

შპს „ქროსი 2“

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

მოგება-ზარალის ანგარიშგება
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
 ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1.	ზოგადი ინფორმაცია.....	8
2.	შომზადების საფუძველი	8
3.	ფუნქციონირებადი საწარმო.....	8
5.	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	12
6.	იჯარასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯი	13
7.	ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	13
8.	ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები.....	13
9.	საინვესტიციო ქონება.....	14
10.	დებიტორული ანგარიშები.....	14
12.	ნასესხები სახსრები	15
13.	სესხები ძირითადი აქტიურებისგან	16
14.	კრედიტორული დავალიანება და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები.....	17
15.	ფინანსური რისკის მართვა.....	17
16.	პირობითი ვალდებულებები	19
17.	გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
18.	სხვა შენიშვნები	20

მოგება ზარალის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი იჯარიდან		2,390,170	2,107,592
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		380,935	360,301
იჯარასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯები	6	(748,726)	(657,915)
		-	-
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		2,022,379	1,809,978
კაფედან მიღებული შემოსავალი		6,961	9,512
კაფედან გაყიდული პროდუქტების თვითღირებულება		(3,601)	(5,417)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(1,522,127)	(1,199,721)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)		(781,101)	364,778
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		-	-
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	8	(2,087,157)	(1,993,372)
საექვო და უიმედო მოთხოვნების ხარჯები		(83,539)	(5,970)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		(543)	33,735
დასაბეგრი მოგება/(ზარალი)		(4,471,107)	(2,796,455)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(2,448,728)	(986,477)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ორგანიზაციის ხელმძღვანელობის სახელით 2019 წლის 30 სექტემბერს:

დირექტორი
ჟაკ მარი ფლოური

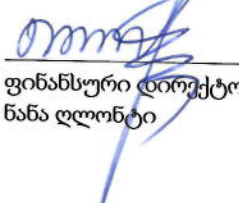
ფინანსური დირექტორი
ნანა ღლონტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ლარში)

აქტივები	შენიშვნა	2018	2017	1 იანვარი, 2017
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	9	14,032,046	14,985,792	14,666,647
ავეჯი და კომპიუტერული ტექნიკა		24,608	19,531	379
არამატერიალური აქტივები		-	320	-
		14,056,654	15,005,643	14,667,026
მიმდინარე აქტივები				
გადახდილი ავანსები		338,874	82,884	900,054
საგადასახადო აქტივები		63,301	241,216	547,625
დებიტორული ანგარიშები	10	413,299	451,713	291,472
სხვა მიმდინარე აქტივები		618	3,088	729
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	53,102	255,196	477,005
		869,194	1,034,097	2,216,885
სულ აქტივები		14,925,848	16,039,740	16,883,911
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
აკუმულირებული ზარალი		(11,019,940)	(8,571,212)	(7,584,735)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	12	15,484,185	12,482,359	10,896,660
მიმდინარე ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები მიმდინარე ნაწილი		1,318,269	3,143,959	4,976,158
დამფუძნებლის სესხები	13	8,931,580	8,762,052	8,344,695
კრედიტორული დავალიანება		143,994	154,823	180,491
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	14	67,760	67,760	70,642
		10,461,602	12,128,594	13,571,986
სულ ვალდებულებები		25,945,788	24,610,953	24,468,646
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		14,925,848	16,039,741	16,883,911

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ორგანიზაციის ხელმძღვანელობის სახელით 2019 წლის 25 სექტემბერს:

დირექტორი
 ჟაკ მარი ფლოური


 ფინანსური დირექტორი
 ნანა ლლონტი

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	(7,584,735)	(7,584,735)
წლის სრული ზარალი	-	(986,477)	(986,477)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(8,571,212)	(8,571,212)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(2,448,728)	(2,448,728)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(11,019,940)	(11,019,940)

