

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ლარში)

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

სარჩევი

მოგება /ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	5
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	6



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

1. მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

მოგება - ზარალის ანგარიშგება		
	განმ. შენ. N	31-12-18
შემოსავალი რეალიზაციიდან	4	11,332,644
თვითღირებულება	5	(9,684,088)
საერთო მოგება		1,648,557
სხვა შემოსავლები		-
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი	6	(1,215,445)
მიწოდების დანახარჯები	7	(6,979)
სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	8	116,153
სხვა ხარჯები	9	(23,693)
საოპერაციო მოგება		518,593
ფინანსური შემოსავალი	10	321
ფინანსური ხარჯი		-
ფინანსური ხარჯი - წმინდა		321
მოგება დაბეგვრამდე		518,914
მოგების გადასახადი		-
წმინდა მოგება		518,914
სხვა სრული შემოსავალი:		
შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან, გადასახადების გამოკლებით		-
მთლიანი სრული შემოსავალი		518,914



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

2. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის უწყისი			
	განმ. შენ. N	31-12-18	01-01-18
აქტივები			
მოკლევადიანი აქტივები			
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	11	497,252	170,098
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	12	2,357,632	1,994,149
მარაგები	13	15,847	13,474
მისაღები დივიდენდები და პროცენტები		-	-
		2,870,731	2,177,720
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	14	197,826	205,910
საინვესტიციო ქონება		-	-
ბიოლოგიური აქტივი	15	8,332	8,332
კაპიტალის შევსება		-	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		-	-
		206,158	214,242
მთლიანი აქტივები		3,076,889	2,391,962
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები		-	-
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	16	765,466	622,902
საგადასახადო ვალდებულებები	17	(60,760)	(84,208)
გადასახდელი პროცენტი		-	-
გადასახდელი დივიდენდი		-	-
		704,706	538,693
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები		-	-
ანარიცხები		-	-
გადავადებული შემოსავალი		-	-
		-	-
მთლიანი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	400	400
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		2,371,783	1,852,869
გადაფასების რეზერვი		-	-
		2,372,183	1,853,269
მთლიანი ვალდებულებები		704,706	538,693
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები		3,076,889	2,391,962



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

3. კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვარი	400	1,852,869	1,853,268.74
წმინდა მოგება	-	518,914	518,914
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	518,914	518,914
გაცემული დივიდენდი	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-	-
2018 წლის 31 დეკემბერი	400	2,371,783	2,372,183



შპს "ფროფერტი მენეჯმენტი"-ს ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს
დასრულებული წლისთვის (ლარში)

ფორმა - ფინანსური მდგომარეობა

	12/31/2018	1/1/2018
	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი
აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	497,252	170,098
სავაჭრო მოთხოვნები	2,357,632	1,994,149
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	-	-
მარაგები	15,847	13,474
- შპს პროდუქცია	-	-
- სხვა	15,847	13,474
საინვესტიციო ქონება	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	-
ბიოლოგიური აქტივები	8,332	8,332
- თვითღირებულების მოდელით	8,332	8,332
- გადაფასების მოდელით	-	-
გუდვილი	-	-
სხვა არამატერიალური აქტივები	4,442	6,345
ძირითადი საშუალებები	193,384	199,564
ინვესტიციები შეიღობილ კომპანიებში	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	-
სულ აქტივები	3,076,889	2,391,962
ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	765,466	622,902
საგადასახადო ვალდებულებები	(60,760)	(84,208)
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	-	-
მიღებული გრანტები	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-
სულ ვალდებულებები	704,706	538,693
საკუთარი კაპიტალი		
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'სა საემისიო შემოსავალი	400	400
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	2,371,783	1,852,869
გადაფასების რეზერვი	-	-
სხვა რეზერვები	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	2,372,183	1,853,268.74
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	3,076,889	2,391,962

2018წ 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2019წ 30 სექტემბერს
კომპანიის დირექტორის მიერ:
დირექტორი **გიორგი გიგინეიშვილი**



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

4. ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“ (შემდგომში – კომპანია) დაფუძნდა 2006 წლის 18 ივლისს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიულ-სამართლებრივი ფორმა არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს). კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, კოტე აფხაზის ქუჩა N 44.

