

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

თბილისი

2019

სარჩევი

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	18
16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი /(ხარჯი)	19
17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
18. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები	19
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	19
20. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა	20

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2019 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

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

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	შენ.	2 018
ამონაგები	12	14 732 599
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13	(7 173 194)
სარეალიზაციო მოგება (ზარალი):		<u>7 559 405</u>
სულ საოპერაციო მოგება (ზარალი):		<u>7 559 405</u>
კომერციული ხარჯები	14	(778 623)
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(724 921)
სულ საოპერაციო ხარჯები		<u>(1 503 543)</u>
მოგება (ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან:		<u>6 055 861</u>
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	8	6 177 625
ფინანსური შემოსავლები		271
ფინანსური ხარჯები	11	(2 025 994)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	16	1 187 408
მოგება დაბეგვრამდე:		<u>11 395 171</u>
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება (ზარალი):		<u>11 395 171</u>

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2019 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი ს. კიხიძე სალომე გორგოძე

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

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება (ზარალი)	სულ:
<u>ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრისთვის</u>	50	(36 040 573)	(36 040 523)
სააქციო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)			-
მიმდინარე პერიოდის მოგება (ზარალი)		11 405 171	11 405 171
<u>ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის</u>	50	(24 635 403)	(24 635 353)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2019 წლის 30 სექტემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

აღმასრულებელი დირექტორი -----  ----- სალომე გორგოძე

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

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტი“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 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. კომპანიის დირექტორები არიან: სასონ ჰოგი (ისრაელი-საქართველო), ნირ ჰოგი (ისრაელი) და აღმასრულებელი დირექტორი - სალომე გორგოძე (საქართველო).

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 პარტნიორები არიან:

100% - სასონ ჰოგი (ისრაელი-საქართველო) - 01791007902, 0- 1201957-6, 14034048

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

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

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.

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 შედავას.

2018 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

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

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

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 2016, 2017 და 2018 წლების ბოლო დღის მდგომარეობით:

	31.12.2018	31.12.2017
ლარი / 1 USD	2.6766	2.5922
ლარი / 1 EUR	3.0701	3.1044

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 დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 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.

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ე) გადასახადები

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.

2018 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 დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 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 შემენის თვე ცვეთის დარიცხვის მიზნებისთვის აიღება როგორც სრული თვე, ხოლო ძირითადი საშუალების 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 2018 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 საეჭვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალში.

ღ) 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 შემოსავლების შორის უშუალო შეპირისპირების საფუძველზე, შემოსავლების კონკრეტული

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 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

	31.12.2018 (ლარი)	31.12.2017 (ლარი)
მიმდინარე საბანკო ანგარიშები	518 774	58 438
	518 774	58 438

5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2018 (ლარი)	31.12.2017 (ლარი)
მოთხოვნები აქტივების მიმდინარე მომსახურებიდან	108363	65851
სხვა სავაჭრო მოთხოვნები	1 362	992
	109 725	66 843

6. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	31.12.2018 (ლარი)	31.12.2017 (ლარი)
დაუმთავრებელი წარმოება	9415169	12916611
მზა პროდუქცია	7583923	10065050
სხვა	33 019	33 019
	17 032 111	23 014 680

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2018 (ლარი)	31.12.2017 (ლარი)
მიმწოდებელზე გადახდილი ავანსები	447140	85449
გადახდილი დღგ მიღებული ავანსებიდან	74330	50830
მოთხოვნა აქტივების შეძენიდან	7269	
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	194268	119801
სხვა აქტივები	16355	21078
	739 362	277 158

2016 წლამდე საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, საგადასახადო ორგანოში არსებობდა სხვადასხვა სააღრიცხვო ბარათები სხვადასხვა გადასახადების მიხედვით. შესაბამისად, შესაძლებელი 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.

„ნირან პროგრეს დეველოპმენტ“

მარტებითი შენობები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

8. ძირითადი საშუალებები

	შენობა - მიწის ნაკვეთები ნაგებობები		მანქანა- დანადგარები		სატრანსპორტო საშუალებები		ოფისის აღჭურვილობა		სხვა ძირითადი საშუალებები		სულ
	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)	
ბიზნესი	4 937 636	186 936	131 683	44 566	28 500	5333629					
თი 2018 წლის 1 იანვრის	728 477	3 000	16000			755175					
დამატებითი	-2 060 783					-2 060 783					
თი 2018 წლის 31 დეკემბრის	3 605 330	189 936	147 683	44 566	28 500	4 028 021					
დამატებითი											
თი 2018 წლის 1 იანვრის											
დამატებითი	39572	31998,26	8913	26167	799	107449					
თი 2018 წლის 31 დეკემბრის	7366	9876	11141	1584	998	30967					
დამატებითი						0					
თი 2018 წლის 31 დეკემბრის	0	46938	41875	20055	27752	138416					
დამატებითი											
თი 2018 წლის 1 იანვრის											
დამატებითი	3 605 330	142 998	105 808	24 511	748	3 889 606					