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები დასაბეგრი მოგება/(ზარალი)	(2,448,728)	(986,477)
არაფულადი კორექტივები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით:		
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	2,087,157	1,993,372
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	-	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული ზარალი/(მოგება)	-	-
უიმედო ვალების ზარალის რეზერვი	83,539	5,970
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი (მოგება)	781,098	(364,778)
ცვთა და ამორტიზაცია	1,105,284	903,387
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	1,608,350	1,551,474
საბრუნავი კაპიტალის კორექტირებები:		
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ ანგარიშებში	130,942	137,839
ცვლილება გადახდილ ავანსებში	-	(31,973)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	(10,830)	(2,882)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	120,112	102,984
გადახდილი პროცენტი	(1,249,446)	(1,363,583)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	479,016	290,875
საინვესტიციო საქმიანობა		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(10,620)	(20,519)
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული ხარჯები	(401,662)	(404,317)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(412,282)	(424,836)
საფინანსო საქმიანობა		
სესხის აღება	13,198,993	10,930,850
სესხის დაფარვა	(13,467,820)	(11,018,699)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(268,827)	(87,849)
ნაღდი ფული 1 იანვრის მდგომარეობით	255,196	477,005
ნაღდი ფული 31 დეკემბრის მდგომარეობით	53,103	255,195

(ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ქროსი 2“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2013 წლის 31 მაისს თბილისში, საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ. თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, მირზა შაფის ქ. 48. კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის, თბილისი, ნავთლულის ქ. 8 (ა).

2014 წლის იანვარში კომპანიამ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსგან“ შეიძინა 13 000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და დაიწყო სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. 2015 წლის ნოემბერში დასრულდა ძირითადი სამშენებლო სამუშაოები და კომპანიამ დაიწყო საოპერაციო საქმიანობა - ფართების გაქირავება სავაჭრო ობიექტებზე, რაც დღემდე კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დამფუძნებლების სტრუქტურა ასეთი იყო:

ნიდერლანდებში დაფუძნებული კომპანია „Brosse Holding BV“ („ძირითადი აქციონერი“)	73.00%
გიორგი სვანიძე ფიზიკური პირი (ნიდერლანდების მოქალაქე)	13.50%
ანტუან ლორან ბარდონი ფიზიკური პირი (საფრანგეთის მოქალაქე)	11.50%
	100.00%

ძირითადი დამფუძნებლის „Brosse Holding BV“ აქციონერთა სტრუქტურა ასეთია:

ქაკ მარი ფლური ფიზიკური პირი (საფრანგეთის მოქალაქე)	40.00%
ალექსანდრე დარიუს ფლური ფიზიკური პირი (საფრანგეთის მოქალაქე)	17.46%
ფლორენს ვეიკმე ფიზიკური პირი (ინგლისის მოქალაქე)	17.54%
რუდ ვან პილი ფიზიკური პირი (ნიდერლანდების მოქალაქე)	25.00%
	100.00%

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის მეთოდით, გარდა ფინანსური ინსტრუმენტებისა, რომლებიც შეფასებულია გადაფასებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, რაც განმარტებულია ქვემოთ, სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვაში. ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში.

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 9,592,409 ლარით აჭარბებს. ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- კომპანიის მიღებული აქვს დასტური აქციონერისგან, რომლითაც ეს უკანასკნელი იღებს ვალდებულებას, საჭიროების შემთხვევაში, დაეხმაროს ჯგუფს საოპერაციო საქმიანობის წარმართვასა და ვალდებულებების დაფარვის თვალსაზრისით დამატებითი დაფინანსების უზრუნველყოფის გზით. სულ მიმდინარე ვალდებულებებიდან 14,611,844 ლარი შეადგენს აქციონერისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული

(ლარში)

საწარმოსგან მიღებული სესხის თანხასა. აქციონერი არ აპირებს, მოითხოვოს შესაბამისი ოდენობის დავალიანების დაფარვა ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, თუკი ესეთი გადახდა საფრთხეს შეუქმნის ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობას.

- ▶ წინა წლების მსგავსად, 2019 წელს ჯგუფი მოელის სულ მცირე 3,380 000 ლარის შემოსავალს თავისი ოპერაციებიდან.

