

შპს „რეალთი ავლაზარი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული

საანგარიშგებო წლისთვის

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	4
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	8
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	9
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	11
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	12
მმართველობის ანგარიშგება	14
<i>ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები</i>	
შენ. 1 ზოგადი ინფორმაცია	22
შენ. 2 მომზადების საფუძვლები	22
შენ. 3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	23
შენ. 4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	35
შენ. 5 მსს ფასს-ებზე გადასავლის განმარტება	36
შენ. 6 შემოსავლები	36
შენ. 7 რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	36
შენ. 8 ადმინისტრაციული ხარჯები	37
შენ. 9 მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	37
შენ. 10 არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	38
შენ. 11 ფინანსური ხარჯი	38
შენ. 12 მოგების გადასახადი	38
შენ. 13 ძირითადი საშუალებები	39
შენ. 14 სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	39

შენ. 15	სავაჭრო მოთხოვნები	40
შენ. 16	სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	40
შენ. 17	საგადასახადო აქტივი	40
შენ. 18	ფულადი სახსრები და ექვივალენტები	40
შენ. 19	კაპიტალი	41
შენ. 20	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	41
შენ. 21	მიღებული ავანსები	41
შენ. 22	სესხები და პროცენტები	41
შენ. 23	გადავადებული შემოსავლები	42
შენ. 24	პირობითი გარემოებები	42
შენ. 25	ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი	42
შენ. 26	ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები	43
შენ. 27	ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	43
შენ. 28	ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	47
შენ. 29	ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი გარემოებები (მოვლენები)	49

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
შპს „რეალთი ავლაბარი“-ის ხელმძღვანელობას
ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე პირობითი მოსაზრება

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „რეალთი ავლაბარი“-ის თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვის, სხვა განმარტებითი ინფორმაციის და მმართველობის ანგარიშგებისგან.

ჩვენი აზრით, პირობითი მოსაზრების საფუძვლის აბზაცში აღწერილი საკითხების ფინანსურ ანგარიშგებაზე შესაძლო გავლენის გარდა, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „რეალთი ავლაბარი“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლებისათვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მსს ფასს-ის შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას არ ჩაუტარებია სამშენებლო მასალების მარაგების ინვენტარიზაცია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რის გამოც ვერ დავრწმუნდით მოცემული თარიღისათვის არსებული მარაგების სისწორეში. შედეგად შესაბამისად ვერ

განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირებების შეტანა, როგორც მარაგებთან დაკავშირებით, ასევე ფინანსური ანგარიშგებების შემადგენელ ელემენტებთან დაკავშირებით.

სხვა ინფორმაცია

ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად წარმოდგენილია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით მმართველობის ანგარიშგება.

ჩვენი ვალდებულებაა, ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობის თაობაზე. ჩვენ გამოვთქვამთ მოსაზრებას:

- მმართველობის ანგარიშგების საქმიანობის მიმოხილვის ნაწილის და კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის „ა-დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებში მოცემული საქმიანობის მიმოხილვის ანგარიშგების შემადგენელი ნაწილების მათ მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობის და
- იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან თანხვედნილობის თაობაზე. აუდიტის განხორციელების პროცესში სუბიექტის შესახებ მიღებული ინფორმაციის გათვალისწინებით ჩვენ განვსაზღვრავთ არსებით უზუსტობებს და საჭიროების შემთხვევაში მივუთითებთ მათ არსს.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი რწმენით წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება სრულად შეესაბამება „საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს და ასევე საერთაშორისოდ მიღებულ სტანდარტებსა და პრაქტიკას. იგი ადეკვატურად ასახავს კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობასა და ასევე მისი განვითარების პერსპექტივებსა და სამომავლო გეგმებს.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენმა კომპანიამ ჩაატარა შპს „რეალთი ავლაზარი“-ის თანმხლები, 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშგების შემოწმება. შპს „რეალთი ავლაზარი“-ის მენეჯმენტი სრულად პასუხისმგებელია კომპანიის მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ კანონის შესაბამისად.

შპს აუდიტორულმა ფირმა „მრჩეველმა“ ჩაატარა შემოწმება აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAS) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მის ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ ჩვენს მიერ ჩატარებული აუდიტის საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება წარმოდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, დავიცვათ ეთიკის მოთხოვნები და იმგვარად დავგეგმოთ და ჩავატაროთ აუდიტი, რომ მივიღოთ დასაბუთებული რწმუნება იმისა, შეიცავს თუ არა მოცემული ფინანსური ანგარიშგება არსებით უზუსტობას.

აუდიტი ითვალისწინებს პროცედურების ჩატარებას აუდიტორული მტკიცებულებების მოსაპოვებლად ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხებისა და განმარტებითი შენიშვნების შესახებ. პროცედურების შერჩევა დამოკიდებულია აუდიტორის განსჯაზე, მათ შორის ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების რისკების შეფასებაზე, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ამ რისკების შეფასების დროს აუდიტორი განიხილავს, შესაფერისია თუ არა შიდა კონტროლი სამეურნეო სუბიექტის კონტროლი სამეურნეო სუბიექტის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და სამართლიანი წარდგენისათვის, რათა დაგეგმოს მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოთქვას სამეურნეო სუბიექტის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე. აუდიტი აგრეთვე გულისხმობს ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკისა და მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების მართებულობის შეფასებას, ასევე მთლიანად ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის შეფასებას.

გვჯერა, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი

ნაირა ლობჯანიძე

შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“

25 სექტემბერი 2019 წ.

საქართველო, ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. №11

გვჯერა, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი

ნაირა ლოზჯანიძე

შპს აუდიტორული ფირმა „მორჩველი“

25 სექტემბერი 2019 წ.

საქართველო, ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. №11



შპს „რეალთი ავლაბარი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	31.12.2018	31.12.2017
შემოსავალი	6	26,581,000	22,007,783
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	7	(9,650,787)	(8,441,715)
მოგება		16,930,213	13,566,068
სხვა შემოსავლები	6	0	1,762
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(657,529)	(595,011)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		16,272,684	12,972,819
მოგება/ზარალი საკუროსო სხვაობიდან	9	(4,159)	1,399,729
არასაოპერაციო შემოსავალი	10	531	
არასაოპერაციო ხარჯი	10	(27,741)	
საპროცენტო ხარჯი	11	(41,063)	(698,439)
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		16,200,253	13,674,109
მოგების გადასახადი	12	(1,520,193)	(409,739)
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		14,680,060	13,264,370

ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 24 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი _____ ალექსანდრე გოცირიძე

მთავარი ბუღალტერი _____ ალექსანდრე კაჭარავა

შპს „რეალთი ავლაზარი“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის
(ლარი)

	შენიშვნა	31.12.2018	31.12.2017
შემოსავალი	6	26,581,000	22,007,783
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	7	(9,650,787)	(8,441,715)
მოგება		16,930,213	13,566,068
სხვა შემოსავლები	6	0	1,762
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(657,529)	(595,011)
საოპერაციო მოგება/ზარალი		16,272,684	12,972,819
მოგება/ზარალი საკუროსო სხვაობიდან	9	(4,159)	1,399,729
არასაოპერაციო შემოსავალი	10	531	
არასაოპერაციო ხარჯი	10	(27,741)	
საპროცენტო ხარჯი	11	(41,063)	(698,439)
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე		16,200,253	13,674,109
მოგების გადასახადი	12	(1,520,193)	(409,739)
საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		14,680,060	13,264,370

ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 25 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



ალექსანდრე გოცირიძე

მთავარი ბუღალტერი



ალექსანდრე კაჭარავა

შპს „რეალთი ავლაბარი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წ. 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარი)

ბ ა ლ ა ნ ს ი

აქტივები	შენიშვნები	2018	2017
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	13	37,605	24,475
არამატერიალური აქტივები		4,166	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		41,771	24,475
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	14	4,659,430	10,297,876
სავაჭრო მოთხოვნები	15	12,766,271	104,676
სხვა აქტივები	16	54,520	11,491
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	16	872,020	185,538
საგადასახადო აქტივი	17	209,635	303,299
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები	18	117,105	856,931
სულ მიმდინარე აქტივები		18,678,981	11,759,811
სულ აქტივები		18,720,752	11,784,286
კაპიტალი და რეზერვები			
საწესდებო კაპიტალი			-
გაუნაწილებელი მოგება	19	9,476,998	3,403,806
სულ კაპიტალი		9,476,998	3,403,806

ვალდებულებები

მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	1,505,977	2,504,189
მიღებული ავანსები	21	7,548,815	4,024,542