*მიწის ნაკვეთების გასვლა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების რეალიზაციას, რომლიდანაც კომპანიამ მიიღო 6177625 ლარის მოგება საანგარიშო პერიოდში. კერძოდ: თბილისში მდებარე მიწის ნაკვეთების რეალიზაციიდან მიღებულმა მოგებამ შეადგინა 5514676 ლარი, ხოლო ბაკურიანში მდებარე მიწის ნაკვეთების რეალიზაციიდან მიღებულმა მოგებამ შეადგინა 662949 ლარი.

შპს „წირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	31.12.2018	31.12.2017
	(ლარი)	(ლარი)
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	23855	8556
მიღებული ავანსები	477466	568777
	501 321	577 333

10. სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

	31.12.2018	31.12.2017
	(ლარი)	(ლარი)
დღგ მიღებული ავანსებიდან	51420	5758
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	1102	
	52 522	5 758

11. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი

კომპანიას მიღებული აქვს გრძელვადიანი სესხი დამფუძნებელი ფიზიკური პირისგან, სასონ ჰოგისგან. მიღებული სესხის წლიური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 12%-ს. სესხის მთლიანმა ოდენობამ (დარიცხული პროცენტების ჩათვლით) 2018 წლის და 2017 წლის ბოლოსათვის შეადგინა 41 381 087 ლარი და 64 100 732 ლარი შესაბამისად. დარიცხულმა პროცენტმა შეადგინა 2 025 994 ლარი.

12. ამონაგები

	2018
	(ლარი)
ამონაგები ბაგების პროექტიდან	1 977 477
ამონაგები დიდმის პროექტიდან	2 366 848
ამონაგები დოლაბაურის პროექტიდან	10 388 274
სულ ამონაგები	14 732 599

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

13. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

	2018 (ლარი)
ბაგების პროექტის თვითღირებულება	1 044 530
დიდმის პროექტის თვითღირებულება	1 436 597
დოლბაურის პროექტის თვითღირებულება	4 692 067
სულ თვითღირებულება	7 173 194

14. კომერციული ხარჯები

	2018 (ლარი)
პროექტების საექსპლუატაციო ხარჯები	39 402
რეკლამის ხარჯები	824
ბროკერის და შუამავლის ხარჯები	738 397
სულ კომერციული ხარჯები	778 623

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018 (ლარი)
შრომის ანაზღაურება	239 049
დაცვის ხარჯები	48 225
საკანცელარიო ხარჯები	438
კომპიუტერის ხარჯები	639
კომუნიკაციის ხარჯები	1 885
მომსახურების ხარჯები	13 279
კომუნალური ხარჯები	14 960
რემონტი	1 875
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების ხარჯები	43 282
არქიტექტორის მომსახურება	82 791
საერთო დანიშნულების ძირ. საშუალებების ცვეთა	30 967
საექვო მოთხოვნებთან დაკავშირებული ხარჯები	71 857
საგადასახადო ხარჯები	27 791
საბანკო ხარჯები	123 984
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	23 897
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	724 920

შპს „ნირან პროპერტის დეველოპმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

16. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)

	2018 (ლარი)
მოგება აქტივების შესყიდვიდან	453 269
დადებითი საკურსო სხვაობები	739 124
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	(20)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(4 965)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	1 187 408

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

ტრანზაქციები პარტნიორებთან და დირექტორებთან	ნაშთი 31.12.2018 (ლარი)	ნაშთი 31.12.2017 (ლარი)	2018 (ლარი)
გრძელვადიანი სესხები	46 381 087	64 100 732	
დარიცხული პროცენტები			2 025 994
დარიცხული ხელფასი			150 168
	46 381 087	64 100 732	2 176 161

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,

შპს „ნირან პროპერტის დეველოფმენტ“

განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

კერძოდ, საქართველო არის მეორე ქვეყანა ევროპაში (ესტონეთის შემდეგ), რომელმაც მოგების გადასახადით დაბეგვრის ეს მოდელი აირჩია. მოდელის თავისებურებები, 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 2019 წლის 30 სექტემბერს.