

2022 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

შპს ბორჯომი პროპერტი, ს/ნ: 405187211

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით

	2022	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
Property, plant and equipment	2,594,444	3,378,768	3,047,847
(Depreciation of property, plant and equipment)	-	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	2,594,444	3,378,768	3,047,847
მიმდინარე აქტივები			
Inventories	-	-	-
Demands Toward Enterprise Staff	100	-	-
Tax Advanced	-	-	-
Prepayments and other short term assets	149,880	55,110	36,270
Short - Term Investments	-	-	-
Trade and other receivables	840,280	830,118	714,931
Cash and cash equivalents	1,533	165,031	449,828
სულ მიმდინარე აქტივები	991,793	1,050,259	1,201,029
სულ აქტივები	3,586,237	4,429,027	4,248,876
ვალდებულებები და კაპიტალი			
კაპიტალი			
Charter capital	4,920,366	3,247,666	2,042,166
Retained earnings	(1,495,253)	(1,065,728)	(253,547)
Current period profit (loss)	(161,597)	(429,525)	(812,181)
სულ კაპიტალი	3,263,516	1,752,413	976,438
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
Current tax liabilities	(10,170)	165,912	192,104
Advances received	848,285	832,905	720,249
Trade and other payables	94,601	62,460	59,761
Loan	(619,318)	1,610,291	2,312,670
Salaries payable	9,324	5,046	(12,346)
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	322,722	2,676,614	3,272,438
სულ ვალდებულებები	322,722	2,676,614	3,272,438
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	3,586,237	4,429,027	4,248,876

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2022	2021	2020
საოპერაციო შემოსავლები	73,316.61	190,711.61	333,811.69
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-	-	-
Gross profit	73,317	190,712	333,812
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(555,513)	(620,237)	(933,109)
Operating profit	(482,196)	(429,525)	(599,297)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები	1,088,863.72	-	65.00
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები	(768,264.80)	-	(212,948.68)
მოგება დაბეგვრამდე	(161,597)	(429,525)	(812,181)
მოგების გადასახადი			
Net Profit for the year	(161,597)	(429,525)	(812,181)
სხვა ყოვლისმომცველი შემოსავალი			
მთლიანი შემოსავალი წლის განმავლობაში	(161,597)	(429,525)	(812,181)



1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „შპს ბორჯომი პროპერტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2017 წლის 30 იანვარს საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართია საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ირ. აბაშიძის ქ., N 57.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს _____
_____.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ყავს ერთი 100%-იანი წილის მფლობელი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება კეპლერ ინვესტმენტს, (405186828), ხოლო დირექტორს წარმოადგენს: ლაშა ბაქრაძე (პ/ნ: 01001033419).

2. მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად (*შემდგომში “მსს ფასს”*), რაც ასახავს კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკას მსს ფასს საფუძველზე. კომპანია ნათლად და უპირობოდ აცხადებს, რომ:

- ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას მენეჯმენტმა გამოიყენა მსს ფასს, ფაქტებისა და გარემოებების საუკეთესო გამოცდილება, რაც ასევე გამოყენებულ იქნება მსს ფასს-ის შემდგომი პერიოდების ფინანსური ანგარიშგების პაკეტის მომზადებისას შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ხელმძღვანელობის შეფასებით, კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ასევე ხელმძღვანელობამ გამოთქვა კმაყოფილება იმასთან დაკავშირებით, რომ კომპანიას აქვს საკმარისი რესურსი, გააგრძელოს საქმიანობა უახლოეს მომავალში, ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში. ამასთან, ხელმძღვანელობა არ ფლობს ინფორმაციას, რომელმაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. აქედან გამომდინარე, ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე.



მოქმედი და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის მოქმედი ვალუტა არის და შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენად გამოყენებულია ეროვნული ვალუტა „ლარი“, რომელიც ასახავს ძირითადი მოვლენებისა და მათთან დაკავშირებული შესაბამისი გარემოებების ეკონომიკურ არსს.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ქართულ ლარებში ოპერაციის დღისთვის დადგენილი კურსების შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება ლარებში ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღეს არსებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად.

