

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

თბილისი

2023

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	6
1. ძირითადი ინფორმაცია	6
2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო	6
3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა	6
4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14
5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14
6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	14
7. სხვა მიმდინარე აქტივები	15
8. ძირითადი საშუალებები	15
9. სავაჭრო ვალდებულებები	17
10. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებები	17
11. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი	17
12. ამონაგები	17
13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	18
14. კომერციული ხარჯები	18
15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	19
16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი /(ხარჯი)	19
17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
18. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები	20
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	20
20. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა	20

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	შენ.	31.12.2022	31.12.2021
სულ მიმდინარე აქტივები:		13,766,958	17,917,932
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	4	4,643,191	8,751,292
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	5	67,211	249,379
სასაქონლო მატერიალური მარაგი	6	8,822,680	8,842,852
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	233,875	74,408
სულ გრძელვადიანი აქტივები		2,521,762	2,526,236
ძირითადი საშუალებები	8	2,521,762	2,526,236
აქტივები სულ:		16,288,720	20,444,168
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		192,851	33,749
საგაყვრო ვალდებულებები	9	1,827	20,908
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	10	191,024	12,841
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები:		130,865	43,247,439
გრძელვადიანი სესხები	11	130,865	43,247,439
ვალდებულებები სულ:		323,716	43,281,188
საწესდებო კაპიტალი		50.00	50.00
გაუნაწილებელი მოგება / (დაუფარავი ზარალი)		15,964,954	(22,837,071)
კაპიტალი სულ:		15,965,004	(22,837,021)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი:		16,288,720	20,444,167

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი -----

თანდართული შენიშვნები მე-6 დან 22-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	შენ.	2,022	2,021
ამონაგები	12	27,580	2,970,182
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13	(20,672)	(834,561)
სარეალიზაციო მოგება (ზარალი):		<u>6,908</u>	<u>2,135,621</u>
სულ საოპერაციო მოგება (ზარალი):		<u>6,908</u>	<u>2,135,621</u>
კომერციული ხარჯები	14	(185,916)	(410,303)
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(1,312,036)	(611,476)
სულ საოპერაციო ხარჯები		<u>(1,497,952)</u>	<u>(1,021,779)</u>
მოგება (ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან:		<u>(1,491,044)</u>	<u>1,113,842</u>
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	8		
ფინანსური შემოსავლები		119,743	75,530
ფინანსური ხარჯები	11	40,672,825	(468,197)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	16	(499,499)	(290,148)
მოგება დაბეგვრამდე:		<u>38,802,025</u>	<u>431,026</u>
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება (ზარალი):		<u>38,802,025</u>	<u>431,026</u>

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი -----

თანდართული შენიშვნები მე-6 დან 22-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება (ზარალი)	სულ:
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრისთვის	50	(23,268,096)	(23,268,046)
სააქციო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)			-
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		38,802,025	38,802,025
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის	50	15,533,928	15,533,978

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი -----

თანდართული შენიშვნები მე-6 დან 22-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

1. ძირითადი ინფორმაცია

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტი“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია დარეგისტრირებულია 2009 წლის 06 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია - 204564729. იურიდიული მისამართია - საქართველო, ქ. თბილისი, ბესიკის ქ. N 4. ანგარიშგების მომზადების მომენტისთვის კომპანიის დირექტორი იყო: რან ჰოგი (ისრაელის მოქალაქე).

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა, ასევე, სხვა საქმიანობა, რომელიც არ არის აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით.

კომპანიის ოფისი მდებარეობს იურიდიულ მისამართზე.

კომპანიის 100%-იანი პარტნიორია რან ჰოგი.

2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში და მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები. საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას. განვითარებადი ქვეყნისთვის დამახასიათებელია ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც ხშირად წარმოშობს საკითხებს, რომლებიც განსხვავებულად ინტერპრეტირდება სახელმწიფო ორგანოებისა და საქართველოში მოქმედი კომერციული კომპანიების მხრიდან.

