

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31/12/2022	31/12/2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	(6)	119,284	34,013
არამატერიალური აქტივები	(7)	3,234	2,398
საინვესტიციო ქონება	(8)	93,712,802	92,946,707
სულ გრძელვადიანი აქტივები		93,835,320	92,983,118
მიმდინარე აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(9)	186,369	712,294
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ქონება		-	565,800
სასაქონლო მატერიალური მარაგები		1,513	178
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(11)	165,199	360,268
სულ მიმდინარე აქტივები		353,081	1,638,540
სულ აქტივები		94,188,401	94,621,658
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	(13)	85,032,555	91,782,555
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		3,572,802	(2,583,922)
რეზერვები და დაფინანსება		4,574,141	4,574,141
სულ საკუთარი კაპიტალი		93,179,498	93,772,774
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(10)	477,181	511,524
მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება	(12)	531,722	337,360
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,008,903	848,884
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		94,188,401	94,621,658

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 21 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი


ქეთევან დემურაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

2022 წლის მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022წ.	2021წ.
შემოსავალი	(4)	8,518,005	4,357,660
პერსონალის ხარჯები		(717,421)	(139,325)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(6)/(7)	(21,937)	(2,280)
საოპერაციო ხარჯები	(5)	(1,905,986)	(652,474)
საოპერაციო მოგება		5,872,661	3,563,581
არასაოპერაციო შემოსავალი/(ზარალი)		284,945	(6,147,503)
მოგება დაბეგვრამდე		6,157,606	(2,583,922)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(882)	-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		6,156,724	(2,583,922)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 21 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:



ნატო ჰოჭორიშვილი
დირექტორი



ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

მოგება ან ზარალისა და სხვა შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს და წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

ლარი	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისი	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	(2,583,922)	(2,583,922)
მოგება/ზარალი წლის განმავლობაში	-	(2,583,922)	(2,583,922)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები			
კომპანიის მესაკუთრეებთან			
დივიდენდი	-	-	-
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	91,782,555	-	91,782,555
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები	91,782,555	-	91,782,555
კომპანიის მესაკუთრეებთან			
საინვესტიციო ქონების გადაფასება			
გადაფასების რეზერვი	4,574,141	-	4,574,141
სულ საინვესტიციო ქონების გადაფასების რეზერვი	4,574,141	-	4,574,141
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	96,356,696	(2,583,922)	93,772,774
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარი	96,356,696	(2,583,922)	93,772,774
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	6,156,724	6,156,724
მოგება/ზარალი წლის განმავლობაში	-	6,156,724	6,156,724
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები			
კომპანიის მესაკუთრეებთან			
დივიდენდი	-	-	-
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	(6,750,000)	-	(6,750,000)
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები	(6,750,000)	-	(6,750,000)
კომპანიის მესაკუთრეებთან			
საინვესტიციო ქონების გადაფასება			
გადაფასების რეზერვი	-	-	-
სულ საინვესტიციო ქონების გადაფასების რეზერვი	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	89,606,696	3,572,802	93,179,498

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 21 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი


ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოადგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

2022 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	10,569,187	4,969,344
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(958,504)	(590,147)
გადახდილი ხელფასები	(552,984)	(112,977)
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორება	(2,291,334)	16,225,480
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	6,766,365	20,491,700
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(265,113)	(42,746)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	(1,390)	(2,910)
ინვესტიციის შეძენა	-	(110,586,200)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(266,503)	(110,631,856)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	(6,750,000)	91,782,555
დარიცხული პროცენტი	55,542	147,279
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან	(474)	(1,429,410)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	(6,694,932)	90,500,424
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება	(195,070)	360,268
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის დასაწყისში	360,268	=
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის ბოლოს	165,199	360,268

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 26 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი


ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

შპს ჯორჯიან ფროფერტი მენეჯმენტ

2022 წლის

ფინანსური ანგარიშგება

შინაარსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3
2022 წლის მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	4
2022 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება.....	5
2022 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	6
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....	7
1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო	7
2. მომზადების საფუძველი	8
3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა.....	8
4. შემოსავალი.....	8
5. საოპერაციო ხარჯები.....	8
6. ძირითადი საშუალებები.....	9
7. არამატერიალური აქტივები.....	10
8. საინვესტიციო ქონება	11
9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	12
10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12
11. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	12
12. გადასახადები.....	13
13. კაპიტალი	13
14. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა.....	13
15. დაკავშირებული მხარეები	15
16. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და შეფასებები.....	15
17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	17

