

შ.პ.ს. “უბიკი“

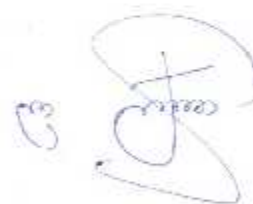
მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური
ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს
ფასს) შესაბამისად მომზადებული ფინანსური
ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერი

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

ს ა რ ჩ ე ვ ი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
შემოსავლის, ხარჯებისა და გაუნაწილებელი მოგების ანგარიშგება	4
ფულადი სახსრების მოძრაობა	6
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	7



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

აქტივები				
	შენიშვნა	2018	2017	2016
ფულადი სახსრები	4	3,021	9,507	511,623
სავაჭრო მოთხოვნები		48,143	41,264	328,358
გადახდილი ავანსები		1,158,170	1,824,610	1,438,180
მარაგი		17,508,029	10,202,779	5,222,441
- მზა პროდუქცია				
- სხვა		17,508,029	10,202,779	5,222,441
სხვა მიმდინარე აქტივები		3,136,448	1,752,315	922,627
ბიოლოგიური აქტივები	5	76,358		
- თვითღირებულების მოდელით		76,358		
ძირითადი საშუალებები	6	12,999,300.21	12,576,878	12,554,268
- მიწა		12,487,785	12,487,785	12,487,785
- შენობა-ნაგებობა		460,315	42,351	38,418
- სხვა ძირითადი საშუალებები		22,946	16,707	12,105
- არამატერიალური აქტივები		28,254	30,035	15,960
სულ აქტივები		34,929,469	26,407,353	20,977,497

საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
ვალდებულებები	შენიშვნები	2018	2017	2016
ფინანსური იჯარის ვალდებულება				
სავაჭრო ვალდებულებები	7	24,571,851	11,162,011	1,349,961
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ		12,385	134	80
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები		16,015,597	18,923,060	22,940,251

სულ ვალდებულებები		40,599,833	30,085,205	24,290,292
საკუთარი კაპიტალი				
სააქციო კაპიტალი		2,970,762	2,484,734	760,504
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი		(8,641,126)	(6,162,586)	(4,073,299)
სულ კაპიტალი		(5,670,364)	(3,677,852)	(3,312,795)
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		34,929,469	26,407,353	20,977,497

შემოსავლის, ხარჯებისა და გაუნაწილებელი მოგების
ანგარიშგება

	შენიშვნა	2018	2017	2016
ნეტო ამონაგები		76,569	181,761	556,480
- საქონლის გაყიდვიდან		67,846	174,088	554,101
- სხვა		8,723	7,673	2,379

რეალიზებული პროდუქციის ღირებულება		(76,387)	(180,042)	(553,279)
- საწყისი მარაგი		(10,202,779)	(5,222,441)	(600,490)
- შესყიდვა		(7,381,637)	(5,160,380)	(5,175,229)
- საბოლოო მარაგი		17,508,029	10,202,779	5,222,441

საერთო მოგება		182	1,719	3,201
---------------	--	-----	-------	-------

დასაქმებულთა ანაზღაურება		(364,291)	(302,268)	(96,037)
ცვეთა/ამორტიზაცია		(14,340)	(11,813)	(3,350)
საპროცენტო შემოსავალი				
საპროცენტო ხარჯი		(1,420,472)	(2,049,803)	(1,691,764)

იჯარის ხარჯი		(22,316)	(33,383)	(14,695)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი		(206,246)	(211,695)	(101,803)
სულ საოპერაციო ხარჯი		(2,027,664)	(2,608,962)	(1,907,649)
სულ საოპერაციო მოგება		(2,027,482)	(2,607,243)	(1,904,448)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)		(451,058)	517,956	(2,138,628)

მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან		(2,478,540)	(2,089,287)	(4,043,076)
---	--	--------------------	--------------------	--------------------

მოგების გადასახადი				
მოგება/ზარალი		(2,478,540)	(2,089,287)	(4,043,076)

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):				
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)		(6,162,586)	(4,073,299)	(30,223)

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ		(6,162,586)	(4,073,299)	(30,223)
--	--	--------------------	--------------------	-----------------

მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		(8,641,126)	(6,162,586)	(4,073,299)
---	--	--------------------	--------------------	--------------------

საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)		(3,677,852)	(3,312,795)	
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		(2,478,540)	(2,089,287)	
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		486,028	1,724,230	

საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		(5,670,364)	(3,677,852)	
---	--	--------------------	--------------------	--