გადასახდელი ხელფასი	20	32,063	9,750
სესხები და პროცენტები	22	-	803,338
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		9,086,854	7,341,819
სულ ვალდებულებები		9,086,854	7,341,819
გადავადებული შემოსავალი			
გადავადებული შემოსავალი	23	156,900	1,038,661
სულ გადავადებული შემოსავალი		156,900	1,038,661
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		18,720,752	11,784,286

შპს „რეალთი ავლაბარი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	საწესდებ ო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება/ზარა ლი	გადა ფასე ბის რეზე რვი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისათვის		(7,747,564)		(7,747,564)
დივიდენდები		(2,113,000)		(2,113,000)
წლის მთლიანი სრული მოგება		13,264,370		13,264,370
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		3,403,806		3,403,806
დივიდენდები		(8,606,867)		(8,606,867)
წლის მთლიანი სრული მოგება		14,680,060		14,680,060
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	-	9,476,998	-	9,476,998

შპს „რეალთი ავლაბარი“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

2018 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან მოგება დაბეგვრამდე		16,200,253	13,674,109
ცვეთა და ამორტიზაცია	7.8	6,757	4,878
ზარალი/(მოგება) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	9	(4,159)	1,399,729
შემცირება/ზრდა სასაქონლო მატერიალური ფასეულობაში		5,638,446	5,495,712
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(12,704,624)	19,112
შემცირება/ზრდა გადახდილ ავანსებში		(686,482)	259,887
შემცირება/ზრდა საგადასახადო აქტივებში		93,664	680,364
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(975,899)	(6,905,582)
შემცირება/ზრდა მიღებულ ავანსებში		3,524,272	1,328,914
შემცირება/ზრდა გადასახდელ გადასახადებში		-	-
შემცირება/ზრდა გადავადებულ შემოსავალში		(881,761)	779,457
ფულადი სახსრები ოპერაციებიდან		10,210,467	16,736,581
მოგების გადასახადი		(1,520,193)	(409,739)
წმინდა ფულის შემოსვლა/(გასვლა) საოპერაციო საქმიანობიდან		8,690,274	16,326,842
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემცირება/ზრდა ძირითად საშუალებებში		(19,887)	23,363
შემცირება/ზრდა არამატერიალურ აქტივებში		(4,166)	
წმინდა ფული (გამოყენებული)/მოპოვებული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(24,053)	23,363
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი სესხი		(803,338)	(12,061,943)
გადახდილი დივიდენდი		(8,606,867)	(2,113,001)
წმინდა ფულის (გასვლა)/შემოსვლა ფინანსური საქმიანობიდან		(9,410,206)	(14,174,944)
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	9	4,159	(1,399,729)
წმინდა ფულის ზრდა		(739,826)	775,532

ფული და ფული ექვივალენტები წლის დასაწყისში	18	856,931	81,399
ფულადი საშუალებები და მისი ექვივალენტები წლის ბოლოს	18	117,105	856,931

შპს „რეალთი ავლაბარი“-ს მმართველობითი ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია რეალთი ავლაბარი შეიქმნა 2013 წელს და აქტიურად დაიწყო თავისი საქმიანობა 2015 წელს. კომპანია საქმიანობს სამშენებლო სფეროში. ამ ეტაპისთვის კომპანიამ განახორციელა პირველი პროექტი: სასტუმროსა და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება (წმ. ქეთევან დედოფლის გამზირი 24), საერთო ფართობით 20214.7 კვ.მ., რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ ბინებს, ცალკე შენობის სახით სასტუმროს, კომერციულ და საოფისე ფართებს და ავტოსადგომებს. კომპანიის ვებ გვერდია www.realtyavlabari.ge/.

რეალთი ავლაბარის საქმიანობა იწყება სხვა კომპანიის (შპს „პატარა ავლაბარი“) პროექტის გადმოხარებით, რაც იყო გაწერილი ხელშეკრულებაში (ვალდებულებების გადმოკისრება, ასევე გარკვეული აქტივებით). პროექტის მოკლე ისტორია: ტერიტორია რომელზეც მოხდა პროექტის განხორციელება თავდაპირველად წარმოადგენდა ძველ იტალიურ ეზოს, სადაც ცხოვრობდა დაახლოებით 40 ოჯახი. ყველა ოჯახთან მოლაპარაკების საფუძველზე 2007 წელს მოხდა მათი განსახლება და არსებული ძველი ავარიული შენობების დემონტაჟი. მშენებლობის პირველ ეტაპზე განხორციელდა ქვაბულის ამოღება ფუნდამენტის მოსამზადებლად, თუმცა 2008 წლის საომარი მოქმედებების გამო პროექტი შეჩერდა. ამ პერიოდში, ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკამ და შესაბამისად სამშენებლო სფერომაც კოლაფსი განიცადა. ეს მიწის ნაკვეთები შპს „რეალთი ავლაბარი“-მ 2014 წელს შეიძინა შპს „პატარა ავლაბარისგან“ (რომელმაც თავის მხრივ შეიძინა ადგილობრივი მაცხოვრებლებისაგან, რომელთაც უნდა მიეღოთ შესაბამისი ფართობები). 2008 წლიდან 2014 წლის ბოლომდე (ვიდრე შპს „რეალთი ავლაბარმა“ არ დაიწყო სამუშაოები) ეს ტერიტორია წარმოადგენდა საფრთხეს მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებლებისათვის და ამახინჯებდა ქალაქის იერსახეს (მოგეხსენებათ ეს ტერიტორია განთავსებულია ქალაქის ერთერთ ცენტრალურ გამზირზე).

გარდა ამისა ბინების მოლოდინში იყო დაახლოებით 40 ოჯახი, რომელთათვისაც ფართები უნდა გადაცემოდათ ახლად აშენებულ სახლში.

შპს „რეალთი ავლაბარმა“ აიღო თავის თავზე ვალდებულება დაასრულოს შპს „პატარა ავლაბრის“ პროექტი (მრავალფუნქციური კომპლექსი განხორციელებული პროექტის საინვესტიციო ღირებულება აღწევს 24 მილიონ ლარამდე) რაც მოიცავდა მობინადრეების სხვადასხვა სახის უძრავი ქონებით დაკმაყოფილებას. კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა პროექტი და დაინახა მისი დასრულების და გაცოცხლების პერსპექტივა.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული პროექტი მოხვედრილია საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-81 ნაწილებით გათვალისწინებულ პირობებში, რომლის მიხედვით დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, აგრეთვე უძრავი ქონების მიმწოდებლის მიერ მიწოდებულ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა. აღნიშნულმა საგადასახადო შეღავათმა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია კომპანიის გაუნაწილებელ მოგებასა და კაპიტალზე. ამ ეტაპისთვის ყველა მობინადრესთვის უძრავი ქონება მიწოდებულია, ხოლო 309 მუხლის საგადასახადო შეღავათის ერთ ერთი მოთხოვნა (უძრავი ქონება უნდა იყოს გაყიდული 2020 წლამდე) შესრულებულია 90% -ით, ხოლო დარჩენილის რეალიზაცია 2020 წლამდე კომპანიისთვის არ წარმოადგენს სირთულეს, ვინაიდან კონკრეტულ მყიდველებთან მოლაპარაკებები საბოლოო ეტაპზეა. რაც შეეხება სასტუმროს შენობას, მიწოდება განხორციელებულია (თეთრი კარკასის პირობით). სასტუმროს მფლობელმა რეალთი ავლაბარს დაუკვეთა თეთრი კარკასიდან მისი მიყვანა სრულ გარემონტებულ ფუნქციონირებად მდგომარეობამდე. ამ ეტაპზე კომპანია ასრულებს სასტუმროს სარემონტო სამუშაოებს.

განვითარების გეგმები

კომპანია „რეალთი ავლაბარი“ გეგმავს დაიწყოს ახალი პროექტები. კერძოდ, სასტუმროს სარემონტო სამუშაოების მოსალოდნელი მოგებით იგეგმება მრავალფუნქციური შენობების აშენება, მათ შორის უნდა იყოს სასტუმრო, რაც გათვალისწინებულია კანონის მოთხოვნით შესაბამისი ზონის ადგილმდებარეობის მიხედვით. სასტუმროს მშენებლობის გადაწყვეტილება კანონმდებლობის გარდა, ასევე განპირობებულია ტურიზმის მაღალი ზრდით საქართველოში. კომპანია გეგმავს სასტუმროს თვითონ გაუწიოს ოპერირება და დატოვოს საკუთარ ბალანსზე როგორც საინვესტიციო ქონება. ამ ეტაპზე, უკვე შეძენილია და გადაფორმებულია მიწის ნაკვეთები სადაც იგეგმება ამ პროექტის განხორციელება. აღნიშნული პროექტის საინვესტიციო თანხის შეფასება არის დამუშავების პროცესში.