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31/12/2022	31/12/2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	(6)	119,284	34,013
არამატერიალური აქტივები	(7)	3,234	2,398
საინვესტიციო ქონება	(8)	93,712,802	92,946,707
სულ გრძელვადიანი აქტივები		93,835,320	92,983,118
მიმდინარე აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(9)	186,369	712,294
გასაყიდად გამოზნული საინვესტიციო ქონება		-	565,800
სასაქონლო მატერიალური მარაგები		1,513	178
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(11)	165,199	360,268
სულ მიმდინარე აქტივები		353,081	1,638,540
სულ აქტივები		94,188,401	94,621,658
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	(13)	85,032,555	91,782,555
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		3,572,802	(2,583,922)
რეზერვები და დაფინანსება		4,574,141	4,574,141
სულ საკუთარი კაპიტალი		93,179,498	93,772,774
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(10)	477,181	511,524
მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება	(12)	531,722	337,360
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,008,903	848,884
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		94,188,401	94,621,658

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 21 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

2022 წლის მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022წ.	2021წ.
შემოსავალი	(4)	8,518,005	4,357,660
პერსონალის ხარჯები		(717,421)	(139,325)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(6)/(7)	(21,937)	(2,280)
საოპერაციო ხარჯები	(5)	(1,905,986)	(652,474)
საოპერაციო მოგება		5,872,661	3,563,581
არასაოპერაციო შემოსავალი/(ზარალი)		284,945	(6,147,503)
მოგება დაზღვევამდე		6,157,606	(2,583,922)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(882)	-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		6,156,724	(2,583,922)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 21 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

მოგება ან ზარალისა და სხვა შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს და წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

2022 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ლარი	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისი	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	(2,583,922)	(2,583,922)
მოგება/ზარალი წლის განმავლობაში	-	(2,583,922)	(2,583,922)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრებთან			
დივიდენდი	-	-	-
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	91,782,555	-	91,782,555
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრებთან	91,782,555	-	91,782,555
საინვესტიციო ქონების გადაფასება			
გადაფასების რეზერვი	4,574,141	-	4,574,141
სულ საინვესტიციო ქონების გადაფასების რეზერვი	4,574,141	-	4,574,141
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	96,356,696	(2,583,922)	93,772,774
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარი	96,356,696	(2,583,922)	93,772,774
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	6,156,724	6,156,724
მოგება/ზარალი წლის განმავლობაში	-	6,156,724	6,156,724
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრებთან			
დივიდენდი	-	-	-
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	(6,750,000)	-	(6,750,000)
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრებთან	(6,750,000)	-	(6,750,000)
საინვესტიციო ქონების გადაფასება			
გადაფასების რეზერვი	-	-	-
სულ საინვესტიციო ქონების გადაფასების რეზერვი	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	89,606,696	3,572,802	93,179,498

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 21 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

2022 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	10,569,187	4,969,344
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(958,504)	(590,147)
გადახდილი ხელფასები	(552,984)	(112,977)
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორება	(2,291,334)	16,225,480
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	6,766,365	20,491,700
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(265,113)	(42,746)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	(1,390)	(2,910)
ინვესტიციის შეძენა	-	(110,586,200)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(266,503)	(110,631,856)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	(6,750,000)	91,782,555
დარიცხული პროცენტი	55,542	147,279
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან	(474)	(1,429,410)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	(6,694,932)	90,500,424
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება	(195,070)	360,268
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის დასაწყისში	360,268	=
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის ბოლოს	165,199	360,268

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 26 სექტემბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

ნატო ბოჭორიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-17.

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია ჯორჯიან ფროფერტი მენეჯმენტი“-ი რეგისტრირებული არის “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად, რომლიც დარეგისტრირდა 2021 წლის 16 ივნისს.

კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, დავით აღმაშენებლის გამზ., N171, ბინა 1. რეგისტრაციის ნომერია: 402187450

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის „საკუთარი ან იჯარით აღებული უძრავი ქონების გაქირავება და მართვის სხვა საქმიანობები“;

კომპანიის დამფუძნებელთა სტრუქტურა შემდეგნაირია:

დამფუძნებლები	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
გიორგი ჩხეიძე	10%	10%
თემურ მიქელაძე	10%	10%
გოჩა ხაჩიძე	10%	10%
ვასილ დომბროვსკი	10%	10%
კნიაზ დასენი	10%	10%
ტიტალ დასენი	10%	10%
მამუკა ურუშაძე	10%	10%
ვანო გიგლემიანი	10%	10%
კობა გიგლემიანი	10%	10%
ლევან ახვლედიანი	10%	10%

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაფერისია კომპანიისთვის.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის სამუშაო ვალუტაა ქართული ლარი, რადგან, როგორც საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ის მეტწილად ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წარსადგენ ვალუტას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის.

ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ლარამდე .

4. შემოსავალი

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	8,466,513	4,195,509
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	24,264	12,478
სხვა შემოსავალი	27,228	149,673
სულ შემოსავალი	8,518,005	4,357,660

5. საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	154,969	59,211
ძირითადი საშუალებების საექსპლუატაციო ხარჯი	1,769	158,207
ქონების გადასახადის ხარჯი	944,125	234,597
იჯარის ხარჯი	44,734	11,101
ფიზიკური პირის მიერ გაწეული მომსახურების ხარჯი	40,970	12,928
საინვესტიციო ქონების მოვლა-პატრონობის და სხვა მომსახურების ხარჯი	224,694	41,964
დაზღვევის ხარჯი	90,317	34,460
საკონსულტაციო ხარჯი	128,667	50,269
მიმდინარე რემონტის ხარჯი	151,727	-
სხვა ადმინისტრაციის ხარჯი	124,014	49,737
სულ საოპერაციო ხარჯები	1,905,986	652,474

6. ძირითადი საშუალებები

ლარი	კავშირგაბმულო ბის მოწყობილობები	ელ. მოწყობილობები	კომპიუტერები	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	ბიოლოგიური აქტივები	სულ
თვითღირებულება						
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისს	-	-	-	-	-	-
შესყიდვები	5,744	2,215	28,266	-	-	36,225
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-
შესყიდვის უკან დაბრუნება	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	5,744	2,215	28,266	-	-	36,225
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	5,744	2,215	28,266	-	-	36,225
შესყიდვები	4,530	9,426	7,087	112,117	2,900	136,060
გაყიდვები	-	-	-	(26,996)	-	(26,996)
შესყიდვის უკან დაბრუნება	-	(762)	-	-	-	(762)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	10,274	10,879	35,353	85,122	2,900	144,527
დაგროვილი ცვეთა						
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისს	-	-	-	-	-	-
წლის დარიცხვა	(114)	(120)	(1,978)	-	-	(2,212)
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(114)	(120)	(1,978)	-	-	(2,212)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(114)	(120)	(1,978)	-	-	(2,212)
წლის დარიცხვა	(743)	(1,502)	(6,690)	(12,660)	-	(21,595)
გაყიდვები	-	-	-	(1,436)	-	(1,436)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(857)	(1,622)	(8,668)	(14,096)	-	(25,243)
საბალანსო ღირებულება						
2021 წლის 31 დეკემბერს	5,630	2,095	26,288	-	-	34,013
2022 წლის 31 დეკემბერს	9,417	9,257	26,685	71,025	2,900	119,284

7. არამატერიალური აქტივები

ლარი	ბუღალტრული პროგრამა	სულ
თვითღირებულება		
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისს	-	-
შესყიდვები	2,466	2,466
გაყიდვები	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	2,466	2,466
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	2,466	2,466
შესყიდვები	1,178	1,178
გაყიდვები	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	3,644	3,644
დაგროვილი ცვეთა		
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისს	-	-
წლის დარიცხვა	(68)	(68)
გაყიდვები	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(68)	(68)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(68)	(68)
წლის დარიცხვა	(342)	(342)
გაყიდვები	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(410)	(410)
საბალანსო ღირებულება		
2021 წლის 31 დეკემბერს	2,398	2,398
2022 წლის 31 დეკემბერს	3,234	3,234