ხელმძღვანელობის აზრით ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა კომპანიას უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2019 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

4. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციების დღისთვის არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია საანგარიშგებო თარიღისთვის ლარის სპოტ გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ყველა სხვაობა აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდოდ შეფასება. შემოსავლების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით.

შემოსავალი იჯარიდან

საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში.

შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან და მოიჯარეებისგან ამოღებადი ხარჯები

კომპანია კლიენტებს უწესებს კომუნალური მომსახურების და ფიქსირებულ გადასახადს. ამგვარი მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით და გამოიანგარიშება მრიცხველების ჩვენებების საფუძველზე. შემოსავალი კომუნალური მომსახურების და სხვა მსგავსი შემოსულობა აისახება შესაბამისი თვითღირებულებების მთლიან ოდენობაში შემოსავლის ნაწილში იმდენად, რამდენადაც ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია ამ შემთხვევაში მოქმედებს როგორც პრინციპალი.

(ლარში)

გადასახადები**დამატებული ღირებულების გადასახადი**

შემოსავლების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- ▶ თუ აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, დამატებითი ღირებულების გადასახადის აღიარება მოხდება აქტივის შესყიდვაზე გაწეულ დანახარჯებში ან ხარჯის მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- ▶ დებიტორული ანგარიშები და კრედიტორული დავალიანება, რომელიც მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

საგადასახადო ორგანოსგან მიღებული ან მისთვის გადასახდელი დამატებითი ღირებულების გადასახადის წმინდა თანხა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წინასწარ გადახდილი გადასახადების ან სხვა საგადასახადო დავალიანების მუხლში.

აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად/გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში, ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცემა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ არ არსებობს ვალდებულების დაფარვის ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია "გრძელვადიანის" კატეგორიას მიაკუთვნებს.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ ან კომპანიის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის მიზნით არის ფლობილი. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. საბალანსო ღირებულებაში შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ

(ლარში)

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება მისი თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთის გამოკლების შემდეგ მიღებული თანხით. მასში არ შედის საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების ხარჯი.

საინვესტიციო ქონება დაყოფილია 4 ჯგუფად:

მიწა, შენობებ-ნაგებობები, მანქანა დანადგარები

საინვესტიციო ქონების ცვეთის დარიცხვისთვის კომპანია იყენებს ცვეთის დარიცხვის წრფივ მეთოდს. სასარგებლო გამოყენების საფარად ვადა, ნარჩენი ღირებულება და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაიხედება ყოველწლიურად და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად.

ავეჯი და კომპუტერული ტექნიკა

ავეჯი და კომპუტერული ტექნიკა (ძირითადი საშუალებები) აღირიცხულია თვითღირებულებით, საიდანაც გამოკლებულია აკუმულირებული ცვეთა. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება იმ პერიოდის მოგება-ზარალის კ ანგარიშგებაში, რომელშიც ეს ხარჯები გაიწია.

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას ქვემოთ განმარტებული ჯგუფების მიხედვით. კომპანია არ ფლობს დაფარვის ვადამდე ფლობილ ინვესტიციებს, გასაყიდად არსებულ ან რეალური ღირებულებით აღირიცხულ ფინანსურ აქტივებს მოგებაში ან ზარალში ასახვით. კომპანია ადგენს საკუთარი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ტიპს თავდაპირველი აღიარებისას.

2018 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია როგორც ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, დებიტორული ანგარიშები

დებიტორული ანგარიშები

მოთხოვნები აღიარდება ნომინალური ღირებულებით და ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება ნეტო (მოსალოდნელი ანაზღაურების) თანხით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს ბანკში და სალაროს.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია თითოეული საანგარიშგებო თარიღით ასახავს ფინანსური აქტივებისა ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის გაუფასურებას. ფინანსური აქტივი ან ფინანსური აქტივების ჯგუფი გაუფასურებულად განიხილება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება ერთი ან მეტი მოვლენის შედეგად, რომელსაც ადგილი ჰქონდა აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, რომელთა სარწმუნოდ განსაზღვრაც შესაძლებელია.

