

საწყისი ფინანსური ანგარიშგება და განმარტებები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3-4
საწყისი სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	5-6
საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
საწყისი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8-14

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31-12-18	31-12-17
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	5	921,760	207,996
სავაჭრო მოთხოვნები	6	832,883	1,133,486
გადახდილი ავანსები		-	-
მარაგები		-	-
მზაპროდუქცია		-	-
სხვა		-	-
საინვესტიციო ქონება		-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	-	-
გაცემული სესხები		-	-
საგადასახადო აქტივი		-	-
სხვა არამატერიალური აქტივები		-	-
ძირითადი საშუალებები		19,809,719	20,752,045
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში		-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა		-	-
წილობრივ ინსტრუმენტებში		-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		47,215	47,215
სულ აქტივები		21,611,577	22,140,742
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება		-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	8	163,360	171,585
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ		-	2,419
საგადასახადო ვალდებულებები	9	49,885	34,717
გამოუმუშავებელი შემოსავალი		-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები		-	-
გრძელვადიანი სასესხო		16,040,833	16,927,524
ვალდებულებები		-	-
მიღებული გრანტები		-	-

სხვა ვალდებულებები		-	-
სულ ვალდებულებები		16,312,534	17,136,245
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-სშემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტალი')	10	(15,128,555)	(15,396,215)
საემისიო შემოსავალი		-	-
გამოსყიდული საკუთარი აქციები		-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		9,771,057	10,391,718
გადაფასების რეზერვი		-	-
სხვა რეზერვები		-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი		5,357,499	5,004,497
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		21,611,577	22,140,742

საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	2018 წელი
ნეტო ამონაგები		5,695,843
საქონლის გაყიდვიდან		-
მომსახურების გაწევიდან	3	5,695,843
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		-
სხვა		-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		-
		1,650,534
საერთომოგება		-
სხვა შემოსავალი		(924,350)
დასაქმებულთა ანაზღაურება (-)		(1,346,137)
ცვეთა და ამორტიზაცია (-)		-
საპროცენტო შემოსავალი		-
საპროცენტო ხარჯი (-)		(110,550)
იჯარის ხარჯი (-)		(2,695,254)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი (-)	4	(4,229,589)
სულ საოპერაციო ხარჯები		619,552
საოპერაციო მოგება		
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:		-
ფინანსური აქტივები (-)		-
მარაგები (-)		-
სხვა არაფინანსური აქტივები (-)		-
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი		-
ოპერაციებიდან		(-)
მოგების გადასახადი (-)		
		619,552
მოგება/(ზარალი)		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიური აქტივის)		-
გადაფასების რეზერვი		-
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირესა წარმოების		-
უძრავი ქონებისა და ფასების რეზერვი და დადგენილ		-
გადასახდელიანი პროგრამები)		-
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ		

მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	619,552
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი) ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალისგაზრდა' , კოოპერატივი შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტალისგაზრდა')	5,004,497
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	(266,550)
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	619,552
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	-
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	5,357,499

1. ზოგადი ინფორმაცია

უცხოური საწარმოს ფილიალი შპს უორვიკშირ ესთეთის საქართველოს წარმომადგენლობა საქართველოში დაფუძნებულია უცხოური საწარმო შპს "WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED" მიერ. ჩვენს საქმიანობის საგანს წარმოადგენს საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრი - „მერანის“ მართვა, რომელიც განთავსებულია (ერთ მთლიან შენობაში და სრულად მოიცავს მას) რუსთაველის გამზირზე 24 ნომერში. აღნიშნულ სავაჭრო ცენტრში განთავსებულია სხვადასხვა ტიპის კომერციული და საოფისე ფართები, ეკ.საქმიანობის განხორციელების ფარგლებში იგი უზრუნველყოფს საერთო სარგებლობის ფართების უსაფრთხოებას, დასუფთავებას, დაზღვევას სახანძრო უსაფრთხოებას, განათებისა და გათბობა-ვენტილაციის სისტემების უზრუნველყოფას, საერთო სარგებლობის ფართებში ახორციელებს შემოსული სტუმრების მომსახურებას ლიფტებით, ექსკალატორებით, დაცვით, საინფორმაციო უზრუნველყოფით და ა.შ. ვინაიდან უცხოური საწარმო წარმომადგენლის (ფილიალის) მეშვეობით სისტემატურად ახორციელებს ქონების მიმღების საქმიანობის მომსახურებას და ზედამხედველობას. წინასწარი გადაწყვეტილების მოთხოვნის წერილში დაფიქსირებული მყიდველისთვის გადასაცემი რეგისტრირებადი აქტივები საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია უცხოური საწარმო შპს "WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED" საკუთრებაში. ამასთან მნიშვნელოვანია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აღნიშნულ სავაჭრო ცენტრის მართვა სრულად ხორციელდება წარმომადგენლის მეშვეობით რასაც ადასტურებს ის გარემოება, რომ ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე ხელი მოწერილი აქვს წარმომადგენლობის დირექტორს. მას აქვს უფლებამოსილება თავად განკარგოს აღნიშნული უძრავი ქონება, რაც ადასტურებს იმ გარემოებას რომ უცხოური საწარმოს ფილიალი შპს უორვიკშირ ესთეთის საქართველოს წარმომადგენლობა თავად შპს "WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED" სახელით, გამოხატავს საკუთარ ნებას, და თავად იღებს პასუხისმგებლობას შედეგზე, (ამას ადასტურებს ის ფაქტიც რომ იგი საკუთარი ნებით, როგორც ქართული საწარმო, ახორციელებს საგადასახადო ვალდებულებების აღიარებას განხორციელებული ოპერაციებიდან).