კომპანიის მესაკუთრე:

ზაზა ნიშნიანიძე 3/წ 01017003730 - 50% წილის მმართველი,

ლაშა ქვენიშვილი 3/წ 01024006506 - 50% წილის მმართველი

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საკუთარი ან იჯარით აღებული არასაცხოვრებელი შენობების გაქირავება და მართვა.

ხელმძღვანელი დირექტორი - გიორგი გიგინეიშვილი (3/წ 01025008489)

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

2.1 მომზადების საფუძვლები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზისზე მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას. მსს ფასს სტანდარტის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა მოითხოვს სამეურნეო ოპერაციებისათვის და მოვლენებისათვის სააღრიცხვო პოლიტიკის შერჩევასა და თანმიმდევრულ გამოყენებას. კომპანიის მიერ მსს ფასს-ის პირველად გამოყენების თარიღი არის 2018 წლის 1 იანვარი. კომპანია ფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოცემული სარეკომენდაციო მითითების მიხედვით „მესამე კატეგორიის საწარმოებისთვის და მესამე კატეგორიის ჯგუფებისთვის 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგებისთვის მსს ფასს სტანდარტის პირველად გამოყენებასთან დაკავშირებით“ და კომპანიის მიერ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2018 წლის დასაწყისისთვის და დასასრულისთვის, 2018 წლის სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, შესაბამის განმარტებით შენიშვნებს და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას.

2.2 შემოსავლების აღიარება

შემოსავალი აღიარდება, როცა მოსალოდნელია, რომ კომპანია ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს და შემოსავლის გაზომვა საიმედოდაა შესაძლებელი, მიუხედავად იმისა, თუ როდის გახორციელდება თანხის მიღება. ამონაგების შეფასება უნდა მოხდეს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებისა და გადასახადების გათვალისწინებით. კომპანია საქმიანობს როგორც მარწმუნებელი, რადგან იგი ჩვეულებრივ აკონტროლებს საქონელს ან მომსახურებას მომხმარებლისთვის გადაცემამდე. შემოსავალი შემცირებულია მოსალოდნელი უკანდაბრუნებით, მოსალოდნელი ფასდაკლებით და მსგავსი ანარიცხებით.

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2019 წლის 30 ნოემბერს

კომპანიის დირექტორის მიერ: დირექტორი გიორგი გიგინეიშვილი



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

2.2.1. პროდუქციის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები

პროდუქციის გაყიდვის შედეგად მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა:

- კომპანია მყიდველს გადასცემს პროდუქციის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკს და სარგებელს;
- კომპანია არ ინარჩუნებს უწყვეტ მენეჯერულ მონაწილეობას იმ დონით, რომელიც, ჩვეულებრივ, საკუთრების უფლებასთან ასოცირდება და არც გაყიდულ საქონელზე ეფექტურ კონტროლს არ ახორციელებს;
- შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ განსაზღვრა; - მოსალოდნელია, რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და - შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებული უკვე გაღებული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი ხარჯების საიმედოდ განსაზღვრა.

2.1.2 მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები

აღიარდება როცა დაკმაყოფილებულია შემდეგი პირობები:

- ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ;
- მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში;
- შესაძლებელია მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის საიმედოდ დადგენა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- შესაძლებელია მომსახურებაზე უკვე გაწეული და ხელშეკრულების მთლიანად შესრულებისათვის საჭირო დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

2.3 სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი საქონლის მიწოდებიდან ამონაგებისა და საპროცენტო შემოსავლების გარდა, აღიარდება როდესაც არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ შეფასება.