ასევე სხვა პროექტებიც არის შესწავლის პროცესში ბაგებში და ვარკეთილში კალაუზნის ქუჩაზე. ამ ეტაპზე ჩატარებულია საინჟინრო გეოლოგიური კვლევები და მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება. ასევე ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მომზადება.

ახალი პროექტები ძველთან შედარებით უფრო მეტად იქნება მორგებული ბაზრის მოთხოვნაზე. კერძოდ, ფართების დაგეგმარება გათვლილი იქნება უფრო მცირე მოცულობებზე (40,50,60 კვ.მ.) ვინაიდან მათზე მაღალი მოთხოვნაა, განსაკუთრებით ავლაბრის ტერიტორიაზე. ხოლო ბაგებში იგეგმება კოტეჯების სტილის ბინათმშენებლობა. კალაუზნის ქუჩაზე გეგმის თანახმად, აშენდება მაღალი მრავალსართულიანი კორპუსები.

კომპანიის მიზანია მაღალხარისხოვანი, თანამედროვე სამშენებლო პროდუქტის მიწოდება მომხმარებლისათვის, რაც ასევე გამოიხატება კომპანიის მიზნისა და მომხმარებლის ინტერესების თანხვედრაში. მომხმარებლის მოთხოვნების მაქსიმალური გათვალისწინება პროექტირების ეტაპზე და შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხის უზრუნველყოფა.

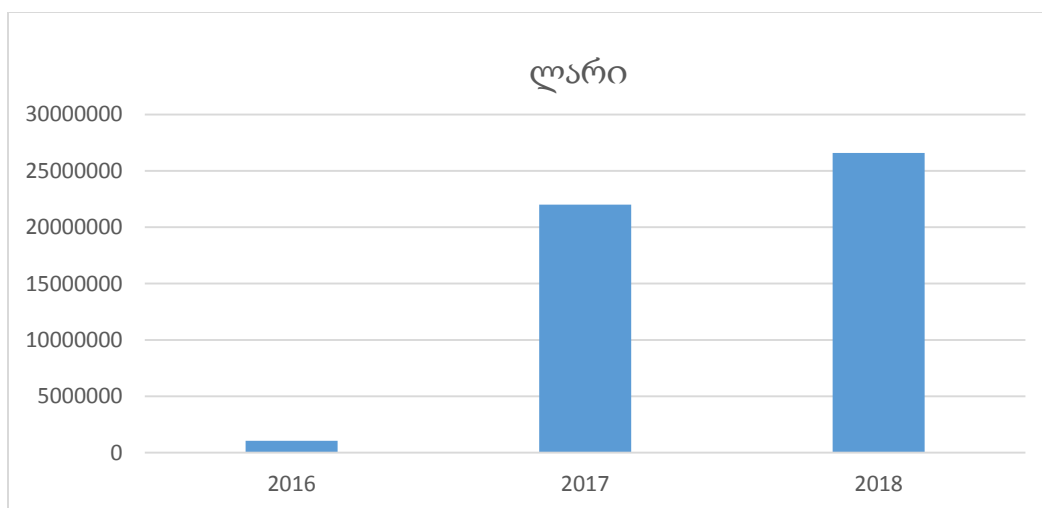
ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიის აშენებული მრავალფუნქციური კომპლექსი გამოირჩევა თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენების საშუალებით მიღწეული მაღალი ხარისხით, ადგილმდებარეობით და არქიტექტურული დიზაინით. გამოყენებულია გერმანული ხარისხის მოსაპირკეთებელი მასალა (CAPAROL), კარ-ფანჯრები რომლებიც დამზადებულია გერმანული მაღალი ხარისხის პროფილით (REHAU). გამოყენებულია მაღალი ხარისხის თბო და ხმის იზოლაციის მქონე იზობლოკები, ბუნებრივი მოსაპირკეთებელი მასალები და სხვა.

გაყიდვებში დიდი როლი ითამაშა სარეკლამო კამპანიამ. რეკლამა იყო განთავსებული სატელევიზიო სივრცეში, ასევე სოციალურ ქსელში და თვითმფრინავის ბორტზეც კი. განსაკუთრებით ეფექტური გამოდგა სატელევიზიო სივრცეში განთავსებული სარეკლამო რგოლი.

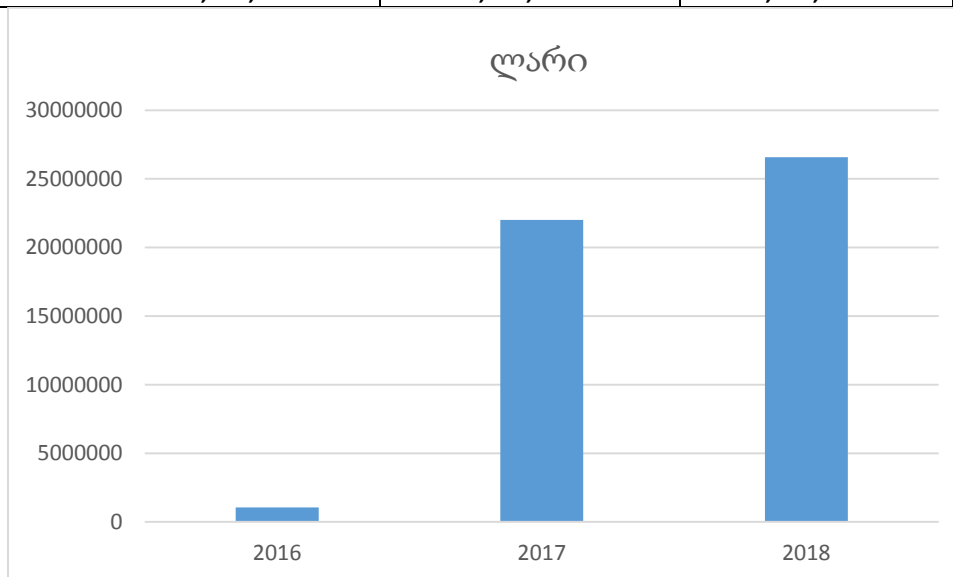
2018 წელს გაიყიდა და გადაფორმდა დარჩენილი ფართების 90% რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელ ბინებს, ასევე კომერციულ ფართებს და ავტოსადგომებს. წინა წლებთან მიმართებაში ფინანსური მაჩვენებლები არ ექვემდებარება შესადარისობას რადგან 2015, 2016 წლებში ძირითადად მშენებლობა მიმდინარეობდა, გაყიდვები აქტიურად დაიწყო 2017 წელს, ხოლო 2018 წელს ფართების გაყიდვების გარდა, წამოიწყო ახალი სახის შემოსავალი - სარემონტო სამუშაოების მომსახურება რაც არსებით ნაწილს იკავებს 2018 წლის მთლიან შემოსავალში რაც წინა წლებში არ იყო განხორციელებული. ამონაგები ლარში მშენებლობიდან (სარემონტო მომსახურების გარეშე) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:

2016	2017	2018
1,054,391.59	22,007,783.10	20,761,085.65



მთლიანი ამონაგები ლარში (სარემონტო მომსახურების ჩათვლით) წლების მიხედვით არის შემდეგნაირად:

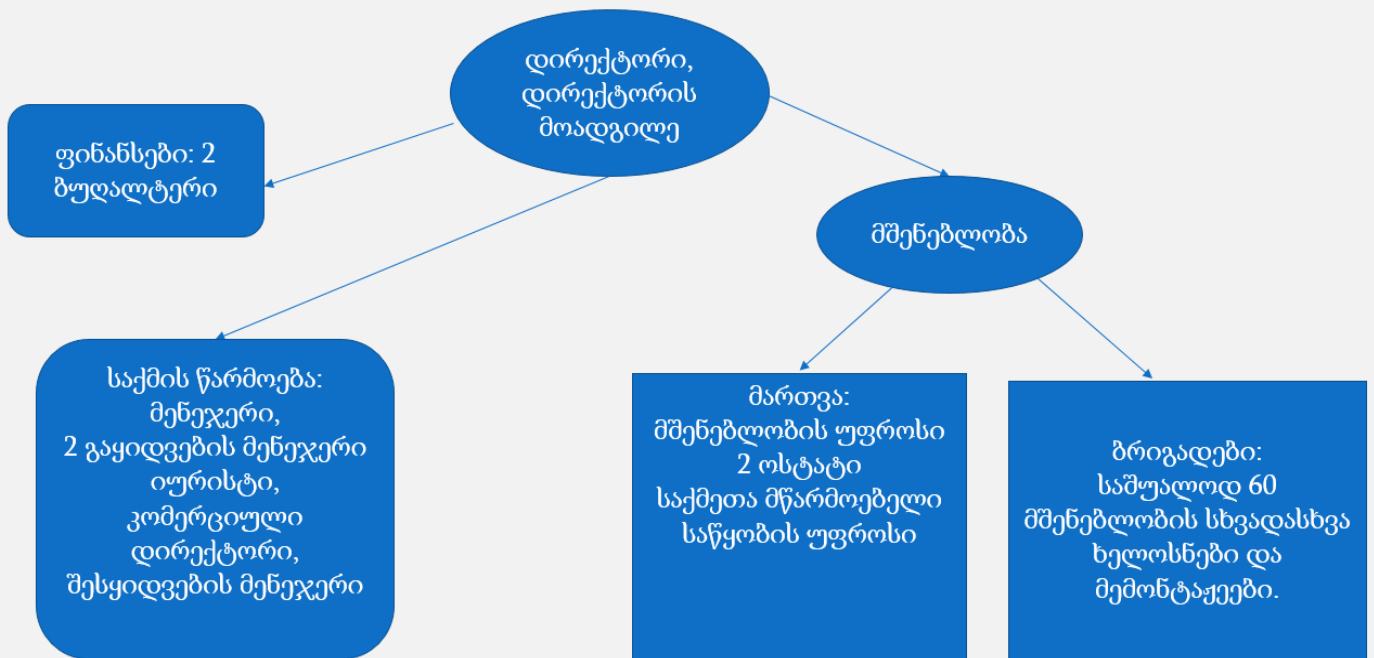
2016	2017	2018
1,054,391.59	22,007,783.10	26,580,999.26



თანამშრომლების რაოდენობა და სტრუქტურა

ობიექტზე მომუშავე ყველა თანამშრომელი ეცნობა უსაფრთხოების სტანდარტებს რაზეც აწერს ხელს. მშენებლობის უფროსი, საქმეთა მწარმოებელი და ოსტატები აკონტროლებენ უსაფრთხოების ნორმების დაცვას. პერიოდულად ობიექტზე მომუშავე პერსონალს უტარდებათ შრომის უსაფრთხოების ინსტრუქტაჟი, ახალი რეგულაციების გათვალისწინებით. კომპანია უზრუნველყოფს თანამშრომლების კვალიფიკაციის ამაღლების მიზნით მათ დატრენინგებას. წახალისების და მოტივაციის მიზნით, პერიოდულად თანამშრომლებზე გაიცემა პრემიები.

თანამშრომლების რაოდენობა ცვალებადია, რაც განპირობებულია მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპებით. საშუალოდ კომპანიას ყავს 80 თანამშრომელი. HR სტრუქტურა შედგება შემდეგნაირად:



გარემოს დაცვა

კომპანიამ სამშენებლო სამუშაოები ჩაატარა გარემოს დაცვის და უსაფრთხოების ნორმების მაქსიმალური გათვალისწინებით. მაგალითად, მშენებლობის პროცესში, გამოიყენებოდა დამცავი ბადეები როგორც მტვერისგან ასევე უზედური შემთხვევის თავიდან ასაცილებლად.

მოთხოვნილი დადგენილი მოცულობის მიხედვით, სრულად შესრულებულია საპროექტო დავალება გამწვანების კუთხით. გარდა ამისა, შენობის შესასვლელი გალამაზებულია მწვანე ნარგავებით. შენობის უკანე მხარეს განთავსებულია სარეკრეაციო ზონა, სპორტული მოედანი. კომპანიამ შეასრულა შენობის პერიმეტრსა და შიდა ეზოში გარე განათების სამუშაოები (დამონტაჟებულია ლამპიონები), ასევე დამონტაჟდა დასასვენებელი სკამები.

აღსანიშნავია, ტერიტორიაზე არსებობს შესაძლებლობა მოეწყოს ელექტრომობილების დამუხტვის კვანძები, რათა ხელი შეეწყოს მომავალში ეკოლოგიურად სუფთა ტრანსპორტის განვითარებას.

რისკების მიმოხილვა

ფინანსური რისკი - 2015 წელს კომპანიას ქონდა აღებული სესხი ფიზიკური პირისგან რათა დაეწყო მშენებლობა და ასევე დაეკმაყოფილებინა მომინადრებისთვის ქირის თანხები. შენობის კარკასის ამოყვანის შემდეგ 2016 წლის თებერვალში, კომპანიამ ბანკისგან აიღო დიდი მოცულობის სესხი (3 მილიონი დოლარი). ფინანსური რისკი მოიცავს სავალუტო რისკებსაც, რაც გამოწვეული იყო კომპანიის მიერ აღებული სესხით დოლარში და რუსულ რუბლში. ამით გაიზარდა კომპანიის საკრედიტო და ავტომატურად ფინანსური რისკი, თუმცა კომპანიის ხელმძღვანელობის სწორმა მენეჯმენტმა და გათვლებმა რისკი მინიმუმამდე დაიყვანა, ვინაიდან სწრაფი რეალიზაციის შედეგად კომპანიამ ბანკის და ფიზიკური პირის სესხები წინასწარ დაფარა. უფრო მეტიც, კომპანიამ მოახდინა დივიდენდების გაცემა.

ხარისხობრივი რისკი- ხარისხობრივი რისკი დაკავშირებულია დაბალი ხარისხის პროდუქტის შექმნასთან და მომხმარებლების ნეგატიურ შეფასებასთან. ამის პასუხად, კომპანია რეალთი ავლაბარმა გამოიყენა უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო და მოსაპირკეთებელი მასალები. აღსანიშნავია, შენობის გამორჩეული არქიტექტურა და დიზაინი, რამაც განაპირობა პროექტის წარმატება.

კონკურენციის რისკი- კონკურენციის რისკი დაკავშირებულია ბაზრის წილის ფლობასთან, რაც გავლენას ახდენს კომპანიის გაყიდვის უნარიანობაზე. მიუხედავად იმისა რომ კომპანია რეალთი ავლაბარი წარმოდგენილია ერთი პროექტით, მან გაუწია კონკურენცია ბევრ სამშენებლო სფეროში არსებულ კომპანიას, რაც გამოიხატა მომხმარებლების მაღალი დაინტერესებით და კომპანიის ახალი პროექტების მოლოდინით.

შ.პ.ს „რეალთი ავლაბარი“-ს

დირექტორი,

ალექსანდრე გოცირიძე

25 სექტემბერი 2019 წ

აღსანიშნავია, ტერიტორიაზე არსებობს შესაძლებლობა მოეწყოს ელექტრომობილების დამუხტვის კვანძები, რათა ხელი შეეწყოს მომავალში ეკოლოგიურად სუფთა ტრანსპორტის განვითარებას.

რისკების მიმოხილვა

ფინანსური რისკი - 2015 წელს კომპანიას ქონდა აღებული სესხი ფიზიკური პირისგან რათა დაეწყო მშენებლობა და ასევე დაეკმაყოფილებინა მომხმარებლისთვის ქირის თანხები. შენობის კარკასის ამოყვანის შემდეგ 2016 წლის თებერვალში, კომპანიამ ბანკისგან აიღო დიდი მოცულობის სესხი (3 მილიონი დოლარი). ფინანსური რისკი მოიცავს სავალუტო რისკებსაც, რაც გამოწვეული იყო კომპანიის მიერ აღებული სესხით დოლარში და რუსულ რუბლში. ამით გაიზარდა კომპანიის საკრედიტო და ავტომატურად ფინანსური რისკი, თუმცა კომპანიის ხელმძღვანელობის სწორმა მენეჯმენტმა და გათვლებმა რისკი მინიმუმამდე დაიყვანა, ვინაიდან სწრაფი რეალიზაციის შედეგად კომპანიამ ბანკის და ფიზიკური პირის სესხები წინასწარ დაფარა. უფრო მეტიც, კომპანიამ მოახდინა დივიდენდების გაცემა.

ხარისხობრივი რისკი- ხარისხობრივი რისკი დაკავშირებულია დაბალი ხარისხის პროდუქტის შექმნასთან და მომხმარებლების ნეგატიურ შეფასებასთან. ამის პასუხად, კომპანია რეალთი ავლაბარმა გამოიყენა უმაღლესი ხარისხის სამშენებლო და მოსაპირკეთებელი მასალები. აღსანიშნავია, შენობის გამორჩეული არქიტექტურა და დიზაინი, რამაც განაპირობა პროექტის წარმატება.