(ლარში)

აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით და დანაკარგის თანხის აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ვალდებულებები**პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება**

ფინანსური ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია სესხების, სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებების სახით. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით, განეცხადებული ტრანზაქციების ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით. ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე, საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისთვის გამოყენებულ მეთოდს.

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

როდესაც ხდება არსებული ფინანსური ვალდებულების ჩანაცვლება სხვა ვალდებულებით იმავე კრედიტორის წინაშე არსებითად განსხვავებული პირობების ან ისეთი მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობების საფუძველზე, ასეთი ჩანაცვლება ან ცვლილება განიხილება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. შესაბამის საბალანსო ღირებულებაში სხვაობის აღიარება ხდება მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისაგან მოითხოვს მოსაზრებების, შეფასებებისა და დაშვების გაკეთებას, რაც გავლენას ახდენს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილი შემოსავლების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე და პირობითი ვალდებულებების განმარტებით შენიშვნებზე. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

ლიკვიდურობის ნაკლებობა ასევე მიუთითებს, რომ ქონების გასხვიების სურვილის შემთხვევაში შესაძლებელია რთული აღმოჩნდეს საინვესტიციო ქონების წარმატებით რეალიზაცია მოკლე ვადაში.

(ლარი)

6. იჯარასთან დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯი

	2018	2017
სარემონტო, ტექნიკური მომსახურების ხარჯები	164,267	123,127
კომუნალური ხარჯები	435,526	399,479
დაზღვევის ხარჯები	10,382	3,586
დაცვის ხარჯები	61,525	67,119
სხვა საოპერაციო ხარჯ	77,026	64,602
სულ მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	<u>748,726</u>	<u>657,913</u>

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018	2017
თანამშრომლებზე გაწეული ხარჯი	219,513	134,224
საგადასახადო ხარჯები, მოგების გადასახადის გარდა	118,574	121,713
მარკეტინგის ხარჯი	662	5,828
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,105,282	903,386
პროფესიული გასამრჯელო	51,364	20,641
სხვა ხარჯები	26,732	13,929
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	<u>1,522,127</u>	<u>1,199,721</u>

8. ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები

	2018	2017
ბანკის სასესხო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი	769,844	817,410
აქციონერების სასესხო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი	1,317,313	1,175,962
სულ ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები	<u>2,087,157</u>	<u>1,993,372</u>

(ლარი)

9. საინვესტიციო ქონება

	მიწა	შენობა	ნაგებობები	მანქანა დანადგარები
თვითღირებულება	3,077,754	9,165,684	630,508	3,235,326
დაგროვილი ცვეთა საბალანსო		-1,036,484	-59,407	-981,335
ღირებულება 31 დეკემბერი, 2018 მდგომარეობით	3,077,754	8,129,200	571,101	2,253,991

10. დებიტორული ანგარიშები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი, 2017 წ.
სავაჭრო და სხვა დებიტორული ანგარიშები	496,836	451,713	291,472
გამოკლებული: დებიტორული ანგარიშების გაუფასურების რეზერვი	(83,537)		
დებიტორული ანგარიშები, წმინდა	413,299	451,713	291,472

დებიტორული ანგარიშების რეზერვის დინამიკა ასეთია:

	2018	2017
გაუფასურების რეზერვი წლის დასაწყისში	83,537	5,970
დებიტორული ანგარიშების გაუფასურების რეზერვი	-	-
გაუფასურებული დებიტორული ანგარიშების გაუფასურების ჩამოწერა	-	(5,970)
გაუფასურების რეზერვი წლის ბოლოს	83,537	-

(ლარიში)

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
ნაღდი ფულის ნაშთი საღაროში	19,355	2667	266
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკებში	33,747	252,529	476,739
სულ	<u>53,102</u>	<u>255,196</u>	<u>477,005</u>