2.4 ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებას ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

2.5 სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს პროდუქციისა და მომსახურების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას მომწოდებლის წინაშე. კომპანია ვალდებულებას აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

სავაჭრო ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

2.6 გადასახადები

გადასახადები აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად. საქართველოს საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, შეიცვალა კომპანიების დაბეგვრის ადრე არსებული მოდელი, რომელიც ყველა პირისთვის, გარდა გარკვეული გამონაკლისებისა (მათ შორისაა კომერციული ბანკები, სადაზღვევო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და სხვა), ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. ახალი, ე.წ. „ესტონური“, მოდელის მიხედვით, კომპანიებს აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მოგებიდან (რომელიც მიღებულია 2017 წლის 1 იანვრიდან) მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდების, ან სხვა ფორმით (მანამდე არსებული მოდელის მიხედვით, კომპანიის მოგება 15%-იანი გადასახადით იბეგრებოდა იმის მიუხედავად, ხდებოდა თუ არა წმინდა მოგების დივიდენდის სახით განაწილება).

2.7 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მისი ეკვივალენტები წარმოადგენს აქტივთა ჯგუფს, რომლის კონვერტირებაც შესაძლებელია წინასწარ განსაზღვრული ღირებულებით და უმნიშვნელო რისკის მატარებელია ღირებულების ცვლილებების თვალსაზრისით. კომპანიის ფული და ფულადი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, შეზღუდულ და შეუზღუდავ ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე.

2.8 მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წარმოიქმნება მომხმარებლისათვის პროდუქციის მიწოდებისა ან მომსახურების გაწევისას. კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო მოთხოვნა საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით.

2.9 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ისტორიულ ღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ძირითადი საშუალების ისტორიული ღირებულება მოიცავს: ა) მისი შესყიდვის ფასს, საიმპორტო ბაჟისა და დაუბრუნებადი გადასახადების ჩათვლით, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობისა და შეღავათის გარეშე; ბ) ნებისმიერ დანახარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული ამოცანების მიზნებისათვის აქტივის გამოსაყენებლად; გ) აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და ადგილმდებარეობის აღდგენის დახარჯების თავდაპირველ შეფასებას, რის ვალდებულებასაც საწარმო იღებს შეძენის მომენტში ან, შემდგომში, როდესაც გარკვეული დროის განმავლობაში საწარმო იყენებს აქტივს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების წარმოებისაგან განსხვავებული საქმიანობისათვის.



ძირითადი საშუალებების შეძენის შემდგომი დანახარჯები უნდა დაემატოს ამ აქტივის ღირებულებას, ან აღიარდეს ცალკე აქტივად, თუ: მოსალოდნელია, რომ საწარმო მომავალში ამ აქტივის გამოყენებით მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და საწარმოსათვის შესაძლებელია აქტივის ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში. ძირითადი საშუალებების ჯგუფების სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოადგენილია შემდეგნაირად:

მანქანა-დანადგარები	5
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	2-5
ოფისის აღჭურვილობა	2-5
სატრანსპორტო საშუალებები	10

ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით.

2.10 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების განსაზღვრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად. კომპანიის არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 10 წელი.

2.11 მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს შეძენის და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით. მარაგების შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა კომპანიას უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში. მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

2.12 მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია გადახედავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რომ განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რომ განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დასაზღვრად. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, კომპანია აქცენტს იმ

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელსაც ეს აქტივი მიეკუთვნება. თუ არსებობს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი, კორპორაციული აქტივები ასევე ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ცალკეულ ერთეულებზეც, ან სხვა შემთხვევაში, ისინი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების უმცირეს ჯგუფზე, რომლისთვისაც შეიძლება განისაზღვროს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი. თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია, როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში. თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

2.13 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები აღიარდება მაშინ როდესაც კომპანია ხდება სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მხარე. ფინანსური აქტივები შედგება ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებისაგან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისაგან. საწარმო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს გარიგების ფასით. შემდგომში ფინანსური აქტივების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება, რათა მოხდეს განისაზღვროს არსებობს თუ არა მოთხოვნების გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულებები. მათი არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუ შემდგომ პერიოდში აქტივის გაუფასურების ზარალის თანხა შემცირდა და ამ შემცირების ობიექტურად დაკავშირება შესაძლებელია გაუფასურების აღიარების შემდგომ წარმოშობილ მოვლენასთან, საწარმო აღადგენს წინა პერიოდებში წარმოშობილი გაუფასურების ზარალს გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით, ისე რომ გაუფასურების ზარალის აღდგენის შედეგად ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება (გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის თანხების გამოკლებით) არ იყოს იმ თანხაზე მეტი, რაც იქნებოდა აქტივის საბალანსო ღირებულება იმ შემთხვევაში, თუ წინა პერიოდებში არ მოხდებოდა გაუფასურების აღიარება. საწარმო გაუფასურების კომპენსირების თანხას დაუყოვნებლივ აღიარებს მოგებაში ან ზარალში.