3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ა) მომზადების ძირითადი საფუძველი

2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული, კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის) მიხედვით. ამასთან, კომპანია წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე, კომპანიას არ ევალება წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად, თუ კომპანია შესაბამის სტანდარტზე გადასვლის თარიღად ირჩევს 2018 წლის 1 იანვარს, საწარმოს მიერ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება სულ მცირე უნდა მოიცავდეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის დასაწყისისთვის და დასასრულისთვის, 2018 წლის სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას და შესაბამის განმარტებით შენიშვნებს. ამასთან, საწარმოს შეუძლია ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ნებაყოფლობით წარდგენა. კომპანია იყენებს აღნიშნულ შეღავათს.

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მენეჯმენტსა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისათვის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

ბ) საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლის ბოლოს მდგომარეობით მონაცემები იგივეა, რაც მომდევნო წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოყვანილი მონაცემები.

გ) წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია ეროვნულ ვალუტაში. საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლითი ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისი სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსები 2022 და 2022 წლების ბოლო დღის მდგომარეობით:

	31.12.2022	31.12.2021
ლარი / 1 USD	2.702	3.0976
ლარი / 1 EUR	2.8844	4.1737

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც მოხდა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება.

ა) შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით. შემოსავლები აღიარდება, როდესაც არსებობს სარწმუნო მტკიცებულებები, როდესაც მყიდველს გადაეცემა მნიშვნელოვანი რისკები და საკუთრების უფლება საქონელზე, გაწეულია გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და საიმედოდ შეფასებულია საქონლის შესაძლო უკან დაბრუნება.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

ბ) ფინანსური შემოსავლები და ხარჯები

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კომპანიის ფინანსური შემოსავლები და ხარჯები მოიცავს სესხებზე დარიცხული პროცენტის თანხებს, ასევე ფინანსურ აქტივებზე და ფინანსურ ვალდებულებებზე უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ შემოსავლებსა და ხარჯებს.

კომპანიის სხვა შემოსავალს წარმოადგენს ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება, საპროცენტო შემოსავალი საქართველოს კომერციულ ბანკებში განთავსებული დეპოზიტებიდან, გაცემული სესხებიდან, ფასიანი ქაღალდებიდან და თამასუქებიდან და სხვა შემოსავალი. კომპანია საპროცენტო შემოსავალს აღიარებს იმ პერიოდის შესაბამისად, რა პერიოდშიც ხდება შემოსავლის მიღება და ასახავს მას მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

გ) გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება ფუნქციონალურ ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით, კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული საკურსო სხვაობა აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დ) დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები

თანამშრომელ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები აღიარდება გაწეული მომსახურების საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით, თუ კომპანიას გააჩნია ამ თანხის სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულში დაქირავებულ პირთაგან მიღებული მომსახურების საფუძველზე და ეს ვალდებულებები შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

ე) გადასახადები

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კომპანიის მიმდინარე მოგების გადასახადი 2017 წლამდე გამოითვლება საგადასახადო მოგების (საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული საგადასახადო შემოსავლებსა და გამოსაქვით ხარჯებს შორის სხვაობის) და მოგების გადასახადის მოქმედი განაკვეთის გამოყენებით.

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი (გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა), არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები.

2022 წელს საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15% შეადგენდა.

ვ) მარაგები

მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და შეიცავს დანახარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და სხვა დანახარჯებს, რომელიც მოიცავს მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, დაკავშირებული აქტივის გაყიდვასთან.

ზ) ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

კომპანია ძირითად საშუალებებს აღრიცხავს მათი თვითღირებულებით (ისტორიული ღირებულება) გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კომპანია არამატერიალურ აქტივებს აღრიცხავს მათი თვითღირებულებით (ისტორიული ღირებულება) გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაცია.

კომპანია აღრიცხავს ცვეთას წრფივი მეთოდით, მათი სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობის მიხედვით:

სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობა

შენობა-ნაგებობები	- 25 წელი
მანქანა-დანადგარები	- 4 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	- 4 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	- 4 წელი
სხვა ძირითადი საშუალებები	- 10 წელი

ძირითადი საშუალებების შეძენის თვე ცვეთის დარიცხვის მიზნებისთვის აიღება როგორც სრული თვე, ხოლო ძირითადი საშუალებების გასვლის თვე ცვეთის დარიცხვის დროს არ გაითვალისწინება.