12. ნასესხები სახსრები

	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.	31 დეკემბერი 2016 წ.
საბანკო სესხები				
კომერციული ბანკი -სესხი 1	სექტ., 2025 წ.			7,496,713
კომერციული ბანკი -სესხი 2	მარტ., 2027 წ.		8,553,706	
კომერციული ბანკი -სესხი 3	ოქტ., 2028 წ.	11,011,143		
სხვა სასესხო ვალდებულებები				
„Brosse Holding BV“ – სესხი	ოქტ., 2023 წ.	5,680,264	5,066,152	4,755,879
სულ		<u>16,691,407</u>	<u>13,619,858</u>	<u>12,252,592</u>

სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების გრძელვადიანი ნაწილი

15,484,185	12,482,359	10,896,660
------------	------------	------------

სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების მიმდინარე ნაწილი

1,207,222	1,137,499	1,355,932
-----------	-----------	-----------

სულ

16,691,407	13,619,858	12,252,592
------------	------------	------------

(ლარში)

საბანკო სესხი 1 (საპროცენტო განაკვეთი 9%), რომლის ვადაც 2025 წლის მაისს იწურებოდა იქნა გადაფარული საბანკო სესხი-2-ით 2017 წლის მარტში, ხოლო სესხი -2 (საპროცენტო განაკვეთი 8%), რომლის ვადაც 2027 წლის მარტში იწურებოდა გადაიფარა სესხი 3-ით (საპროცენტო განაკვეთი 7,81%) 2018 წლის ოქტომბერში. ყველა ზემოხსენებული საბანკო სესხების უზრუნველყოფის საგანი იყო კომპანიის ბალანსზე არსებული საინვესტიციო ქონება. ბანკის სესხები ნომინირებულია აშშ დოლარში. სესხების დაფარვის მეთოდი არის ყოველთვიური ძირი და პროცენტი თანაბარწილებად.

„BROSSE HOLDING BV“ სესხი არის დამფუძნებლის მიერ გაცემული სესხი. ყოველ 6 თვეში ხდება დარიცხვები პროცენტის კაპიტალიზაცია, სესხის გადახდის პირობაა - ვადის ამოწურვისას ერთიანი გადახდით.

13. სესხები ძირითადი აქციონერისგან

	31 დეკემბერი 2018 წ.	31 დეკემბერი 2017 წ.	31 დეკემბერი 2016 წ.
მიღებული სესხები			
ქაკ მარი ფლური სესხები -აშშ დოლარში	6,678,593	6,735,318	6,583,984
ქაკ მარი ფლური სესხი - ლარში	308,895	279,735	255,255
ქაკ მარი ფლური სესხი - ევროში	699,166	647,467	489,165
ალექსანდრე დარიუს ფლური- აშშ დოლარში	1,244,926	1,099,532	1,016,290
სულ	8,931,580	8,762,052	8,344,695

ყველა ზემოაღნიშნული სესხი წარმოადგენს სესხს დამფუძნებელი კომპანიის ძირითადი აქციონერის მიმართ. კომპანიის საჭიროებებისა და ზეგავლენის რესურსების შესაბამისად, ძირითადი აქციონერი პერიოდულად უზრუნველყოფს დაფინანსებას. ქაკ მარი ფლური სესხები -აშშ დოლარში -არის აშშ დოლარში სხვადასხვა პერიოდში ნასესხები თანხების ჯამი, სესხების პირობები არის იდენტური. ყველა სესხი ფორმდება წერილობით,ძირითადად მოკლევადიანი პირობით, პროცენტია და დასაფარია ერთიანად სესხის ვადის ამოწურვისას.

აქციონერის-ის მიერ გაცემული სესხების ძირითადი ნაწილის დაფარვის ვადა ამოწურულია საანგარიშგებო თარიღისთვის, თუმცა კომპანიის აქციონერს ალებული აქვს ვალდებულება, რომ არ აპირებს მოითხოვოს შესაბამისი თანხის დაფარვა ანგარიშგების გამშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, ან მოითხოვოს სესხის მხოლოდ მცირე ნაწილი.