კონკურენციის რისკი- კონკურენციის რისკი დაკავშირებულია ბაზრის წილის ფლობასთან, რაც გავლენას ახდენს კომპანიის გაყიდვის უნარიანობაზე. მიუხედავად იმისა რომ კომპანია რეალთი ავლაბარი წარმოდგენილია ერთი პროექტით, მან გაუწია კონკურენცია ბევრ სამშენებლო სფეროში არსებულ კომპანიას, რაც გამოიხატა მომხმარებლების მაღალი დაინტერესებით და კომპანიის ახალი პროექტების მოლოდინით.

შ.პ.ს „რეალთი ავლაბარი“-ს

დირექტორი,

ალექსანდრე გოცირიძე

25 სექტემბერი 2019 წ



შპს “რეალთი ავლაბარი”

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლებისათვის

(ლარი)

შენიშვნა 1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს “რეალთი ავლაბარი” (შემდგომში კომპანია) შექმნილია “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად და წარმოადგენს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 07.10.2013 წელს რეგისტრირებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო ნომერი 405012864; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, რ. ჩხიკვაძის ქ. №1, კომერციული ფართი 4/2, სართული 4, ბლოკი II; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, ფოსტის ქუჩა, N 3/5 /, გუთნის ქუჩა, N 7 /, ქ. წამებულის გამზირი, N 24 /, ქ. წამებულის გამზირი, N24-ის მიმდებარედ, წესდების მიხედვით საზოგადოების საქმიანობის ძირითად პროფილს წარმოადგენს ინვესტირება და მშენებლობა.

კომპანიამ 2014 წელს შპს „პატარა ავლაბარი“-ისგან შეისყიდა ფაქტობრივ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთები და სამშენებლო პროექტი, მასთან დაკავშირებული ვალდებულებებით. ამ ობიექტზე მშენებლობის სანებართვო მოწმობა #ნ/1235-1 გაცემულია 21.12.2007 წელს. აღნიშნული პროექტი მოექცა 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვების ნუსხაში, რაზეც გავრცელდა სსკ-ის 309-ე მუხლის 79-81 ნაწილებით დადგენილი დაბეგვრის შეღავათიანი რეჟიმი.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენის მომენტისათვის კომპანიის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელია გიორგი ნიჟარაძე (პ/ნ 01008020676).

შენიშვნა 2. მომზადების საფუძვლები

ანგარიშგების შესაბამისობა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანობაში მსს ფასს-ები) შესაბამისად.

კომპანია აღრიცხვას აწარმოებს საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით და ფინანსურ ანგარიშგებებს ამზადებს ლარში მსს ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებისა და გადაწყვეტილებების გაკეთებას. ასევე კომპანიის მენეჯმენტისაგან მოითხოვს, რომ მსჯელობის საფუძველზე ჩამოაყალიბოს და მიიღოს ყველაზე გონივრული სააღრიცხვო შეფასებები.

შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე. მონაცემები დამრგვალებულია ლარამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია კომპანიის უწყვეტობის საფუძველზე იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში, როგორც მე-25 შენიშვნაშია მოცემული.

შენიშვნა 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები მსს ფასს მე-11 განყოფილების მიხედვით კლასიფიცირდება როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა და ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა და ზარალში

ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, როდესაც ფინანსური აქტივი გამიზნულია სავაჭროდ ან არის განსაზღვრული როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი. ისინი აღიარებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული ხელახალი შეფასების დროს წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსავლით ან ზარალით, რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალში.

კომპანიას არ გააჩნია ვაჭრობისთვის გამიზნული აქტივები და არც ნებაყოფლობით აქვს კლასიფიცირებული ფინანსური აქტივები როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა და ზარალში.

დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები

არამწარმოებლური ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან განსაზღვრებადი გადასახდელებითა და ფიქსირებული დაფარვის ვადებით კლასიფიცირებულია როგორც დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მისი დაფარვის ვადამდე შენარჩუნების სურვილი და შესაძლებლობა. კომპანიას არ გააჩნია დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენს არამწარმოებლურ ფინანსურ აქტივს ფიქსირებული ან განსაზღვრებადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციების დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შემენასა და გაცემასთან. შემდეგ კი აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ასეთი აქტივები კომპანიას არ გააჩნია.

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები არის არამწარმოებლური ფინანსური აქტივები, რომლებიც განიხილება, როგორც გასაყიდად არსებული, ან არ კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები, მოგებაში ან ზარალში ასახვით; სესხები და მოთხოვნები; დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები. გასაყიდად გამიზნული აქტივები მოიცავს კომპანიის ინვესტიციებს სხვა საწარმოში, რომელიც არ წარმოადგენს მის შვილობილ კომპანიას, მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივად კონტროლირებად საწარმოს. გასაყიდად გამიზნული აქტივები აღიარდება რეალური ღირებულებით, რეალურ ღირებულებასთან დაკავშირებული ცვლილება აღიარდება მოგება-ზარალში გროვდება როგორც გასაყიდად გამიზნული აქტივის რეზერვი. მიმდინარე პერიოდში კომპანიას არ გააჩნია გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები.

როდესაც გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივის რეალური ღირებულების შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში და არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ აქტივი გაუფასურდა, სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული აკუმულირებული ზარალი ამოღებულ უნდა იქნეს საკუთარი კაპიტალიდან და უნდა აღიარდეს მოგებაში ან ზარალში, როგორც რეკლასიფიკაციის კორექტირება, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ფინანსური აქტივის აღიარება შეწყვეტილი არ იყო.

გასაყიდად განკუთვნილი ფინანსური აქტივების შემენა და რეალიზაცია აღიარდება ოპერაციის ანაზღაურების დღეს ტრანზაქციის მოხდენის დღესა და თანხის უშუალო გადახდის დღეს შორის აქტივის რეალური ღირებულების ცვლილების აღიარებით გასაყიდად გამიზნულ რეზერვებში. რეალიზაციისას, აკუმულირებული მოგება ან ზარალი, აღიარებული სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რეკლასიფიცირდება გასაყიდად განკუთვნილი რეზერვიდან მოგება-ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტები მათი კლასიფიკაციის მიხედვით წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით, თვითღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ქვემოთაა აღწერილი:

რეალური ღირებულება განისაზღვრება როგორც ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვისას ან გადახდება ვალდებულებების გადაცემისას ჩვეულებრივი ოპერაციისას ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისათვის. რეალური ღირებულება არის მიმდინარე შეთავაზებული ღირებულება ფინანსური აქტივებისათვის ან მიმდინარე მოთხოვნილი ფასი ფინანსური ვალდებულებებისათვის, რომლებიც კოტირებულია აქტიურ ბაზრებზე. ფინანსური ინსტრუმენტი განიხილება როგორც აქტიურ ბაზარზე კოტირებული თუ კოტირებული ფასები შესაძლებელია ადვილად და რეგულარულად მივიღოთ გაცვლით ან სხვა გზით და წარმოადგენს ფაქტიურ ფასს რეგულარულად განხორციელებულ საბაზრო ოპერაციებზე გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით.

თვითღირებულება არის გადახდილი ფული ან ფულის ექვივალენტი, ან უშუალოდ შემენის მომენტისთვის აქტივის შესაძენად გაწეული სხვა დანახარჯის რეალური ღირებულება, რაც მოიცავს ოპერაციის დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება არის ფინანსური ინსტრუმენტის თავდაპირველად აღიარებულ ოდენობას გამოკლებული ძირის გადახდები, დამატებული დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივებისთვის აღნიშნულ ოდენობას აკლდება, ასევე, გაუფასურების ზარალი. დარიცხული პროცენტი მოიცავს ტრანზაქციის ღირებულების ამორტიზაციას, რომელიც გადავადებული იქნა თავდაპირველი აღიარებისას და სხვა ნებისმიერ ზედმეტ ან ნაკლებ გადასახადს ვადის შესაბამისად ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი არ არის ცალე წარმოდგენილი და შედის შესაბამისი საბალანსო მუხლის ღირებულებაში.