8. საინვესტიციო ქონება

ლარი	საოფისე ფართი	კომერციული ფართი	ბიზნეს ცენტრი	ავტოფარეხები	სულ:
ნაშთი 2021 წლის 16 ივნისს	-	-	-	-	-
საინვესტიციო ქონების შემოსვლა	37,135,387	37,763,047	15,767,061	3,113,059	93,778,554
საინვესტიციო ქონების გასვლა	-	-	-	-	-
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ქონება	-	(565,800)	-	-	(565,800)
გადაფასების შედეგად მიღებული სხვაობა	1,098,971	(1,359,258)	(42,612)	12,239	(290,660)
კაპიტალური დანახარჯები	-	-	24,613	-	24,613
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	38,234,358	35,837,989	15,749,062	3,125,298	92,946,707
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	38,234,358	35,837,989	15,749,062	3,125,298	92,946,707
საინვესტიციო ქონების შემოსვლა	-	-	-	-	-
საინვესტიციო ქონების გასვლა	-	-	-	-	-
გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ქონება	-	-	-	-	-
გადაფასების შედეგად მიღებული სხვაობა	-	-	-	-	-
კაპიტალური დანახარჯები	-	-	766,095	-	766,095
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	38,234,358	35,837,989	16,515,157	3,125,298	93,712,802
საბალანსო ღირებულება					
2021 წლის 31 დეკემბერს	38,234,358	35,837,989	15,749,062	3,125,298	92,946,707
2022 წლის 31 დეკემბერს	38,234,358	35,837,989	16,515,157	3,125,298	93,712,802

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	165,032	558,905
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	21,337	153,389
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	186,369	712,294

10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
მიღებული ავანსები	450,710	445,906
სხვა ვალდებულება	26,471	65,618
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	477,181	511,524

11. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ლარი	2022 წ.	2021 წ.
ბანკში არსებული ანგარიშები	165,199	360,268
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	165,199	360,268
ფინანსური მდომარეობის და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებში		

12. გადასახადები

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საგადასახადო ვალდებულება შეადგენს 337,360 ლარს.

2016 წლის 1 იანვრიდან ყველა გადასახადის ანგარიშსწორება ხდება ერთიან სახელმწიფო სახაზინო ანგარიშზე.

13. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში და კაპიტალის გაზრდასთან დაკავშირებით მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას.

წესდების მიხედვით, საწესდებო კაპიტალი 2021 წელს განისაზღვრა, როგორც 112,001,690 ლარი, 2021 წლის კაპიტალის სემცირებამ შეადგინა 20,219,135.00ლ, ხოლო 2022 წლის საწესდებო კაპიტალის შემცირებამ შეადგინა 6,750,000.00ლ.

(ბ) დივიდენდები

კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ პერიოდულად გამოცხადებული დივიდენდები და ზოგად კრებაზე სარგებლობენ პროპორციული ხმის მიცემის უფლებით კომპანიაში წილობრივი მონაწილეობის შესაბამისად.

(გ) კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს კომპანიის სტრატეგიული საჭიროებებიდან გამომდინარე კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას, რაც მიიღწევა ფულის ეფექტური მართვის და კომპანიის შემოსავლის და მოგების მუდმივი მონიტორინგის საშუალებით.

14. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან, ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის ოპერაციის ფარგლებში, შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, რეალური სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვა ან ვალდებულების გადაცემა. კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივების გაყიდვიდან ან გადახდება ვალდებულებების გადაცემით შეფასების დღეს ბაზრის მონაწილეთა შორის სტანდარტულ ოპერაციებში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოყენების მიზნით, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- რისკების მართვის სტრუქტურა (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (i));
- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (iv)).

(i) რისკების მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. მათ მოვალეობაში აგრეთვე შედის კომპანიის რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკის შემუშავება და მონიტორინგი და კომპანიის საქმიანობის შედეგების დამფუძნებლისთვის წარდგენა. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა შეიქმნა იმისათვის, რომ დადგინდეს და გაანალიზდეს კომპანიის წინაშე მდგარი რისკები, განისაზღვროს რისკის სათანადო ზღვარი და კონტროლის მექანიზმები, ასევე განხორციელდეს რისკების მონიტორინგი და დადგენილი ზღვრის მკაცრი დაცვა. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად განიხილება, რათა აისახოს შესაბამისი ცვლილებები საბაზრო პირობებში და კომპანიის საქმიანობაში. კომპანია მრავალმხრივი ტრენინგების, მენეჯერული სტანდარტებისა და პროცედურების დანერგვით, ცდილობს განავითაროს მოწესრიგებული და კონსტრუქციული გარემო, სადაც თანამშრომლებს გაცნობიერებული ექნებათ თავიანთი როლი და ვალდებულებები. დამფუძნებლები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად შეესაბამება ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკასა და პროცედურებს და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური დანაკარგის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის მფლობელი მეორე მხარე ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კომპანიის ბალანსზე არსებული შემდეგი ნაშთებიდან: კომპანიის მოთხოვნები, შეზღუდული ფულადი ნაშთები და ბანკში არსებული ანგარიშები. მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკის მიმართ სააღრიცხვო თარიღისთვის არის შემდეგი:

მოთხოვნები ფულადი სახსრების მომწოდებლებისგან

მოთხოვნების არსებითი ნაწილის გადახდა განხორციელდა სააღრიცხვო თარიღის შემდგომ. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიას არ აქვს არსებითი მგრძნობელობა საკრედიტო რისკის მიმართ აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით. კომპანიის პოლიტიკის თანახმად, კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში.

ბანკში არსებული ანგარიშები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომლებსაც შეესაბამება საერთაშორისო სააგენტოს Fitch-ის მოკლევადიანი სადეფოლტო რეიტინგი BB-. კომპანიის მოლოდინის თანახმად, მცირეა რისკი რომ გარკვეული კონტრაგენტის მიერ ვერ მოხერხდება კომპანიის მიმართ ვალდებულებების შესრულება.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში, არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად. ლიკვიდურობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულის ნაშთის ქონას და დამატებით დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას. კომპანია უზრუნველყოფს საკმარის და ხელმისაწვდომ ფულად სახსრებს, მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ხარჯების, დასაფარავად მომდევნო სამი თვის განმავლობაში. თუმცა არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნებისთვის კომპანია იყენებს ხანდაზმულობის ანალიზს. არსებული ხელშეკრულებების საფუძველზე, კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება უნდა დაიფაროს სააღრიცხვო თარიღის შემდგომ ექვსი თვის განმავლობაში.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე შემოსავლების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია არსებითი დამოკიდებულება სავალუტო რისკის მიმართ.

15. დაკავშირებული მხარეები

2022 წლის განმავლობაში კომპანიას არ განუხორციელებია დაკავშირებულ მხარესთან არანირი ტრანზაქცია.

16. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და შეფასებები

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ:

(ა) შემოსავალი

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის „საკუთარი ან იჯარით აღებული უძრავი ქონების გაქირავება და მართვის სხვა საქმიანობები“.

შემოსავლის აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდის მიხედვით მას შემდეგ, რაც კომპანია დააკმაყოფილებს შესრულების ვალდებულებას დაპირებული მომსახურების კლიენტისთვის გადაცემის შესახებ. შესრულების ვალდებულებების დასრულების შემდეგ, კომპანია საოპერაციო ღირებულების თანხას აღიარებს შემოსავალს წრფივი მეთოდით. შემოსავალი ფასდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელიც განსაზღვრულია მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება კომპანიის მიერ მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების კონტროლის გადაცემა.

(ბ) სხვა ხარჯები

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარ არის მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს. თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია, რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

(გ) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა სახის დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებასა, დაგროვილ ცვთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. კომპანია იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

(დ) სხვა არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები აისახება დაგროვილ ამორტიზაციასა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით, არამატერიალური აქტივის ამორტიზაცია აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით

(ე) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შეძენის ფასსა და ნებისმიერ მასთან დაკავშირებულ დანახარჯს, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო

ქონება შეფასდა კერძო აუდიტორის მიერ რეალური ღირებულებით, გაუფასურების ხარჯი აღიარებულ იქნა წლის სრულ შემოსავლის ანგარიშგებაში, ხოლო აფასებული თანხა აღიარდა გადაფასების რეზერვად კაპიტალის ნაწილში. 2022 წელს საინვესტიციო ქონების კაპიტალურმა დანახარჯებმა შეადგინა 766,095.00ლ.

(ვ) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულებების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალში.

(ზ) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ აღგილი არ ჰქონია მნიშვნელოვან მოვლენებს.