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

ამონაგების აღიარება

მოგების გადასახადი

აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლე და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე.

აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია მომსახურეობა;

► მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან

► აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა 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

► ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთით შემცირებული თვითღირებულების თანხით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივიმეთოდით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები (პროცენტი):

ძირითადი საშუალებების დასახელება	სასარგებლო გამოყენების ვადა
შენობა-ნაგებობები	5%
ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	20%

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა ან აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადამნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან შეიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის (ან აქტივების)

გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის (ან აქტივების) გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს აქტივი (ან აქტივები) მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად.

იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს კომპანიას, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია, როგორც მდიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საიჯარო ქირის ა

ღირება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკში ფულის ნაშთისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულებები

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 საქართველოს ბანკის ეროვნული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

3. ამონაგები

შემოსავალი იჯარიდან

2018 წელი

ლარი

5,695,843

შემოსავალი იჯარიდან მოიცავს ყველა სახის გაქირავებული ადგილებიდან მიღებულ ფულად სახსრებს

4. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები

საპროცენტო ხარჯი

საკონსულტაციო ხარჯები

მიწოდების სხვა ხარჯები

საგადასახადო ჯარიმები და საურავები

უარყოფითი საკურსო სხვაობა

სხვა ხარჯი

2018 წელი

ლარი

1,240,673

409,731

271,448

213,548

152,164

407,690

2,695,254

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2018 წელი ლარი	2017 წელი ლარი
ფული სალაროში		-
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	350,020	103,983
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	571,740	104,013
	<u>921,760</u>	<u>207,996</u>

6. სავაჭრო მოთხოვნები

	2018 წელი ლარი	2017 წელი ლარი
მოთხოვნები მომსახურების გაწევიდან	832,883	1,133,486
	<u>832,883</u>	<u>1,133,486</u>

სავაჭრო მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ სამართლიან ღირებულებას ანგარიშგების თარიღისთვის.

მენეჯმენტის მიერ, კომპანიას არ აქვს შექმნილი სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

7. სავაჭრო ვალდებულებები

	2018 წელი ლარი	2017 წელი ლარი
ვალდებულებები მომსახურების მოწოდებიდან	163,360	171,585
	<u>163,360</u>	<u>171,585</u>

სავაჭრო ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოიქმნა ხარჯის გაწევის შედეგად, რომლის გადახდა არ მომხდარა პერიოდის განმავლობაში.

კრედიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ სამართლიან ღირებულებას ანგარიშგების თარიღისთვის.

8. ძირითადი საშუალებები/არამატერიალური აქტივები

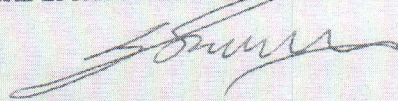
მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრებელი წარმოება	შენობა ნაგებობები	ოფისის აღწურვილობა	არამატერიალური აქტივები	სულ
-----------------	---------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------	-----

მოლიანი საბალანსო ღირებულება	1,500	62,758	20,630,884	50,542	1,661	255,117
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით						
შემოსვლები	0	403,813	467,472	3,795	-	-
გასვლები	0	466,572	-	-	-	-
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,500	-	21,098,356	54,338	1,661	21,173,601
ცვეთა/ამორტიზაცია						
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-				-
ცვეთის დანარიცხი	-	-	(1,329,959)	(15,894)	(284)	(1,346,137)
გასვლები	-	-				0
წმინდა საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,500	-	19,768,396	38,444	1,377	19,809,719

9. მიღებული გრძელვადიანი სესხები

	2018 წელი	2017 წელი
გრძელვადიანი სესხები	ლარი	ლარი
	16,040,833	16,927,524
	<u>16,040,833</u>	<u>16,927,524</u>

შპს „WARWICKSHIRE ESTATES LIMITED“-ს

დირექტორი: ----/ 

ბუღალტერი: ----/ 