ძირითადი საშუალება იცვითება იმ თვიდან, როდესაც ხდება მისი ექსპლუატაციაში გაშვება ან ის მზადაა დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციაში გაშვებისთვის.

შეკეთებასთან ან განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისთანავე და მათი ჩართვა ხდება პერიოდის საოპერაციო ხარჯებში, თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი.

თ) ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ და მოგებასა და ზარალში ასახულ ფინანსურ აქტივებად, სესხებად და მოთხოვნებად, დაფარვის ვადამდე ფლობილ ფასიან ქაღალდებად ან გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად. კომპანია განსაზღვრავს ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას მათი თავდაპირველი აღიარებისას და მოგვიანებით შეიძლება მოახდინოს ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია ქვემოთ მოცემულ შემთხვევებში.

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივების შესყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის აფასებს, არსებობს თუ არა ფინანსური აქტივების ჯგუფის გაუფასურების ობიექტური ნიშნები. ფინანსური აქტივი თუ ფინანსური აქტივების ჯგუფი გაუფასურებულად მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა, თუ არსებობს რამე შემთხვევის ან შემთხვევების შედეგად გამოწვეული გაუფასურების არსებობის ობიექტური საფუძველი, რომელსაც ადგილი ჰქონდა აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ („ზარალის დადგომის შემთხვევა“) და ზარალის დადგომის შემთხვევას ან შემთხვევებს გავლენა აქვს ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებზე, რომელთა სარწმუნოდ განსაზღვრაც შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივის ჯგუფის ნაწილის) ჩამოწერა ხდება თუ:

- ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; და
- კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ცვლის მეორე ფინანსური ვალდებულება იმავე კრედიტორის მიმართ მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობებით, ან თუ მიმდინარე ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება თუ მოდიფიკაცია აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების გაუქმება და ახალი ვალდებულების აღიარება, ხოლო შესაბამისი საბალანსო ღირებულების სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ი) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს კომპანიისთვის წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

კ) მოთხოვნები საქმიანობიდან და სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

მოთხოვნები წარმოადგენენ ყველა მიმდინარე მოთხოვნებს მომსახურებიდან და მიწოდებიდან, წინასწარ გადახდილ გადასახადებსა და წინასწარ გაწეულ ხარჯებს.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგი. დებიტორული დავალიანების გაუფასურების დანაკარგი ჩამოყალიბებულია, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ყველა თანხის შეგროვებას მისაღები მოთხოვნების მიხედვით.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე. ნებისმიერი მოთხოვნის ჩამოწერის ასახვა ხდება არსებული საექვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალში.

ლ) აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივი შეფასდება ყოველ ანგარიშგების დღეს იმ მიზნით, რომ განისაზღვროს არსებობს თუ არა მისი გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი ჩაითვლება გაუფასურებულად იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტური მტკიცებულებით ნაჩვენებია აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ზარალის შემთხვევა, რაც შესაძლებელია უარყოფითად აისახოს აღნიშნული აქტივის სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებაში, რაც ფასდება საიმედოდ.

მ) ხარჯების აღიარება

კომპანია გასწევს ხარჯებს საქმის წარმოებაზე თავის საოპერაციო საქმიანობის პროცესში, ასევე აქვს სხვა ხარჯები, რაც არ უკავშირდება მის ძირითად საქმიანობას. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა შემცირება მომავალი ეკონომიკური სარგებლისა, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, გაწეული ხარჯებისა და შემოსავლებს შორის უშუალო შეპირისპირების საფუძველზე, შემოსავლების კონკრეტული

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მუხლების მიხედვით. თუკი ეკონომიკური სარგებლის წარმოშობა მოსალოდნელია რამდენიმე საანგარიშო პერიოდის მანძილზე და კავშირი შემოსავალთან შეიძლება მოიძებნოს მთლიანად ან ნაწილობრივ, მაშინ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხარჯის აღიარება მოხდება რაციონალური გადანაწილების მეთოდით. ხარჯის აღიარება ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დაუყოვნებლივ, თუ ხარჯი აღარ ქმნის მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან როცა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი არ შეესაბამება ან აღარ შეესაბამება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (ბალანსში) აქტივად აღიარების მოთხოვნებს.