საკურსო სხვაობებიდან მიღებული ფინანსური შედეგი აისახება იმ პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში როდესაც ის წარმოიშვა.

ამონაგების (შემოსავლის) აღიარება

შემოსავლების (ამონაგების) აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით. შემოსულობები განიხილება იმ პერიოდის შემოსავლად, რომელ პერიოდშიც იქნა გამომუშავებული, მიუხედავად მისი სანაცვლო ფულადი სახსრებისა, ან სხვა ეკონომიური კომპენსაციის ფაქტიურად მიღების მომენტისა. შემოსავლები აღირიცხება და ანგარიშგებაში აისახება წმინდა ღირებულებით. შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე. გაყიდვები ნაჩვენებია დღგ-ს გარეშე.

შემოსავლი (ამონაგები) მოიცავს მხოლოდ კომპანიის მიერ თავის ანგარიშზე მიღებულ ან მისაღებ ეკონომიკური სარგებლის საერთო თანხას. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულების მიხედვით.

ამონაგების აღიარება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც მოსალოდნელია მოცემული ოპერაციიდან ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში. როდესაც ჩნდება განუსაზღვრელობა ამონაგებში უკვე ჩართული თანხის მიმართ, ამოუღებელი თანხა ანუ თანხა, რომლის ამოღების ალბათობა ნულის ტოლია, აღიარებული იქნება როგორც ხარჯი.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია, რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.



ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და აქტივის დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან დაკავშირებული ნებისმიერი აუცილებელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე შეფასებას. მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და შენარჩუნებასთან, აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც წარმოიშვა. ძირითადი საშუალებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ნეტო საბალანსო ღირებულებით, რომელიც გამოიანგარიშება მისი თავდაპირველი ღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ძირითადი საშუალებების ცვეთა იწყება მაშინ, როდესაც აქტივი ვარგისია გამოსაყენებლად. ცვეთის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს აქტივის ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება ამ აქტივის მოსალოდნელი სარგებლიანობით საწარმოსათვის და ეყრდნობა მსგავსი აქტივების მქონე საწარმოს გამოცდილებას. ასევე, გათვალისწინება აქტივის ტექნიკური მოძველება და ფიზიკური ცვეთა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები:

- დაუმთავრებელი მშენებლობა - არ ერიცხება ცვეთა
- შენობა - 20-50 წელი
- ოფისის აღჭურვილობა - 2-10 წელი
- ავეჯი და სხვა ნვენტარი - 2-10 წელი

ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აღნიშნული თანხა უნდა აღირიცხოს სხვა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება გაყიდვის შემთხვევაში ან როდესაც მისი გაყიდვიდან ან გამოყენებიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. ძირითადი საშუალებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი აღიარდება იმ პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როდესაც აღიარების შეწყვეტა მოხდა.



არამატერიალური აქტივები.

არამატერიალური აქტივები აღირიცხება დაგროვილი ამორტიზაციისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით. არამატერიალური აქტივის ამორტიზირება ხდება წრფივი მეთოდით აქტივის სასარგებლო მომსახურების შეფასებული ვადის განმავლობაში. არამატერიალური აქტივის სასარგებლო გამოყენების ვადები შემდეგია:

-არამატერიალური აქტივები - 5-10 წელი.

თუ შეუძლებელია არამატერიალური აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის საიმედოდ განსაზღვრა, მაშინ მოცემული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა უნდა განისაზღვროს ხელმძღვანელობის საუკეთესო შეფასების საფუძველზე, მაგრამ ეს ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 10 წელს.

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

ხელფასები, გასამრჯელოები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შვებულებები, ბიულეტენები, პრემიები და არაფულადი სარგებლები კომპანიის მიერ ექვემდებარება დარიცხვას იმავე პერიოდში, რომელშიც კომპანიის თანამშრომლების მიერ შესაბამისი მომსახურება იქნა გაწეული.

2019 წლიდან ამოქმედებული დაგროვებითი პენსიის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად კომპანია გახდა ვალდებული, რომ თანამშრომლის ან მომსახურების გამწევის (თუ ფიზიკური პირი თავისი ნებით არ არის გასული საპენსიო პროგრამიდან) დარიცხული ანაზღაურებიდან დააკავოს 2% პენსია და ასევე დარიცხული ანაზღაურების კიდევ 2% დაამატოს თავისი ხარჯით და გადარიცხოს ფიზიკური პირის სახელით საპენსიო სააგენტოში.

