

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

**2022 წლის 31 დეკემბერს
დასრულებული წლისთვის**

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“
ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
წლისთვის

სარჩევი

1. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
2. მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
3. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
4. ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	4

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო

წლისთვის

საანგარიშო ვალუტა ლარი

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

31/12/2022

ფინანსური ანგარიშგება

	შენიშვნები	12/31/2022	12/31/2021
			კორექტირებული
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	73,885	94,446
არამატერიალური აქტივები		-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		73,885	94,446
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	12	36,515	27,233
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	2,974,619	2,552,612
საგადასახადო აქტივი	14	42,641	74,543
გაცემული სესხი		-	48,300
ფული და ფულის ექვივალენტები	15	248,387	526,323
სულ მოკლევადიანი აქტივები		3,302,162	3,229,011
სულ აქტივები		3,376,047	3,323,457
გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
		-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
დარიცხული ვალდებულებები		-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,293,414	941,560
საგადასახადო ვალდებულებები		-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,293,414	941,560
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	400	400
გაუნაწილებელი მოგება	16	2,082, 232	2,381,896
სულ კაპიტალი		2,082,632	2,381,896
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		3,376,046	3,323,457

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 29 სექტემბერს:

გიორგი

გიგინეიშვილი

დირექტორი

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო
წლისთვის

საანგარიშო ვალუტა ლარი

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

31/12/2022

ფინანსური ანგარიშგება

	შენიშვნები	12/31/2022	12/31/2021
			კორექტირებული
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	73,885	94,446
არამატერიალური აქტივები		-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		73,885	94,446
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	12	36,515	27,233
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	2,974,619	2,552,612
საგადასახადო აქტივი	14	42,641	74,543
გაცემული სესხი		-	48,300
ფული და ფულის ექვივალენტები	15	248,387	526,323
სულ მოკლევადიანი აქტივები		3,302,162	3,229,011
სულ აქტივები		3,376,047	3,323,457
გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
		-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
დარიცხული ვალდებულებები		-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,293,414	941,560
საგადასახადო ვალდებულებები		-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,293,414	941,560
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	400	400
გაუნაწილებელი მოგება	16	1,781,990	2,331,990
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება-ზარალი		300,243	49,506
სულ კაპიტალი		2,082,632	2,381,896
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		3,376,046	3,323,457

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 29 სექტემბერს:



შპს "ფროფერტი მენეჯმენტი"

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

შპს "ფროფერტი მენეჯმენტი"

31/12/2022

მოგება/ზარალის ანგარიშგება

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	2022.00	2021.00
შემოსავალი რეალიზაციიდან	5	11,188,898.00	7,298,659.00
	6	(9,733,772.00)	(6,378,344.00)
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება			
საერთო მოგება		1,455,126.00	920,315.00
კომერციული ხარჯები	8	(31,772.00)	(24,605.00)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(1,119,161.00)	(943,690.00)
საოპერაციო ხარჯი		(1,150,933.00)	(968,295.00)
საოპერაციო მოგება		304,193.00	(47,980.00)
ფინანსური შემოსავალი	9	0.00	24,342.00
		(61,412.00)	26,437.00
მოგება/ზარალი კურსთასორის სხვაობიდან	10		
არა საოპერაციო შემოსავალი	9	7,985.00	82,326.00
არა საოპერაციო ხარჯები	10	(30.00)	(81,561.00)
არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი		(53,457.00)	51,543.00
მოგება დაბეგვრის წინ		250,736.00	3,563.00
საგადასახადო ხარჯი			
მოგება/ზარალი		250,736.00	3,563.00

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო
წლისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

შპს "ფროფერტი მენეჯმენტი"

31/12/2022

**საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების
ანგარიშგება**

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	400.00	2,877,931.00	2,878,331.00
დივიდენდის გამოცხადება	-	(500,000.00)	(500,000.00)
წლის მოგება		3,565.00	3,565.00
გადაფასება	-	-	-
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	400.00	2,381,496.00	2,381,896.00
დივიდენდის გამოცხადება	-	(550,000.00)	(550,000.00)
წლის მოგება		250,736.00	250,736.00
გადაფასება	-	-	-
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	400.00	2,082,232.00	2,082,632.00

შპს “ფროფერტი მენეჯმენტი”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო

წლისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს ფროფერტი მენეჯმენტი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. იგი დაარსდა 2006 წლის 18 ივლისს და არსებობს როგორც დამოუკიდებელი ერთეული. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204513847.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საიჯარო მომსახურების გაწევა, კერძოდ კომერციული ფართების გაქირავება. 2021 წლის განმავლობაში კომპანიაში დასაქმებული იყო 35 თანამშრომელი.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, კოტე აფხაზის ქ., N44.