4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31.12.2022	31.12.2021
	(ლარი)	(ლარი)
მიმდინარე საბანკო ანგარიშები	4,643,191	8,751,292
	4,643,191	8,751,292

5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2022	31.12.2021
	(ლარი)	(ლარი)
მოთხოვნები აქტივების მიმდინარე მომსახურებიდან	67211	67211
სხვა სავაჭრო მოთხოვნები		182,168
	67,211	249,379

6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	31.12.2022	31.12.2021
	(ლარი)	(ლარი)
დაუმთავრებელი წარმოება	5531696	5531196
მზა პროდუქცია	3290984	3311656
სხვა	0	0
	8,822,680	8,842,852

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2022	31.12.2021
	(ლარი)	(ლარი)
მიმწოდებელზე გადახდილი ავანსები	166150	
გადახდილი დღგ მიღებული ავანსებიდან		
მოთხოვნა აქტივების შეძენიდან		
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	67725	74408
სხვა აქტივები		
	233,875	74,408

2016 წლამდე საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, საგადასახადო ორგანოში არსებობდა სხვადასხვა სააღრიცხვო ბარათები სხვადასხვა გადასახადების მიხედვით. შესაბამისად, შესამღებელი იყო, რომ ერთ გადასახადში კომპანიას ჰქონოდა გადასახადის ზედმეტობა, ხოლო მეორე გადასახადში - საგადასახადო დავალიანება.

2016 წლის დასაწყისში საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით გაერთიანდა გადასახადების ბარათები და საწარმოს დავალიანება/ავანსი ბიუჯეტის მიმართ ავტომატურად აისახება ერთიან საგადასახადო ბარათზე ჯამურად. შესაბამისად სხვა მიმდინარე აქტივების მუხლში წინასწარ გადახდილი გადასახადები აღნიშნავენ ბიუჯეტის მიმართ ერთიან ანგარიშსწორებას.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

8. ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	შენობა - ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)
ისტორიული ღირებულება						
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,500,606	111,648	67,373	28,500	12,007	3,909,323
შემოსვლა						0
გასვლა						0
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,500,606	111,648	67,373	28,500	12,007	3,909,323
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება						
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	0	105956	56173	28499	3268	180530
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი		-210	-3200	1	-1065	-4474
ჩამოწერა	8948					8948
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8948	105746	52973	28500	2203	185004
ნარჩენი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,491,658	5,902	14,400	0	9,804	2,521,762

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

9. საგაჭრო ვალდებულებები

	31.12.2022	31.12.2021
	(ლარი)	(ლარი)
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	1827	1197
მიღებული ავანსები	0	19711
	1,827	20,908

10. სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

	31.12.2022	31.12.2021
	(ლარი)	(ლარი)
დღგ მიღებული ავანსებიდან	20512	10240
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	170512	2600
	191,024	12,841

11. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი

კომპანიას მიღებული აქვს გრძელვადიანი სესხი დამფუძნებელი ფიზიკური პირისგან, რან ჰოვისგან. მიღებული სესხის წლიური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენდა 12%-ს. სესხის მთლიანმა ოდენობამ (დარიცხული პროცენტების ჩათვლით) 2022 წლის ბოლოსათვის შეადგინა 130865 ლარი. საგადასახადო ორგანოს მოთხოვნის შესაბამისად (შეიცვალა საგადასახადო ორგანოს მიდგომა პარტნიორებიდან მიღებულ სესხებთან დაკავშირებით), კომპანიის პარტნიორმა გადაწყვიტა უარი ეთქვა დარიცხული პროცენტისთვის და შესაბამისი თანხა გაეტანა დივიდენდის სახით. ამან გამოიწვია 40672825 ლარის საპროცენტო შემოსავლად აღიარება.