სრულ შემოსავლის ანგარიშგებაში, ზოგად და სხვა ადმინისტრაციულ ხარჯების მუხლში ფიზიკური პირის ანაზღაურებიდან დაკავებული 2% აღირიცხება ანაზღაურებასთან ერთად, ხოლო კომპანიის მიერ დამატებული 2% გამოიყოფა ცალკე ხარჯად, თანამშრომლების ხელფასის შემთხვევაში, მუხლებში: „დასაქმებულთა ანაზღაურება და სხვა სარგებელი“ და „საპენსიო ხარჯი 2%“ შესაბამისად.



მოგების გადასახადი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 98 პრიმა 1 მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საგადასახადო დაბეგვრის სისტემის სპეციფიურობიდან გამომდინარე საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება. კომპანია საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებს პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულებას, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას მომავალ პერიოდებში მოგების განაწილების დროს.

დღგ

კომპანიის მიერ გაყიდვების/მომსახურების გაწევის ოპერაციებთან დაკავშირებული დღგ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადასახდელია მიწოდებული საქონლის ან გაწეული მომსახურების

შესაბამისად, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადებში. კომპანიას შეუძლია განახორციელოს დღგ-ს ჩათვლა შესაბამისი ჩასათვლელი თანხების დეკლარირების გზით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დაშვებულია გადამხდელის მიერ დღგ-ის თანხის გადახდა ე.წ. „წმინდა თანხის“ საფუძველზე (მიღებული დღგ-ს ჩათვლის გათვალისწინებით). შესაბამისად, კომპანიის მიერ განხორციელებული დასაბეგრი ოპერაციების საფუძველზე გადასახდელი დღგ, რომლის გადახდაც არ მომხდარა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აისახება (აღიარდება) ე.წ. „წმინდა თანხის“ საფუძველზე (მიღებული დღგ-ს ჩათვლების გათვალისწინებით). საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად დღგ-თი დაბეგვრა ხდება წინასწარ კომპანიის მიერ მიღებული კომპენსაციის თანხების.

აღსანიშნავია ასევე, რომ 2021 წლიდან დღგ-ს კარი საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვნად იცვლება ევროდირექტივების შესაბამისად.



საოპერაციო იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე - იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო იჯარად, თუ იგი არ ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას მოიჯარისთვის.

საოპერაციო იჯარა წრფივი მეთოდით აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში და წარსდგება „ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების“ სახელდობრ, „საიჯარო ხარჯის“ მუხლში.

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებების გაანალიზება იმის დასადგენად, ხომ არ არსებობს რაიმე ობიექტური მტკიცებულება, რომ ეს თანხები არ ექვემდებარება ამოღებას. ამგვარი მტკიცებულებების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში ხოლო სავაჭრო მოთხოვნებზე აღიარდება რეზერვი.

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება კომპანიის ფულად ერთეულში (ლარში), საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „სხვა შემოსულობები/ზარალი“-ის მუხლში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები

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

დივიდენდები

დივიდენდების აღიარება ხდება მათი გამოცხადებისას, როდესაც დამფუძნებელს უჩნდება უფლება მათ მიღებაზე. გამოცხადებული დივიდენდი აღიარდება ვალდებულებად და გამოიქვითება კაპიტალიდან ანგარიშგების თარიღისთვის მხოლოდ მაშინ, თუ თუ ის გამოცხადებულ იქნა ანგარიშგების თარიღამდე ან ანგარიშგების თარიღით.



ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია - აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას. ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობასთან.

კომპანიაში ანარიცხები აღიარდება, როდესაც:

- კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენების შედეგად;
- სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა;
- შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

შეცდომების შესწორება

კომპანია წინა პერიოდების ხარვეზების და შეცდომების შესწორებებს ფინანსურ ანგარიშგებებში რეტროსპექტიულად ახორციელებს მათი აღმოჩენისთანავე.