რადგან სესხების დაფარვის ვადა ამოწურულია, ასევე თავდაპირველად სესხები გაფორმებულია როგორც მოკლევადიანი ისინი სრულად კლასიფიცირებულია მიმდინარე ვალდებულებების ნაწილში; თუმცა, სესხი არც გაუფასურებულა და არც დაფარვის ვადა გაგრძელებულა.

(ლარიში)

14. კრედიტორული დავალიანება და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი, 2017 წ.
კრედიტორული დავალიანება მომწოდებლების მიმართ	143,505	154,734	180,421
მოიჯარეების დეპოზიტები	67,760	67,760	70,642
სხვა	489	89	70
სულ	211,754	222,583	251,133

15. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ნასესხები სახსრებისგან, აქციონერისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია ჯგუფის კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დაფინანსება. ჯგუფს აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული დებიტორული ანგარიშები და ნაღდი ფული მიმდინარე ანგარიშებზე.

ჯგუფს აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. ჯგუფის საბაზრო რისკი უმნიშვნელოა, რადგანაც მას არ აქვს ისეთი მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები ან ვალდებულებები, რომლებზეც სამომავლო ფულადი ნაკადების ოდენობა იმერყევებს საბაზრო ფასებში ცვლილებების გამო. ჯგუფს არ გააჩნია ფინანსური აქტივები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთებით და, შესაბამისად, არ ემუქრება საპროცენტო რისკი.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია ჯგუფის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კონტრაგენტი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება. კომპანიას საკრედიტო რისკი ემუქრება საოპერაციო საქმიანობის (ძირითადად სავაჭრო და სხვა დებიტორული ანგარიშები და გაცემული ავანსები) ასევე ბანკში განთავსებული ფულადი სახსრები ნაწილში.

სავაჭრო დებიტორული ანგარიშები ძირითადად შედგება იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნებისგან. კომპანია ყველა აღნიშნული დებიტორული ანგარიშის საკრედიტო რისკს მართავს მევალებებთან რეგულარული კომუნიკაციის მეშვეობით მათი კრედიტუნარიანობის შესახებ, რაც მხედველობაში მიიღება სამომავლო სავაჭრო ურთიერთობების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას.

წინასწარ გადახდილი (ავანსად გაცემული) ანგარიშები ძირითადად შედგება საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხებისგან. კომპანია ავანსების ანგარიშის საკრედიტო რისკს მართავს საინვესტიციო პროექტის მუდმივი ზედამხედველობის გაწევით და კონტრაქტით გათვალისწინებული სამუშაოების ვადებში და ხარისხიანად შესრულების კონტროლით.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის შედგება 397,363 ლარის ოდენობით დებიტორული ანგარიშების, 346,985 ლარის ოდენობით ავანსების და 33,747 ლარის ოდენობით ფულადი სახსრებისა (საბანკო ანგარიშებზე) და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულებისგან.

(ლარიში)

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. კომპანიის ძირითადი სავალუტო რისკები გამოწვეულია იმით, რომ ჯგუფს გააჩნია უცხოურ ვალუტაში გამოხატული სასესხო ვალდებულებები.

სავალუტო რისკის ანალიზი მოცემული პერიოდისთვის:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	ჯამი
ფინანსური აქტივები				
დებიტორული ანგარიშები	47,034	366,265	-	413,299
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები				-
სულ ფინანსური აქტივები	47,034	366,265	-	413,299
ფინანსური ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	143,504			143,504
მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხები	308,895	24,725,973	699,166	25,734,034
სულ ფინანსური ვალდებულებები	452,399	24,725,973	699,166	25,877,538
ღია სავალუტო პოზიცია	(405,365)	(24,359,708)	(699,166)	