ტრანზაქციის ხარჯი მოიცავს დამატებით ხარჯებს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გაცემას ან გასხვისებას. დამატებითი ხარჯია ისეთი ხარჯი, რომელიც არ იქნებოდა გაწეული თუ ტრანზაქცია არ განხორციელდებოდა. ტრანზაქციის ხარჯი მოიცავს გასამრჯელოებსა და საკომისიოებს, რომლებსაც უხდიან აგენტებს (მათ შორის თანამშრომლებს, რომლებიც მოქმედებენ როგორც გაყიდვების აგენტები), მრჩეველებს, ბროკერებსა და დილერებს, მარეგულრებელი ორგანოებისა და საფონდო ბირჟის მიერ დაწესებულ ბეგარას, სატრანსფერო გადასახდსა და ვალდებულებებს.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი სხვა მხარეს გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც მომწოდებლების მიმართ არსებული ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით შემცირებული ტრანზაქციის ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს მომავალში გადასახდელ ფულად სახსრებს ფინანსური ვალდებულების მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა, სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება. ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და კომპანიას აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

მსს ფასს-ის მე-11 განყოფილება რეალური ღირებულების შეფასების იერარქია

მსს ფასს-ის მე-11 განყოფილება მოითხოვს რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენოს შემდეგი იერარქია:

1. იდენტური აქტივის (ან ანალოგიური აქტივის) კოტირებული ფასი აქტიურ ბაზარზე (1 დონე);
2. პირველ დონეში შემავალი კოტირებული ფასისაგან განსხვავებული სხვა ინფორმაცია, რომელიც არის დაკვირვებადი პირდაპირ ან არაპირდაპირ (მე-2 დონე);
3. ინფორმაცია, რომელიც არ არის დაკვირვებადი აქტიურ ბაზარზე (მე-3 დონე).

რეალური ღირებულების იერარქია განისაზღვრება ყველაზე დაბალი დონის შესაბამისად, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს რეალური ღირებულების განსაზღვრაზე. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები კლასიფიცირებულია ერთ-ერთ დონეში.

კომპანიის საკუთარი ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია:

სავაჭრო ვალდებულებები, რომელიც წარმოშობილია ადგილობრივი მომწოდებლებისაგან მიღებული საქონლის და მომსახურებიდან,

სხვა მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ფინანსური ვალდებულებები.

ფინანსური ვალდებულებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით. კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულებულია

კომპანიას არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, შესაბამისად ისინი არაა წარმოდგენილი მსს ფასს მე-11 განყოფილების მიხედვით რეალური ღირებულების იერარაქიულად შეფასების პრინციპით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალება ფასდება ისტორიული ღირებულებით, რომელიც შემცირებულია აკუმულირებული ცვეთის თანხით. კაპიტალიზდება მნიშვნელოვანი ნაწილების გამოცვლის ხარჯები, ხოლო გამოცვლილი ნაწილის ღირებულებები ჩამოიწერება.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება გადაიხდება ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, რათა გადამოწმდეს, ხომ არ არის აღიარებული ანაზღაურებად ღირებულებაზე მეტად. ანაზღაურებადი ღირებულება არის უდიდესი გამოყენებად ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის. როდესაც მიმდინარე ღირებულება გადააჭარბებს განსაზღვრულ ანაზღაურებად ღირებულებას, აქტივი ჩამოიწერება ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების აღიარება ხდება შესაბამის პერიოდში და აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში. წინა პერიოდებში ძირითადი საშუალებების გაუფასურებით მიღებული ზარალი გადაიხდება, თუ შეიცვლება ვარაუდები, რომელიც გამოყენებულ იქნა ძირითადი საშუალებების გამოყენებადი ღირებულების ან რეალურ ღირებულებას გამოკლებული სარეალიზაციო ღირებულების განსასაზღვრავად.

გაყიდვით გამოწვეული მოგება და დანაკარგი, რომელიც განისაზღვრება საბალანსო ღირებულების სანაცვლო ღირებულებასთან შედარებით, აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში.

კომპანიაში ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება ისტორიული ღირებულებით (თვითღირებულებით), რომელიც მოიცავს აქტივების შეძენასთან და ექსპლუატაციაში გადაცემასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ექსპლუატაციაში გადაცემის შემდგომი ხარჯებიდან მისი ის ნაწილი, რომელიც უზრუნველყოფს მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღებას და ამასთან შესაძლებელია მისი ღირებულების რეალურად შეფასება, აღირიცხება ცალკე აქტივად ან ემატება უკვე მოქმედი აქტივის ღირებულებას. ფინანსურ ანგარიშგებაში ძირითადი საშუალებები აღიარებულია ისტორიულ ღირებულებას გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა.

ძირითადი საშუალებების ცვეთა დარიცხულია ცვეთის წრფივი მეთოდით. ცვეთის ნორმები გაანგარიშებულია ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადებიდან გამომდინარე.

შესაბამისად, ძირითადი საშუალებები დაჯგუფებულია და შეესაბამება ცვეთის ნორმები შემდეგ დიაპაზონში:

ძირითადი საშუალებების ჯგუფი	ცვეთის %
I დროებითი ნაგებობები	20
II კომპიუტერული ტექნიკა და ოფისის აღჭურვილობა	10
III ელექტრო ხელსაწყოები და ინსტრუმენტები	50

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად. კომპანიის არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 10 წელი.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება შედგება მარაგების შესყიდვისა და მათ საჭირო მდებარეობამდე და ამ მდგომარეობამდე მიყვანის ყველანაირი დანახარჯისაგან (ტრანსპორტირება და დასაწყობება). 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 (გამოყენებულის და ნაშთად არსებულის) ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები არის აქტივი, რომელიც იოლად კონვერტირებადია ფულად სახსრებში და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე.

კაპიტალი და დივიდენდები

კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისაგან, დივიდენდები აღირიცხება კაპიტალში იმ პერიოდში, როცა გამოცხადდა. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაქვეყნებლად ნების დართვის თარიღამდე, იშიფრება საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შენიშვნებში.

გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-8 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. „კომპანიის“ მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

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

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

საგადასახადო ორგანოებისთვის გადასახდელი ან მათგან დასაბრუნებელი დამატებითი ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის დებიტორული ან კრედიტორული დავალიანების ნაწილში.

წმინდა საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით.

ამიტომ „კომპანია“ თითოეული სამეურნეო სუბიექტის ყველა საგადასახადო დავალიანებასა და მოთხოვნასთან დაკავშირებულ აქტივებსა და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

შემოსავალი

შემოსავალი აღიარდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით.

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.

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.

საზოგადოების მიერ შემოსავლების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით.

საზოგადოების შემოსავლები მოიცავს:

კომპანიის მიერ აშენებული და საკუთრებაში არსებული ფართის რეალიზაციით მიღებული საოპერაციო შემოსავლები;

ამავე შენობის ნაწილში არსებული სასტუმროს ფართის სარემონტო-სამონტაჟო სამუშაოებიდან მიღებული საოპერაციო შემოსავლები;

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა და ვალდებულებების ზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისაგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმს.

კომპანიაში ხარჯების აღიარების კრიტერიუმები შეესაბამება მსს ფასს-ის მოთხოვნებს.

სამშენებლო შემოსავალი და ხარჯები

სამშენებლო შემოსავლის და ხარჯის აღიარება ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის დასრულების ეტაპის მითითებით, რაც იანგარიშება, როგორც ამ თარიღამდე შესრულებულ სამუშაოებზე გაწეული სახელშეკრულებო დანახარჯების წილი ხელშეკრულებით ნაგარაუდევ მთლიან დანახარჯებში. გაწეული სახელშეკრულებო დანახარჯები ფასდება ყოველი თვის ბოლოს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად. თუ სამშენებლო კონტრაქტის შედეგის სარწმუნოდ შეფასება შეუძლებელია, სახელშეკრულებო შემოსავლის აღიარება ხდება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც მოსალოდნელია გაწეული სახელშეკრულებო დანახარჯების ამოღება. სახელშეკრულებო დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯად იმავე პერიოდში, რომელშიც ისინი გაიწია. როდესაც მოსალოდნელია, რომ მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯები აღემატებოდეს მთლიან სახელშეკრულებო შემოსავალს, მოსალოდნელი ზარალის აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება ხარჯად.

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 საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

მიღებული სესხები

მიღებული სესხები საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. 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 განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მომავალი ფულადი გადახდების დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში, საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

კომპანია მიღებულ სესხებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წამოიქმნება მომხმარებლისათვის პროდუქციის მიწოდებისა ან მომსახურების გაწევისას. კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში მოთხოვნები წარსდგება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო მოთხოვნა საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური მოთხოვნები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით, საექვო და უიმედო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხების გამოკლებით.

