებისა და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილი ტოტალიზატორებისა.

მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს შემდეგი განაცემების ფაქტობრივად განხორციელება:

1. დივიდენდის განაწილება
2. სხვაობები გარიგების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
3. ხარჯები, რომლებიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
4. გადახდები, რომლებიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
5. უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
6. წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ

აღნიშნული ცვლილებების გამო არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები ჯგუფის აქტივებსა და ვალდებულებებში 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შესაბამისად, არ არსებობს გადავადებული მოგების გადასახადის არც აქტივი და არც ვალდებულება.

2.5 მარაგები

მარაგი ისეთი აქტივია, რომელიც: ა) გათვალისწინებულია გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში; ბ) მონაწილეობს ამგვარი გაყიდვისათვის გამიზნული მარაგის წარმოების პროცესში; გ) წარმოდგენილია ნედლეულისა და მასალების სახით, რომელიც განკუთვნილია წარმოების პროცესში მოხმარებისათვის ან მომსახურების გასაწევად.

მარაგის შეფასება ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარელიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით.

ნეტო სარელიზაციო ღირებულება არის წმინდა თანხა, რომლის მიღებასაც საწარმო მოელის ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში მარაგის გაყიდვის შემდეგ.

მარაგის თვითღირებულება მოიცავს: მათ შეძენასთან და გადამუშავებასთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს, აგრეთვე დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

მარაგის თვითღირებულებაში არ ჩაირთვება შემდეგი დანახარჯები: ა) ნედლეულისა და მასალების ზენორმატიული დანახარჯები; ბ) მარაგის შენახვის დანახარჯები, იმ დანახარჯების გარდა, რომელთა გაწევა აუცილებელია საწარმოო პროცესის ერთი სტადიიდან მომდევნო სტადიაზე გადასასვლელად; გ) ზედნადები ადმინისტრაციული ხარჯები; დ) გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

თვითღირებულების გაანგარიშებისთვის კომპანიას არჩეული აქვს საშუალო შეწონილის მეთოდი.

საწარმო ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს აფასებს გაუფასურებულია თუ არა მისი მარაგი, რაც ნიშნავს, რომ შეუძლებელია მათი საბალანსო ღირებულების სრულად ანაზღაურება (მაგალითად, ეს შეიძლება გამოწვეული იყოს მარაგის დაზიანებით, მისი მოძველებით ან გასაყიდი ფასების დაცემით). იმ შემთხვევაში, თუ მარაგი გაუფასურდა, საწარმო მარაგს აფასებს და აღიარებს შესაბამის გაუფასურების ზარალს.

როდესაც მარაგი გაიყიდება, მისი საბალანსო ღირებულება უნდა აღიარდეს იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც მიღებულ იქნა შესაბამისი ამონაგები.

კომპანიაში მარაგების ინვენტარიაზაცია ტარდება ყოველი თვის ბოლოს და შესაბამისი ინვენტარიაზაციის აქტის საფუძველზე ხდება მარაგების ჩამოწერა.

2.6 მოთხოვნები მომსახურების გაწევიდან

მოთხოვნები მომსახურების გაწევიდან აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შესაძლო გაუფასურების დანაკარგი აღირიცხება სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. მომხმარებელზე მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის ან მომსახურების გაყიდვის შემთხვევაში, მოთხოვნა აღიარდება ამ საწარმოსგან მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით.

კომპანიის მოთხოვნები შედგება დაკავშირებული პირებისგან გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ მისღები თანხებისგან.

2.7 მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით, საიდანაც გამოქვითულია მოსალოდნელი გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსები აისახება მიმდინარედ, თუ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ავანსის მიღება შესაძლებელია დაკავშირებული იყოს არამიმდინარე აქტივთან, ავანსი აისახება გრძელვადიან აქტივებში და აქტივზე კომპანიის მხრიდან კონტროლის დამყარებისთანავე გადადის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში. ამასთან უნდა არსებობდეს ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს; სხვა გადახდილი ავანსები ჩამოიწერება საქონლის ან მომსახურების მიღებისას.

2.8 ფული და ფულის ექვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთებს და საბანკო ანაზღაურებს, რომელთა დაფარვის თავდაპირველი ვადა სამი თვე ან უფრო ნაკლებია.

2.9 კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი ფორმირდება საწესდებო კაპიტალისაგან, რომელიც განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, გამოცხადებული საანგარიშო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე წარმოდგენილი უნდა იყოს ბალანსის შემდგომი მოვლენების ამსახველ მუხლში.