კომპანიის შეწილუები: ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის, ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის ღირუქტორი გიორგი გიგინეიშვილია, ხოლო შეწილუები შემდეგნაირად არიან გადანაწილებულები:

შპს მეიდანია- 50%

შპს მეიდანზე- 50%

საქართველოს ბიზნეს გარემო. კომპანია საქმიანობას საქართველოში ახორციელებს. საქართველოს განვითარებადი ეკონომიკის გარკვეული მახასიათებლები აქვს, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება და ხშირ ცვლილებებს განიცდის.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულებების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია და დამრგვალებულია ერთეულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ შესაბამის კომპანიებისთვის დაშვებული მოდიფიკაციისგათვალისწინებით.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის კომპანიის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაინგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

განხორციელების დღესასწაულებრივი გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის	
	ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
1 USD/GEL	2,7020	3,0976
1 EUR/GEL	2,8844	3,5040

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალი სიხშირით ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია), წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. კომპანიას არ გააჩნია საეჭვო ვალები. საეჭვო და უიმედო ვალების რეზერვი არ არსებობს კომპანიაში, ვინაიდან არასდროს არსებულა ობიექტური საფუძველი, რომ კომპანია ვერ შეძლებდა მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობებით ანაზღაურების სრულად მიღებას.

ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე

აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო რეზერვების აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.

- **ცვეთა.** აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის

ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ საშუაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ ამოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა
ჯგუფი	
მანქანა-დანადგარები	2-5
ოფისის აღჭურვილობა და სხვა ინვენტარი	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5
სხვა ძირითადი საშუალებები	2-5

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები.

- **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღრიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალისგამოკლებით.
- **ამორტიზაცია.** ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხებათ წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია ცხრილში შემდეგნაირად:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა
ჯგუფი	
ბუღალტრული პროგრამა	10

მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველანაირ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება გაუფასურებას და ამორტიზაციას შემოწმებულია გაუფასურებაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მიმდინარე საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ იყოს ანაზღაურებადი.

გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხები თავდაპირველად აღიარებულია მომავალი გადახდების დისკონტირებული ღირებულებით, შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები. საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ

მპს “ფროფერტი მენჯმენტი”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო

წლისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებული ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება ზარალის ანგარიშგების ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადისგარდა.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომლიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღ-ით დაბეგრას ან შესაძლებელია დღ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღ-ით შემცირებული ღირებულებით.

კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები შეფასებულია მიღებული ან მისაღები კომპენსაციის რეალური ღირებულებით და წარმოადგენს გაწეული მომსახურებისთვის მისაღები თანხის ოდენობას, დადგენილი შიდა შეღავათების ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია აღიარებს ამონაგებს, როდესაც ამონაგების ოდენობა შეიძლება ობიექტურად შეფასდეს და როდესაც მოსალოდნელია რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს წინასწარ შეთანხმებულ სარგებელს.

როდესაც ბარტერული ტრანზაქციით მიღებული საქონლის რეალური ღირებულება ობიექტურად არ არის შეფასებული, ამონაგები განისაზღვრება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების რეალური ღირებულებით.

სხვა შემოსავალი. სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დამაყოფილებიდან.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყიდულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება

გრძელვადიანად. ვალდებულება

მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არარსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

საგადასახადო კანონმდებლობა. მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდია. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

შპს “ფროფერტი მენეჯმენტი”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო

წლისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

5. ამონაგები რეალიზაციიდან

	2022.00	2021.00
შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	8,415,117.00	5,539,833.00
ამონაგები კომუნალური გადასახადებიდან	2,395,602.00	1,455,793.00
სხვა შემოსავალი	378,179.00	303,033.00
სულ ამონაგები რეალიზაციიდან	11,188,898.00	7,298,659.00

6. მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები

	2022.00	2021.00
იჯარის ხარჯი	(2,377,996.00)	(4,821,212.00)
კომუნალური ხარჯი	(1,630,347.00)	(957,463.00)
მიმდინარე რემონტის ხარჯები	(591,284.00)	(395,455.00)
დაცვის ხარჯი	(53,432.00)	(79,424.00)
დასუფთავების ხარჯი	(44,504.00)	(32,920.00)
ცვეთა		(50,541.00)
სხვა ხარჯი	0.00	(41,329.00)
სულ მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	(4,697,563.00)	(6,378,344.00)

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022.00	2021.00
შრომის ანაზღაურება	(932,352.00)	(772,473.00)
კომუნიკაციის ხარჯები	(36,595.00)	(37,554.00)
საწვავის ხარჯი	(2,243.00)	(27,783.00)
საპენსიო ხარჯი	(17,806.00)	(13,556.00)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(52,738.00)	(12,706.00)
კომუნალურების ხარჯი	(10,852.00)	(9,491.00)
საკონსულტაციო ხარჯები	(7,039.00)	(6,386.00)
სხვა საერთო ხარჯი	(59,536.00)	(63,741.00)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,119,161.00)	(943,690.00)