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) მასშტაბი. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, კომპანია აფასებს 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.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები (ტრანზაქციები)

ფინანსურ ანგარიშგებაში შემავალი მუხლები ფასდება იმ ეკონომიკურ გარემოში არსებული ვალუტით, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს (“ფუნქციური ვალუტა”). ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციური და წარსადგენი ვალუტა.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის ფუნქციურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი, რომელიც მიიღება ტრანზაქციათა განხორციელებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის ფუნქციურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. გადაფასება წლის ბოლოს არ ეხება არაფულად მუხლებს კაპიტალში ინვესტიციების ჩათვლით. ფასიანი ქაღალდების გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული რეალური ღირებულების ცვლის ეფექტი აღიარდება როგორც რეალური ცვლილებისას მიღებული შემოსავლის ან ხარჯის ნაწილი.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის, 2017, 2016 31 დეკემბრისათვის არსებულ ოფიციალურ გაცვლით კურსებს:

დოლარი	ევრო	100 რუსული
		რუბლი

გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის	2,6766	3,0701	3,8588
გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრისათვის 4,4935	2,5922		3,1044
გაცვლითი კურსი 2016 წლის 31 დეკემბრისათვის 4,2999	2,6468		2,7940

ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

ანარიცხი არის ვალდებულება, რომლის დაფარვის ვადა ან ოდენობა განუსაზღვრელია. ვალდებულება არის წარსულში მომხდარის შედეგად წარმოშობილი მიმდინარე მოვალეობა, რომლის დასაფარად საჭიროა ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების საწარმოდან გასვლა. ვალდებულების წარმოქმნელი მოვლენა არის ისეთი მოვლენა, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რომლის მიხედვით საწარმომ უპირობოდ უნდა დაფაროს ვალდებულება. იურიდიული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც წარმოიქმნება შემდეგი ფაქტორებისაგან:

- ხელშეკრულება (ყველა პირობის გათვალისწინებით, მათ შორის ზეპირი);
- კანონმდებლობა ; ან
- სხვა კანონიერი ქმედება

კონსტრუქციული ვალდებულება წარმოიქმნება კომპანიის ქმედებებისაგან, რაც გულისხმობს შემდეგს:

- წარსული პრაქტიკიდან მიღებული გამოცდილების შედეგად, გამოქვეყნებული პოლიტიკით ან საკმაოდ სპეციფიკური მიმდინარე განაცხადით კომპანია სხვა მხარეებს მიუთითებს, რომ ის აიღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და
- შედეგად კომპანია აღნიშნულ სხვა მხარეებს უქმნის სამართლიან მოლოდინს, რომ იგი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებებს.

ტერმინი “პირობითი ვალდებულება” გამოიყენება ვალდებულებებისათვის რომლებიც ვერ აკმაყოფილებენ აღიარების კრიტერიუმებს.

საადრიცხო პოლიტიკა გამოყოფს შემდეგ კატეგორიებს:

- ანარიცხები, რომლებიც აღიარდება როგორც ვალდებულება (იმ პირობით, რომ შესაძლებელია ვალდებულების თანხის საიმედოდ შეფასება). რადგან ისინი წარმოადგენენ მიმდინარე მოვალეობას და მოსალოდნელია, რომ მათ დასაფარავად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების კომპანიიდან გასვლა; და

- პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც არ აღიარდება როგორც ვალდებულება, რადგან წარმოადგენს, ან:

- შესაძლო მოვალეობებს, რადგან ჯერ კიდევ არაა დადასტურებული, გააჩნია თუ არა კომპანიას მიმდინარე მოვალეობა, რომლის შესრულება გამოიწვევს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების კომპანიიდან გასვლას; ან

- მიმდინარე მოვალეობებს, რომლებიც ვერ დააკმაყოფილებს სტანდარტის მოთხოვნებს (რადგან მოსალოდნელი არ არის, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების კომპანიიდან გასვლა ან შეუძლებელია ვალდებულების თანხის საიმედოდ შეფასება).

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია აისახება ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან არ არის მოსალოდნელი.

პირობითი ვალდებულებები შეიძლება განვითარდეს თავდაპირველად მოსალოდნელისაგან განსხვავებული სახით. ამიტომ ისინი ფასდება მუდმივად, რათა განისაზღვროს, ხომ არაა აუცილებელი ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების კომპანიიდან გასვლა. იმ შემთხვევაში, თუ იმ ვალდებულების დასაფარად, რომელიც განიხილებოდა პირობით ვალდებულებად, საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების კომპანიიდან გასვლა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება ანარიცხი იმ პერიოდში, როდესაც ასეთ ცვლილებას ექნება ადგილი (გარდა განსაკუთრებულად იშვიათი შემთხვევებისა, როდესაც ვალდებულების თანხის საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია).

პირობითი აქტივები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, მათ შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოღინება. თუ ეკონომიკური სარგებელი აუცილებლად მიიღება, აქტივი და შესაბამისად შემოსავალიც აღიარდება შესაბამისი პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში მაშინ, როცა შეფასების ცვლილება მოხდა.

ხელფასები

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

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.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ასევე მოვლენები ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე, რომელიც გვაწვდის დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების შესახებ შეტანილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი არსებითი მოვლენები, რომლებიც ახდენენ გავლენას კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის დღისათვის, ასევე წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში.

შენიშვნა 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით. ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომელიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

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 მსგავსი აქტივების გამოყენების გამოცდილებას, აქტივების ტექნიკურ მოძველებასა და ფიზიკურ მდგომარეობას. პერიოდულად ხდება შეფასებების სისწორის შემოწმება. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ცვლილებები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში.

შენიშვნა 5. მსს ფასს-ზე გადასვლის განმარტება

როგორც მე-2 შენიშვნაშია ნათქვამი, კომპანია ამზადებს ანგარიშგებას მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

მე-2 შენიშვნაში მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკები გამოყენებულ იქნა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. ასევე 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესადარისი ფინანსური ინფორმაციისათვის.

კომპანიას მსს ფასს-ების მიხედვით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მომზადებისას არ დაუკორექტირებია არაფერი, იქიდან გამომდინარე, რომ მსს ფასს-ზე გადასვლა არ ახდენს გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შენიშვნა 6. შემოსავალი

შემოსავალი 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	2018 წ.	2017 წ.
შემოსავალი ფართების რეალიზაციიდან	20,761,086	22,007,783
შემოსავალი მომსახურებიდან (სასტუმროს რემონტი)	5,819,914	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		1,762
სულ საოპერაციო შემოსავალი	26,581,000	22,009,545

შენიშვნა 7. რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება

რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018 წ.	2017 წ.
სამშენებლო ხარჯები	7,130,501	8,441,715
სასტუმროს რემონტის ხარჯი	2,520,286	-
სულ:	9,650,787	8,441,715

შენიშვნა 8. ადმინისტრაციული ხარჯები

ადმინისტრაციული ხარჯები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

ადმინისტრაციული ხარჯები	2018 წ.	2017 წ.
ხელფასის ხარჯი	317,163	357,988
მივლინების ხარჯი	22,468	
ამორტიზაცია	6,757	4,878
კომუნალური ხარჯი	29,973	
ბანკის საკომისიო	16,322	9,620
ნოტარიუსის და თარგმნის ხარჯები	2,423	3,699
კომუნიკაციის ხარჯი	8,212	6,690
კომპიუტერის ხარჯი	3,104	324
საკონსულტაციო ხარჯი	25,228	11,100
საკანცელარიო ხარჯი	2,270	2,980
სამეურნეო საქონელი	-	2,289
წარმომადგენლობითი ხარჯები	1,121	2,218
საიჯარო ქირა	30,000	30,000
გადასახადების ხარჯი	-	148,012
ქონების გადასახადი	1,169	1,031
სხვა საერთო ხარჯები	21,702	14,182
რეკლამის ხარჯი	1,317	

საექვო და უიმედო მოთხოვნის ხარჯი	73,771	
შეკეთების და შენახვის ხარჯი	3,679	
დაზღვევის ხარჯი	545	
საჯარო რეესტრის ხარჯები	9,695	
მოზინადრებთან დაკავშირებული ხარჯი	66,485	
საქველმოქმედო დახმარება	14,125	
სულ	657,529	595,011

შენიშვნა 9. მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან

მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018 წ.	2017 წ.
დადებითი საკურსო სხვაობა (წმინდა)		1,399,729
უარყოფითი საკურსო სხვაობა (წმინდა)	4,159	
სულ	4,159	1,399,729

შენიშვნა 10. არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი

არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

არასაოპერაციო შემოსავალი		
	2018 წ.	2017 წ.
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	531	
სულ	531	
არასაოპერაციო ხარჯები		
დახმარებები და შეწირულობები	18,750	
ადმინისტრაციული ჯარიმები და საურავები	2,000	
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	6,991	
სულ	27,741	

შენიშვნა 11. ფინანსური ხარჯი

ფინანსური ხარჯები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018 წ.	2017 წ.
საპროცენტო ხარჯი	41,063	698,439
სულ	41,063	698,439