2.10 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომ - ამორტიზებადი ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით. მომწოდებლისგან მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის შეძენის შემთხვევაში, ვალდებულება უნდა აღიარდეს მომწოდებლისათვის გადასახადელი დავალიანების არადისკონტირებული ღირებულებით.

2.11 შემოსავალი

საწარმომ ამონაგები უნდა შეაფასოს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებიდან უნდა გამოიქვითოს საწარმოს მიერ

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

გაცემული ყველანაირი სავაჭრო ფასდათმობა, ასევე ვადაზე ადრე გადახდისა და პარტიის მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობები.

როდესაც ფულადი სახსრების ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტების შემოსვლა საწარმოში გადავადებულია და შეთანხმება თავისი არსით, ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, ანაზღაურების რეალური ღირებულება არის მომავალში მისაღები ყველა თანხის დღევანდელი ღირებულება, რომელიც გამოითვლება პირობითი საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

ამონაგები არ აღიარდება, როდესაც საქონელი და მომსახურება იცვლება ანალოგიური ბუნებისა და ღირებულების მქონე საქონელსა და მომსახურებაზე ან საქონელი ან მომსახურება იცვლება სხვა სახის ან ღირებულების საქონელზე ან მომსახურებაზე, მაგრამ ოპერაციას არ გააჩნია კომერციული შინაარსი.

კომპანია საქონლის გაყიდვიდან (მომსახურების გაწევიდან) მიღებული ამონაგების აღიარებას ახორციელებს მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა (ბოლო სამი ვრცელდება მომსახურების გაწევიდან მისაღებ ამონაგებზე):

- კომპანია მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკს და სარგებელს;
- კომპანია არ ინაჩუნებს 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 გაწეული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

2.12 რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

კომპანიის რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება წარმოადგენს მასალების და ნედლეულის ხარჯებს. მასალები და ნედლეული თვითღირებულებაში აისახება გამოყენებისთანავე.

2.13 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები გულისხმობს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას, დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. დაქირავებულ პირთა მოკლევადიან გასამრჯელოებად (შრომის ანაზღაურება და წლიური ბონუსები) ითვლება ის გასამრჯელოები, რომლებიც მთლიანად უნდა იქნეს გადახდილი იმ საანგარიშო

პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში, როდესაც დაქირავებულმა პირმა მომსახურება გასწია. საწარმომ დაქირავებულ პირთა მოკლევადიან გასამრჯელოსთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი უნდა აღიაროს, როგორც ვალდებულება და როგორც ხარჯი. (თვითღირებულების ნაწილი, თუ იგი ჩასართველია თვითღირებულების გაანგარიშებაში)

2.14 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

კომპანია ხარჯების აღიარებას ახდენს მაშინ, თუ საწარმოდან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის გასვლა დაკავშირებული იქნება აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულებების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს პერსონალის, იჯარის, კომუნალურ, სამეურნეო და იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც აუცილებელია კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის უზრუნველსაყოფად.

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გადახედვა ხდება მუდმივად, გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს მომავალ პერიოდში მოსალოდნელ მოვლენებსაც. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი. მენეჯმენტმა ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა როგორც მოქმედმა საწარმომ, რაც ნიშნავს, რომ კომპანიას შეუძლია მიმდინარე აქტივების რეალიზაციით დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, ფინანსურ რესურსებზე წვდომა და გააანალიზა არსებული ეკონომიკური გარემო, რომელშიც მას უწევს ოპერირება.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებაზე თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან შემოსავლის მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილებები გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში.

საეჭვო ვალების რეზერვი. კომპანია, კლიენტის გადახდისუუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად ქმნის საეჭვო ვალების გაუფასურების რეზერვს. გაუფასურების ნიშნები შეიძლება იყოს გადახდის ვადის დარღვევა, დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუფასურება და ა.შ. ხელმძღვანელობა ამასთან ერთად ითვალისწინებს დებიტორული დავალიანებების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის საიმედოობას და ამის შესაბამისად ხდება სავარაუდო გაუფასურების რეზერვის შექმნა.

4. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულების განსაზღვრა

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილ ობა	სატრანსპო რტო საშუალებე ბი	სულ
ისტორიული ღირებულება						
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	1528555	997308	48647	11178	172580	2758268
აკუმულირებული ცვეთა						
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	0	-65451	-41962	-11178	-108200	-226791
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	1528555	931857	6685	0	64380	2531477
შესყიდვები		5085				5085
რეალიზებული ძირ.საშუალება					-3173	-3173
ცვეთის ხარჯი	0	-30294	-4147		-16443	-50884
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	1528555	906648	2538	0	44764	2482505

5. ფული და ფულის ექვივალენტები

მოცემულია 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით ფული და ფულის ექვივალენტების საბალანსო ნაშთები:

	31.12.2018	01.01.2018
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1160	4395
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	113	145
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები:	1273	4540

6. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

მოცემულია 2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით ბალანსზე არსებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
 სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
 2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

	31.12.2018	01.01.2018
ვალდებულებები ძირითადი აქტივის მოწოდებიდან	1136409	1136322
სხვა ვალდებულებები	715499	724333
ვალდებულებები სამეურნეო მასალების მოწოდებიდან	5207	6549
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები:	1857115	1867204

7. შემოსავლები

კომპანიის შემოსავლები შედგება ძირითადად საიჯარო მომსახურებიდან.. შემოსავლების ანაზღაურების მხრივ კომპანიას მნიშვნელოვანი გადაგადაცილებები არ გააჩნია.

8. რეალიზაციის თვითღირებულება

მოცემულია 2018 წლის განმავლობაში თვითღირებულების შემადგენელი ხარჯები

	2018 წელი
მასალების პირდაპირი ხარჯი	15159
სულ რეალიზაციის თვითღირებულება:	15159

9. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანია განიხილავს თავის რისკებს ფინანსური რისკების კონტექსტში, რომელიც მოიცავს საკრედიტო, საბაზრო, სავალუტო ლიკვიდურობის და საპროცენტო განაკვეთების რისკებს. ამასთან კომპანია პერმანენტულად ახორციელებს სამუშაოებს საოპერაციო რისკების მინიმიზაციის კუთხითაც.

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით
საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილებების შედეგად.

კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი

გამომდინარე იქიდან, რომ კომპანიას არ გააჩნია ცვალებადპროცენტიანი სესხები, მიმდინარე პერიოდში მას არ გააჩნია საპროცენტო რისკი.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით. კომპანიას გააჩნია ფული და სხვა სახის მაღალი ლიკვიდურობის აქტივები, რომლებიც უზრუნველყოფს მიმდინარე ვალდებულებების დროულ გასტუმრებას.

კაპიტალის მართვა

„კომპანიის“ კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებული მიზანია შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა, რათა მიაღწიოს „კომპანიის“ საოპერაციო და სტრატეგიულ მიზნებს და შეინარჩუნოს ბაზრის მონაწილეთა ნდობა.

10. პირობითი ვალდებულებები

საქართველოს ბაზარზე ოპერირება, როგორც სხვა განვითარებადი ქვეყნების ბაზრები, წარმოშობს დამატებით რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია სოციალური და ეკონომიკური გარემოს სწრაფ ცვლადობასთან. ამასთან ჯერ კიდევ არ არის სრულყოფილი იურიდიული და საკანონმდებლო გარემო და ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებებს. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ განვითარებაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მთავრობის მიერ გატარებული ეკონომიკური, მონეტარული და ფისკალური პოლიტიკა არსებულ პოლიტიკურ გადაწყვეტილებებთან ერთად.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო სისტემა ხასიათდება სწრაფი ცვლილებებით, რაც ძირითადად განმარტებების ცვლილებებთან არის დაკავშირებული. საქართველოს 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 დაეკისროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებები. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

კომპანიას მიაჩნია, რომ ყველა გადასახადი წარდგენილი და გადახდილი აქვს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად და არანაირ ანარიცხს არ წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებაში, თუმცა შესაძლებელია საგადასახადო ორგანოებმა ზოგიერთ საკითხებზე გააკეთონ განსხვავებული განმარტებები საკითხების გლობალური განხილვის შედეგად, რასაც შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა კომპანიის ფინანსურ შედეგზე.

გარემოს დაცვა

მენეჯმენტის აზრით, კომპანიის საქმიანობა შეესაბამება სახელმწიფოს მოთხოვნებს გარემოს დაცვის საკითხებში. აქედან გამომდინარე მიიჩნევს, რომ კომპანიას რაიმე ვალდებულება გარემოსდაცვით რეგულაციებთან მიმართებაში არ გააჩნია. კომპანია მომავალშიც მუდმივად განახორციელებს მონიტორინგს ამ კუთხით კანონმდებლობაში განხორციელებულ ცვლილებებზე

სასამართლო დავები

2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

11. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

შპს „თიელსი პროფერტი მენეჯმენტ“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით

კომპანიაში 2019 წლის 1 იანვრიდან 25 ივლისის ჩათვლით საანგარიშო პერიოდის შემდგომ სხვა ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს ადგილი არ ჰქონია.