8. კომერციული ხარჯები

	2022.00	2021.00
საშუამავლო მომსახურება	(12,546.00)	(22,277.00)
ტრანსპორტირებისა და შენახვის ხარჯები	(4,880.00)	(1,870.00)
რეკლამის ხარჯები	(14,345.00)	(458.00)
სულ კომერციული ხარჯები	(31,771.00)	(24,605.00)

შპს “ფროფერტი მენეჯმენტი”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო

წლისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

9. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

	2022.00	2021.00
ჯარიმიდან მიღებული შემოსავალი	5,000.00	71,627.00
საგადასახადო შეღავათი	0.00	4,614.00
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული მოგება	0.00	-
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	2,955.00	6,085.00
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	7,955.00	82,326.00

10. სხვა საოპერაციო ხარჯი

	2022.00	2021.00
მოგება/ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(61,412.00)	(42,219.00)
სხვა საოპერაციო ხარჯი	(30.00)	(286.00)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯი	(61,442.00)	(42,505.00)

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

11. ძირითადი საშუალებები

	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	იჯარით აღებული შენობის კეთილმოწყობა	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
31 დეკემბერი 2020	17,761	132,335	77,252	60,477	41,963	451,887
შემოსვლა წლის განმავლობაში	27,831	3,242	-	-	631	31,704
გასვლა	(636)	-	-	-	-	(636)
31 დეკემბერი 2021	167,055	135,577	77,252	60,477	42,594	482,955
შემოსვლა წლის განმავლობაში	19,796	1,101	0	0	941	21,838
გასვლა	0	0	0	0	0	0
31 დეკემბერი 2022	186,851	136,678	77,252	60,477	43,535	504,793
დაგროვილი ცვეთა						
31 დეკემბერი 2020	(84,451)	(87,655)	(77,252)	(58,305)	(31,289)	(338,952)
წლის დარიცხული ცვეთა	(24,325)	(21,893)	-	(1,458)	(2,230)	(49,906)
გასვლები	349	-	-	-	-	349
31 დეკემბერი 2021	(108,427)	(109,548)	(77,252)	(59,763)	(33,519)	(388,509)
წლის დარიცხული ცვეთა	(25,598)	(15,753)	0	(149)	(898)	(42,398)
გასვლები	0	0	0	0	0	0
31 დეკემბერი 2022	(134,025)	(125,301)	(77,252)	(59,912)	(34,417)	(430,907)
საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2021	58,628	26,029	0	714	9,075	94,446
31 დეკემბერი 2022	52,826	11,377	0	565	9,118	73,886

შპს “ფროფერტი მენეჯმენტი”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო
წლისთვის

12. მარაგები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	22,143	19,669
საწვავი	14,372	7,564
სულ მარაგები	36,515	27,233

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	2,206,270	1,790,869
გადახდილი ავანსები	26,979	21,698
სხვა მოთხოვნები	1,202	(108)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,234,451	1,812,459
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი	740,168	740,168
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	2,974,619	2,552,627

14. გადასახადები

2016 წლის 1 იანვრიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან საბაზისო ანგარიშზე/კოდზე, შესაბამისად, ფინანსურ ანგარიშგებაში, საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

15. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	176,186	336,242
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	62,779	153,653
ფული სალაროში ეროვნულ ვალუტაში	9,422	36,428
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	248,387	526,323

შპს “ფროფერტი მენეჯმენტი”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

16 . კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ოდენობა გაწერილია წესდების მიხედვით და 2022 წლის ბოლოს შეადგენს 400 ლარს. ინფორმაცია კომპანიის მეწილეების შესახებ მოცემულია პირველ შენიშვნაში.

დივიდენდები

პარტნიორთა კრება წვეტს გასაცემი დივიდენდების ოდენობის საკითხს და ადგენს დივიდენდების გაცემის და განაწილების წესს.

2022 წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა და გასცა დივიდენდი 550,000 ლარის ოდენობით (2020: 500,000 ლარი).

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულებები	937,929	614,207
მიღებული ავანსები	355,485	327,353
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,293,414	941,560

წინა პერიოდის შეცდომის გასწორება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობამ აღმოაჩინა წინა პერიოდის შეცდომები. ქვემოთ მოცემულია საკითხების ჩამონათვალი.

მოხდა წინა წლის პერიოდის

- სავაჭრო მოთხოვნების შეცდომის გასწორება და ნაშთის 402 592 ლ ოდენობით გაიზარდა.
- მარაგების ნაშთი გაიზარდა 1 740 ლ ოდენობით
- სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ნაშთი შემცირდა 337 643 ლ ოდენობით
- საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემცირდა 16 052 ლ
- რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება გაიზარდა 15 249 ლ
- სხვა შემოსავლის ნაშთი შემცირდა 935 ლ ოდენობით
- გაუნაწილებელი მოგების ნაშთი გაიზარდა 741 920 ლ ოდენობით