საწარმო წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ან ფულადი სახსრები მთლიანად უკვე მიღებულია; (ბ) საწარმო ფინანსური აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს გადასცემს სხვა მხარეს; ან (გ) საწარმო, მიუხედავად იმისა, რომ იტოვებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ზოგიერთ მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, სხვა მხარეს გადასცემს აქტივის კონტროლის ფინანსური ვალდებულებები შედგება აღებული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისაგან.

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოიქმნება სტანდარტული საკრედიტო პირობებით და თავდაპირველად აისახება გარიგების ფასით. საბანკო სესხები თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით, გარიგების დანახარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო

შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

განაკვეთის გამოყენებით.

სასესხო ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც იგი გაწეულ იქნა და კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური ხარჯი. საწარმო ფინანსური ვალდებულების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში წყვეტს, როდესაც ის შესრულებულია, ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

2.14 საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლის მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლის შენატანების რეალური ღირებულებით.

2.15 დივიდენდი

დივიდენდების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც წარმოშობილია მათი გადახდის იურიდიული მოვალეობა. დივიდენდები აღიარდება, როგორც ვალდებულება და შესაბამისი თანხით მცირდება კაპიტალი. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე გამოქვეყნებული დივიდენდები განიმარტება ბალანსის შემდგომ მოვლენებში.

2.16 ხელფასები

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან.

2.17 იჯარა

იჯარა აღიარდება ფინანსურ იჯარად თუ ხორციელდება აქტივთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკის და სარგებლის გადაცემა. სხვა დანარჩენი იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა.

საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას.

3. მნიშვნელოვანი სადარიცხო შეფასებები და მსჯელობები

კომპანია ახდენს გარკვეული სადარიცხო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომლებიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

3.1 ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები ძირითად საშუალებებსა და არამატერიალურ აქტივებზე ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაში აპირებს კომპანია აქტივიდან სარგებლის მიღებას. კომპანიის მენეჯმენტი სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრის დროს ითვალისწინებს მსხხგავსი აქტივების გამოყენების გამოცდილებას, აქტივების ტექნიკურ მოძველებასა და ფიზიკურ მდგომარეობას. პერიოდულად ხდება შეფასებების სისწორის შემოწმება. საადრიცხო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ცვლილებები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში.

3.2 საექვო და უიმედო ვალების რეზერვი

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურები რეზერვი ეყრდნობა კომპანიის მიერ იმის შეფასებას, თუ რამდენად მოსალოდნელია გარკვეული დებიტორებისგან თანხების ამოღება. აღნიშნული რეზერვის შეფასებისას კომპანიის ხელმძღვანელობა ინდივიდუალურად აფასებს თითოეულ დებიტორს და განიხილავს მის გადახდისთვის მზაობას.

4. შემოსავალი რეალიზაციიდან

შემოსავალი რეალიზაციიდან 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შემოსავალი რეალიზაციიდან	2018 წ
შემოსავალი რეალიზაციიდან (იჯარა)	9,293,441
შემოსავალი რეალიზაციიდან (სხვა სერვისები)	2,039,203
სულ შემოსავალი რეალიზაციიდან	11,332,644

5. თვითღირებულება

თვითღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

თვითღირებულება	2018 წ
თვითღირებულება (იჯარა)	(8,195,917)
თვითღირებულება (სხვა სერვისები)	(1,500,358)
სულ თვითღირებულება	(9,696,276)