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია კომპანიის ფულადი ნაკადების მგრძნობელობა სავალუტო კურსების სავარაუდო მერყეობის მიმართ საანგარიშგებო თარიღისთვის, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია (ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო):

	სავალუტო კურსის ცვლილება	სავალუტო კურსის ცვლილება
31 დეკემბერი, 2017 წ.		
აშშ დოლარი	25.00%	-212,243
აშშ დოლარი	-25.00%	166,700

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ საწარმოს შეეძლება სირთულეები და ვერ შეძლებს წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვას ნორმალურ ან სტრესულ ვითარებაში. ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად აკვირდება მიმდინარე პროგნოზებს კომპანიის ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით. მისი მიზანია, შეინარჩუნოს სტაბილური ფინანსური რესურსების ბაზა, რომელიც ძირითადად შედგება ნაქვებისა და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებისგან, და საკმარისი დაფინანსება ჰქონდეს აქციონერისგან მიღებული კრედიტის სახით, რომ ვალდებულებები შეთანხმებული თარიღებით დაფაროს, თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად.

(ლარიში)

ფინანსური ვალდებულებების ლოკვიდურობა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით).

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტე	სულ
ბანკიდან წასესხები სახსრები	189,507	584,329	4,930,587	5,122,012	10,826,435
დამფუძნებლის სესხი „Brosse Holding BV“	-	-	-	5,836,995	5,836,995
ძირითადი აქციონერების სესხები	-	333,375	8,927,598	-	9,260,974
კრედიტორული დავალიანება	56,170	87,824	-	-	143,994
სულ	245,677	1,005,528	13,858,186	10,959,007	26,068,398

კაპიტალთან დაკავშირებული რისკის მართვა

ჯგუფს არ გააჩნია კაპიტალთან დაკავშირებული გარე შეზღუდვები ან მოთხოვნები. ჯგუფს არ გააჩნია ფორმალიზებული კაპიტალის მართვის პოლიტიკა.

16. პირობითი ვალდებულებები

სამართლებრივი საქმისწარმოება – 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანია ჩართული არ ყოფილა რაიმე სახის მნიშვნელოვან სამართლებრივ დავაში ან საქმისწარმოებაში.

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები არიან მფლობელები, აფილირებული პირები და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული, ასევე ჯგუფისა და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირებს დაქვემდებარებული საწარმოები.

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და ვადებით, როგორითაც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

(ლარიში)

კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციების შესახებ 2018 მდგომარეობით წლის დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ:

	სესხის ძირი თანხა	დარიცხული პროცენტი	გადახდილი პროცენტი	გაცემული ხელფასი	მომსახურების გასამჯელო
„Brosse Holding BV“	416,258	418,755	(416,258)	-	
ჯაკ მარი ფლური	(1,016,742)	777,836	-	(41,714)	(17,972)
ალექსანდრე დარჩუს ფლური	-	104,117	-	-	-

თითოეული შესაძლო ურთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

18. სხვა შენიშვნები

რადგან შპს „ქროსი 2“ -ს მოგების გადასახადის აღრიცხვა ევალება ესტონური მოდელის შესაბამისად, 2017 და 2018 წლებში არ გამოვლენილა მოგების გადასახადით დასაბეგრი ოპერაციები. კომპანიას არ მიუღია მოგება და შესაბამისად არ მიუღია გადაწყვეტილება დივიდენდების გაცემასთან დაკავშირებით.

არ გამოყვადგა საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.

კომპანიის მსს ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი, კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საერთაშორისო ბუღალტრული სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის (მსს ფასს) შესაბამისად. ადგილობრივი კანონმდებლობის შესაბამისად (მსს ფასს) სტანდარტებზე გადასვლამდე კომპანია არ მოეთხოვებოდა ფინანსური ანგარიშგების მომზადება. კომპანია აღრიცხვას აწარმოებდა საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად.

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 29 სექტემბერს დირექტორის მიერ:

დირექტორი:

ჯაკ მარი ფლური