ფულადი სახსრების მოძრაობა

	2018 წელი 31 დეკემბერი	2017 წელი 31 დეკემბერი
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(2,478,540)	(2,089,286)
კორექტირებები:		
ცვეთა და მორტიზაცია	14,340	11,813
მოგება/ზარალი საოპერაციო საქმიანობიდან სამრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	(2,464,200)	(2,077,473)
კლება/ზრდა:		
ცვლილებები მარაგში	(7,305,250)	(4,980,338)
საეაქრო და სხვა მოთხოვნები	659,561	(99,337)
საეაქრო და სხვა ვალდებულებები	13,422,091	9,812,103
საგადასახადო აქტივი	(1,384,133)	(829,688)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	2,928,069	1,825,267
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების შეძენა	(436,764)	(34,422)
ბიოლოგიური აქტივის შეძენა	(76,357)	
კაპიტალის ცვლილება	486,028	1,724,230
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(27,093)	1,689,808
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან		
გადახდილი სესხი	(2,907,462)	(4,017,191)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(2,907,462)	(4,017,191)
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	(6,486)	(502,115)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	9,507	511,623
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	3,021	9,507

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „უბიკი -ს (შემდგომში „კომპანია“) წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის(მსს ფასს-ის) შესაბამისად 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კომპანია დაარეგისტრირა 2014 წლის 17 მარტს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია 405034378.

კომპანია საქმიანობას ახორციელებს საფირმო ნიშნით „KRTSANISI RESIDENCE“.

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას ფლობდა ორი მესაკუთრე, დავით კვირიკაძე პ/ნ 01018001229 – 50%, გიორგი არველაძე პ/ნ 01024026912 - 50%. კომპანიის დირექტორი ლევან არველაძე პ/ნ 01024025026.

კომპანიის ძირითადი სამეწარმეო საქმიანობა 2018 წელს წარმოადგენდა სამშენებლო დეველოპერულ საქმიანობას.

კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ბურძღლას ქ. #74-74ა-74ა, ბინა #65

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მოკლე მიმოხილვა

ამ ფინანსური ანგარიშგების შესადგენად გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები განხილულია ქვემოთ.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტისა(მსს ფასს)“ და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული თანხების გადაყვანა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა იმ ეკონომიკური გარემოს ძირითადი ვალუტა, სადაც კომპანია საქმიანობს, კერძოდ კომპანიის სამუშაო ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ლარი.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო თარიღისთვის გადაყვანილია ლარში, ამ თარიღისთვის დადგენილი გასაცვლელი სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტით განხორციელებული ოპერაციები ასახულია ოპერაციის თარიღისთვის დადგენილი გასაცვლელი სავალუტო კურსით. სარგებელი ან ზარალი, რომელიც წარმოქმნილია ამგვარი ოპერაციებისთვის განხორციელებული ანგარიშსწორების შედეგად და უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების ლარში გადაყვანით აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური გასაცვლელი საფალუტო კურსი იყო:

	2018 წლის 31 დეკემბერი	2017 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარი/ლარი	2.6766	2.5922

ამყამად, ლარი არ წარმოადგენს თავისუფლად კონვერტირებად ვალუტას საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

სავაჭრო მოთხოვნები. სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით. სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხი იქმნება იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დავალიანების სრულად ამოღებას მოთხოვნების თავდაპირველი პირობების შესაბამისად. სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან რომელზეც კომპანიამ გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება, აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება. ვინაიდან არ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებები, ფინანსურ ანგარიშგებაში ისინი აღრიცხულია ნომინალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია მოკლევადიან მოთხოვნებად.

მარაგები. მარაგები ასახულია თვითღირებულებასა და გაყიდვების დანახარჯებით შემცირებულ, შეფასებულ გასაყიდ ფასს შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით და მოიცავს შესყიდვის და სხვა დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია მარაგის ადგილამდე ტრანსპორტირებისა და ახლანდელ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

ყოველი ანგარიშგების თარიღისთვის ხდება მარაგების შეფასება გაუფასურების გამოსავლენად. იმ შემთხვევაში, თუ მარაგი გაუფასურებულია, მისი საბალანსო ღირებულება მცირდება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ გასაყიდ ფასამდე და მოგებაში ან "ზარალში" დაუყოვნებლივ აღიარდება გაუფასურების ზარალი.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები ასახულია თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

კომპანიის ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებას მაშინ ამატებს მისი შემცველი ნაწილების თვითღირებულებას, როდესაც მოხდება დანახარჯების გაწევა, თუ მოსალოდნელია, რომ შემცველი ნაწილი კომპანიას მომავალში მოუტანს სარგებელს. შემცველი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. სარემონტო და ტექნომსახურებასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი აისახება მოგება ან "ზარალში" იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც დანახარჯები გაიწევა.

აქტივებს ცვეთა იმგვარად ერიცხება რომ აქტივის თვითღირებულება, ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, განაწილდეს მათ შეფასებულ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, კერძოდ წრფივი მეთოდის გამოყენებით. ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები მერყეობს შემდეგ საზღვრებში:

მანქანა დანადგარები - 5 -10 წელი

ოფისის აღჭურვილობა - 5-10 წელი

ავეჯი და სხვა ინვენტარი - 5 - 10 წელი

სატრანსპორტო საშუალება - 10 - 15 წელი

აქტივების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ცვეთის მეთოდები იმ შემთხვევაში გადაიხედება და პერსპექტიულად დაკორექტირდება, თუ არსებობს ნიშანი იმისა, რომ მნიშვნელოვნად შეიცვალა ბოლო სააღრიცხვო თარიღის შემდგომ.