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

6. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	2018 წ
შრომის ანაზღაურება	(869,866)
მიმდინარე რემონტი	(156,936)
კომუნიკაციის ხარჯები	(33,669)
დაზღვევის ხარჯი	(2,082)
კომპიუტერული ტექნიკის ექსპლუატაციის ხარჯები	(6,233)
აიტი ქსელის ადმინისტრირება	(33,495)
საკონსულტაციო ხარჯები	(3,364)
საჯარო რეესტრის მომსახურება	(671)
საკანცელარიო ხარჯი	(2,817)
ბენზინის ხარჯი	(5,794)
ტრანსპორტის ხარჯი	(3,218)
ელექტრო ტექნიკური დანახარჯები	(14)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(85,097)
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	(1,203,257)

7. მიწოდების დანახარჯები

მიწოდების დანახარჯები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მიწოდების დანახარჯები	2018 წ
რეკლამის ხარჯები	(5,969)
ტრანსპორტირებისა და შენახვის ხარჯები	(1,010)
სულ მიწოდების დანახარჯები	(6,979)



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

8. სხვა შემოსულობები/ზარალი

სხვა შემოსულობები/ზარალი 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	2018 წ
საკურსო სხვაობით მიღებული მოგება	355,203
საკურსო სხვაობით მიღებული ზარალი	(239,249)
ჯარიმა-საურავი	198
სულ სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	116,152

9. სხვა ხარჯები

სხვა ხარჯები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სხვა ხარჯები	2018 წ
სხვა საგადასახადო ხარჯი	(2,092)
ბანკის სხვადასხვა საკომისიო	(693)
წარმ ხარჯი - საახალწლო- სამობაო ხარჯი	(17,098)
სამეურნეო ხარჯი	(3,809)
სულ სხვა ხარჯები	(23,693)

10. ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი 2018 წლის 31 დეკემბრის და მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური შემოსავალი	2018 წ
საპროცენტო შემოსავლები სს "ქართუ"	321
სულ ფინანსური შემოსავალი	321



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარი)

11. ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები

ფინანსური შემოსავალი 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	2018 წ
საღარი ეროვნულ ვალუტაში	123,875
საღარი აშშ დოლარში	8,573
ეროვნულ ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	231,914
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	132,889
სულ ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	497,252

12. სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	2018 წ
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,578,408
საექვო მოთხოვნები	779,224
სულ სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	2,357,632

13. მარაგები

მარაგები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მარაგები	2018 წ
საქონელი	25
ნედლეული და მასალები	865
საწვავი	6,410
ჰიგიენური საგნები	8,547
სულ მარაგები	15,847



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

14. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ძირითადი საშუალებები	2018 წ
მანქანა-დანადგარები	71,884
ოფისის აღჭურვილობა	71,698
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	30,383
სატრანსპორტო საშუალებები	1,738
იჯარით აღებული შენობის კეთილმოწყობა	5,664
მცირეფასიანი საგნები	9,695
ქოთნები დეკორატიული ნერგებისათვის	2,321
Microsoft t5D-02277 Office Home and Business 2016 32/64 ვინდოუსის ლიცენზია	4,442
სულ ძირითადი საშუალებები	197,826

15. ბიოლოგიური აქტივი

ბიოლოგიური აქტივი 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ბიოლოგიური აქტივი	2018 წ
დეკორატიული მცენარეები	5,291
მიწა დეკორატიული ნერგებისათვის	3,042
სულ ბიოლოგიური აქტივი	8,332

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	2018 წ
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	(106,016)
მეიჯარესთან წარმოქმნილი ვალდებულებები	(655,109)
მიღებული ავანსები	(4,341)
სულ სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	(765,466)



შპს „ფროფერტი მენეჯმენტი“-ს
ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

17. საგადასახადო ვალდებულებები

საგადასახადო ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

საგადასახადო ვალდებულებები	2018 წ
საგადასახადო ვალდებულებები	(60,760)
სულ საგადასახადო ვალდებულებები	(60,760)

18. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შეესებულება დამფუძნებლის მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლის შენატანების რეალური ღირებულებით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს 400 ლარს, ხოლო 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 400 ლარს.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს.

20. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და გამოსაცემად ნებადართულია მფლობელის მიერ 2019 წლის 30 სექტემბრის.