12. ამონაგები

	2022	2021
	(ლარი)	(ლარი)
ამონაგები ბაგების პროექტიდან	27,580	1,031,039
ამონაგები დილმის პროექტიდან		1,939,143
ამონაგები ბესიკის პროექტიდან		
ამონაგები ბაგები 2-ის პროექტიდან		
ამონაგები სხვა პროექტიდან		
სულ ამონაგები	27,580	2,970,182

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

	2022	2021
	(ლარი)	(ლარი)
ბაგების პროექტის თვითღირებულება	20,672	134,165
დიღმის პროექტის თვითღირებულება		700,396
ბესიკის პროექტის თვითღირებულება		
ბაგები 2 პროექტის თვითღირებულება		
სხვა პროექტების თვითღირებულება		
სულ თვითღირებულება	20,672	834,561

14. კომერციული ხარჯები

	2022	2021
	(ლარი)	(ლარი)
პროექტების საექსპლუატაციო ხარჯები	87,840	316,934
რეკლამის ხარჯები	-	1,024
ბროკერის და შუამავლის ხარჯები	98,076	92,345
სულ კომერციული ხარჯები	185,916	410,303

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2021
	(GEL)	(GEL)
შრომის ანაზღაურება	221,182	221,868
დაცვის ხარჯი	69,085	67,438
საკანცელარიო ხარჯი		
კომპიუტერის ხარჯი		
კომუნიკაციის ხარჯი	671	1,451
მომსახურების ხარჯი		
კომუნალური ხარჯი	8,082	7,480
რემონტის ხარჯები		
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების ხარჯები	94,955	224,375
არქიტექტორის მომსახურება		48,980
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	4,475	4,610
საექვო მოთხოვნებთან დაკავშირებული ხარჯი	896,828	
საგადასახადო ხარჯი	9,764	10,342
საბანკო ხარჯი	975	10,698
სხვა საერთო ადმინისტრაციული ხარჯი	6,018	14,234
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	1,312,036	611,476

16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)

	2022	2021
	(ლარი)	(ლარი)
მოგება აქტივების შესყიდვიდან		
დადებითი საკურსო სხვაობები		55,726
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	(499,499)	(364,972)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / ხარჯი		19,098
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	-499,499	-290,148

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს 24-ის („დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“) მიხედვით, მხარეები ითვლებიან დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი, გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. შესაძლო დაკავშირებული მხარეების თითოეული შემთხვევის განხილვისას ყურადღება უნდა მიექცეს არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას, არამედ იმასაც, თუ როგორია მათ შორის ურთიერთობა. დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ განხორციელდეს იმავე პირობებზე და თანხებზე, როგორც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

ტრანზაქციები პარტნიორებთან და ღირებულებებთან	ნაშთი 31.12.2022 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2021 (ლარი)
გრძელვადიანი სესხები	130,865	43,247,439
დარიცხული პროცენტები		
დარიცხული ხელფასი		
	130,865	43,247,439

18. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები

კანონმდებლობა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა მოგების გადასახადის დაბეგვრის ახალი რეჟიმი - ე.წ. „ესტონური მოდელი“, რომელიც თვისებრივად განსხვავდება მანამდე მოქმედი მოგების გადასახადით დაბეგვრის რეჟიმისაგან. ამასთან, დაბეგვრის ეს რეჟიმი არის იშვიათი, კერძოდ, საქართველო არის მეორე ქვეყანა ევროპაში (ესტონეთის შემდეგ), რომელმაც მოგების გადასახადით დაბეგვრის ეს მოდელი აირჩია. მოდელის თავისებურები, თვისებრივი სიახლე და საგადასახადო პრაქტიკის არარსებობა ქმნის გარკვეულ განუზღვრელობას მოგების გადასახადით დაბეგვრის საკითხში. მართალია, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ მის მიერ განხორციელებული მიდგომა საგადასახადო საკითხების მიმართ ადეკვატურია ამ მომენტში საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო ინტერპრეტაციების მიმართ, მაგრამ არ არის გამორიცხული ის, რომ ეს ინტერპრეტაციები შემდგომში შეიცვალოს და საგადასახადო ორგანოებს სხვა პოზიცია ჰქონდეთ ანალოგიური საკითხების მიმართ.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ისეთ მნიშვნელოვან მოვლენებს, რომლებიც შეიძლება იწვევდეს ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შესწორებას ან განმარტებითი შენიშვნების დამატებას, ადგილი არ ჰქონია.

20. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 30 სექტემბერს.