აქტივების საბალანსო ღირებულება დაუყოვნებლივ ჩამოიწერება მის ასანაზღაურებად ღირებულებამდე, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება უფრო მეტია, ვიდრე მისი შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება.

აქტივების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება შემოსულობის შედარებით საბალანსო ღირებულებასთან და სხვაობა აღიარდება მოგება ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულება. სავაჭრო ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით.

სააქციო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირდება როგორც საკუთარი კაპიტალი.

ამონაგების აღირება. ამონაგები მოიცავს კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მომსახურების გაწევიდან მიღებულ ან მისაღებ ანაზღაურების რეალურ ღირებულებას.

კომპანია მაშინ აღირებს ამონაგებს, როდესაც: შესაძლებელია ამონაგების ოდენობის საიმედოდ შეფასება; მოსალოდნელია, რომ კომპანიაში შემოვა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი; და დაკმაყოფილებულია კომპანიის შესაფერისი კრიტერიუმი: კომპანია ძირითადი საქმიანობა მოიცავს ქონების იჯარას, რომელიც წამოადგენს შემოსავლის მიღების ძირითად წყაროს.

მოგებიდან გადასახადი. მოგებიდან გადასახადები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია კანონმდებლობის იმ დებულებების შესაბამისად, რომლებიც ძალაში შესულია ან არსებითად ძალაში შესულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. 2017 წლის 1 იანვრამდე კომპანიის მოგების გადასახადის ხარჯი/(შემოსავალი) შედგებოდა მიმდინარე და გადავადებული გადასახადისგან და აღიარდა წლის მოგება ან ზარალში.

2016 წლის 13 მაისს ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის მიერ საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილებები, რომლის თანახმად კომპანიებს(ბანკებს,

საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდების გარდა) არ ევალუბათ მოგებისა გადახდა 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებული მოგებიდან, სანამ ეს მოგება არ განაწილდება დივიდენდის სახით ან კომპანიას არ ექნება დივიდენდის სახით მისი განაწილების განზრახვა.

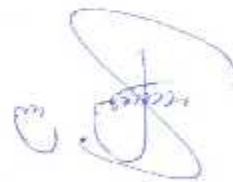
2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე საანგარიშგებო პერიოდში დაგროვილი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები მოგების გადასახადით იბეგრება გადაანგარიშებული ღირებულების მიხედვით, რომლესაც აკლდება შესაბამისი საგადასახადო აქტივი, გამოთვლილი, როგორც დასაბეგრი მოგების მიხედვით დარიცხული და გადახდილი მოგების გადასახადის ხვედრითი წილი იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების მიმართ, გამრავლებული გასანაწილებელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო აქტივის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს მოგების გადასახადის ფაქტობრივ ოდენობას, რომლისავე დაიბეგრება განაწილებული დივიდენდები.

დივიდენდების გადახდის შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდა დივიდენდები, დივიდენდების გაცემის ფაქტობრივი თარიღის ან იმ პერიოდის მიუხედავად, რომლისავესაც ხდება დივიდენდების გადახდა.

3. ინფორმაცია განუსაზღვრელობის შეფასებისა და ხელმძღვანელობის მსჯელობის ძირითადი წყაროების შესახებ

ფუნქციონირებადი საწარმო ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციისა და ვალდებულებების შესრულებას კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში. კომპანიის ფუნქციონირებადობის უარის შეფასებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მისი საქმიანობის შედეგები, კომპანიის ახლანდელი მიზნები და მომავლის შესახებ თავისი მოლოდინები.

ფულადი სახსრები და მისი ექვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხოურ ვალუტაში.



4. ფულადი სახსრები

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
ჩადდი ფული	3	51	-
ლარი საბანკო ანგარიშზე	3,018	6,315	24,612
დოლარი საბანკო ანგარიშზე		3,141	
აკრედიტივი			487,011
	3,021	9,507	511,623

5. ბიოლოგიური აქტივი

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
ნარგავები	76,358		
	76,358	-	-

6. ძირითადი საშუალებები

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
მიწა	12,487,785	12,487,785	12,487,785
ნაგებობები	460,315	42,351	38,418
მანქანა დანადგარები	1,178	975	
ოფისის აღჭურვილობა	13,117	10,710	3,690
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	8,651	5,023	8,415
არამატერიალური აქტივები	28,254	30,035	15,960
	12,999,300	12,576,879	12,554,269

7.სავაჭრო ვალდებულებები

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
მოწოდებისგან და მომსახურებისგან წარმოქმნილი ვალდებულებები	628,062	232,970	245,936
მიღებული ავანსები	23,943,789	10,929,041	1,104,025
	24,571,851	11,162,011	1,349,961

შ.პ.ს. „უბიკი“-ს დირექტორი:

/ლევან არველაძე/