შენიშვნა 12. მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018 წ.	2017 წ.
მოგების გადასახადის ხარჯი განაწილებული დივიდენდიდან	1,518,887	372,883
სხვა მოგებით დასაბეგრი ოპერაციებიდან	1,305	36,856
სულ	1,520,193	409,739

შენიშვნა 13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრისათვის შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად

	შენიშვნა- ნაგებობები 2130/2140	მანქანა- დანადგარები 2150	ოფისის აღჭურვილობა 2160	ავიჯი და სხვა ინვენტარი 2170/2199	სულ აქტივები
ისტორიული ღირებულება	2,624	46,966	22,939	753	73,283
01.01.2017	-				
შემოსვლა	-	6,016	1,925	1,225	9,165
გასვლა/ჩამოწერა		(1,390)	(876)	(92)	(2,359)
31.12.2017	2,624	51,592	23,987	1,885	80,090
შემოსვლა	2,076	20,008	8,838	4,454	35,376
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31.12.2018	4,701	71,600	32,826	6,339	115,466
დაგროვილი ცვეთა					
01.01.2017	(1,750)	(13,016)	(5,530)	(272)	(20,567)
პერიოდის ცვეთა	(875)	(24,439)	(10,146)	(582)	(36,042)
გასვლა/ჩამოწერა		612	382	-	994
31.12.2017	(2,624)	(37,455)	(15,675)	(854)	(55,615)
პერიოდის ცვეთა	(350)	(16,079)	(4,396)	(1,420)	(22,245)
გასვლა/ჩამოწერა					
31.12.2018	(2,974)	(52,922)	(19,690)	(2,274)	(77,860)
საბალანსო ღირებულება					

ბალანსი 01.01.2017	875	33,950	17,410	481	52,716
ბალანსი 31.12.2017	-	14,138	8,312	1,031	24,475
ბალანსი 31.12.2018	1,726	18,678	13,136	4,065	37,605

შენიშვნა 14. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
ნედლეული და მასალები	586,714	66,918
დაუმთავრებელი მშენებლობა	4,011,425	10,195,282
სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგები	61,291	35,677
სულ მარაგები	4,659,430	10,297,876

შენიშვნა 15. სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	12,840,042	104,676
საექვო მოთხოვნის რეზერვი/კორექტირება	(73,771)	
სულ სავაჭრო მოთხოვნები	12,766,271	104,676

შენიშვნა 16. სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

სხვა მიმდინარე მოთხოვნები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	872,019	185,538
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	54,520	11,491
სულ სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	1,136,174	500,328

შენიშვნა 17. საგადასახადო აქტივი

საგადასახადო აქტივი 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
საგადასახადო აქტივი	209,635	303,299

სულ	209,635	303,299
-----	---------	---------

შენიშვნა 18. ფულადი სახსრები და ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

<i>ფულადი სახსრები და ექვივალენტები</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	49,122	0
მიმდინარე ანგარიშები ეროვნულ ვალუტაში	67,514	4,980
ბიზნეს ბარათი	41	233
მიმდინარე ანგარიშები უცხოურ ვალუტაში	429	851,717
სულ ფულადი სახსრები და ექვივალენტები	117,105	856,931

შენიშვნა 19. კაპიტალი

კაპიტალი 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

კომპანიას საწესდებო კაპიტალი არ აქვს. 2017 წლის 1 იანვრისათვის ზარალი შეადგენდა 7 747 564 ლარს. 2017 წელს კომპანიამ მიიღო წმინდა მოგება 13 264 371 ლარი, გაიცა დივიდენდი 2 113 000 ლარი, დაიფარა წინა წლების ზარალი და 2017 წლის 31 დეკემბრისათვის გაუნაწილებელმა მოგებამ შეადგინა 3 403 806 ლარი.

2018 წელს კომპანიამ მიიღო წმინდა მოგება 14 680 060 ლარი, გაიცა დივიდენდი 8 606 867 ლარი, 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის გაუნაწილებელი მოგების ნაშთმა შეადგინა 9 476 998 ლარი.

შენიშვნა 20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
მოწოდებიდან ან მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	171,587	15,586
მოწოდებიდან ან მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები ვალუტაში	1,324,350	2,378,231
ფიზიკური პირები - მომსახურება	10,000	70,000
გადასახდელი ხელფასი	32,063	9,750
ვალდებულება პერსონალის წინაშე	40	40,372
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,538,039	2,513,938

შენიშვნა 21. მიღებული ავანსები

მყიდველებისგან მიღებული ავანსები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
მყიდველებისგან მიღებული ავანსები	7,548,815	4,024,542
სულ მიღებული ავანსები	7,548,815	6,538,481

შენიშვნა 22. სესხები და პროცენტები

სესხები და პროცენტები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
სესხები ფიზიკური პირისაგან დოლარში	0	803,338
სულ სესხები:	0	803,338

შპს „რეალთი ავლაბარს“ 2015 წლის 7 აპრილს გაფორმებული აქვს სესხის ხელშეკრულება ალექსანდრე გოცირიძესთან 183 603 აშშ დოლარზე. წლიური საპროცენტო განაკეთი 10%;

2015 წლის 1 მაისს გაფორმებული აქვს სესხის ხელშეკრულება ალექსანდრე გოცირიძესთან 70 000 აშშ დოლარზე, წლიური საპროცენტო განაკეთი 10%;

სესხების დაფარვა უნდა მოხდეს 2018 წლის 31 დეკემბრამდე. 31. 12.2017 წლისათვის სესხის და პროცენტის ნაშთი შეადგენს 803 338 ლარს. აღნიშნული სესხები დაფარულია 2018 წლის 3 სექტემბრის მდგომარეობით.

შენიშვნა 23. გადავადებული შემოსავლები

გადავადებული შემოსავლები 2018, 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2018	2017
გადავადებული შემოსავლები	156,900	1,038,661
სულ გადავადებული შემოსავლები	156,900	1,038,661

გადავადებული შემოსავლის აღიარება ანგარიშგებაში გამოწვეულია სამშენებლო კონტრაქტებიდან გამომდინარე.

შენიშვნა 24. პირობითი გარემოებები

პოლიტიკური გარემო და რეგულაცია

საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ

ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს ხელიდუფლების მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

დაზღვევა

კომპანია არ სარგებლობს სადაზღვევო მომსახურებით.

სასამართლო საქმეები

კომპანიას დასკვნის შედგენის მომენტისათვის არ აქვს სასამართლო დავები.

შენიშვნა 25. ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი

ფინანსური ანგარიშგება შედგენილია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანიას პროგნოზირებად მომავალში არ გააჩნია ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მასშტაბების არსებითად შემცირების სურვილი.

კომპანიამ ვადაზე ადრე დაფარა საქმიანობის დასაწყისში წარმოშობილი დიდი მოცულობის ვალდებულებები, წარმატებით მოახდინა თავისი პროდუქტის რეალიზაცია. კომპანიას დაწყებული აქვს სამშენებლო სფეროში ახალი პროექტების შესწავლა, განვითრება და ხარჯების გაწევა, კერძოდ შეძენილი აქვს მიწის ნაკვეთები სადაც იგეგმება სასტუმროს და საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა, შესაბამისად დასტურდება, რომ გრძელდება საქმიანობა უახლოეს საპროგნოზო მომავალში.

ყველა ზემოაღნიშნული ქმედებებების შედეგად, კომპანიამ 2018 წელი დახურა მოგებით. კომპანიის ხელმძღვანელობა და დამფუძნებლები ვერ ხედავენ კომპანიის ფუნქციონირებადობაში ეჭვის შეტანის საფუძველს.

შენიშვნა 26. ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

კომპანიას 2017-2018 წლებში არ აქვს ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები, რაც უნდა აისახოს ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში.

შენიშვნა 27. ფინანსური ინსტრუმენტები – რისკების მართვა

სხვა ბიზნესების მსგავსად კომპანია დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. ეს შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს, რათა მართოს აღნიშნული რისკები და წარმოადგენს მეთოდს მათ შესაფასებლად. დამატებითი ციფრობრივი მონაცემები აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების სხვადასხვა ნაწილში.

ითვლება, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ლიკვიდურია და/ან აქვთ მოკლევადიანი გადახდის ვადა, ახლოსაა მათ რეალურ ღირებულებასთან.

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისათვის.

მენეჯმენტის მიზანია დანერგოს პოლიტიკა, რომელიც მიმართული იქნება რისკების შემცირებისაკენ იმგვარად, რომ ზედმეტი ზემოქმედება არ მოახდინოს კომპანიის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე. შემდგომი დეტალები ამ პოლიტიკასთან დაკავშირებით განმარტებულია ქვემოთ:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი
- სავალუტო რისკი
- საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,766,271	104,676
ფული და ფულის ექვივალენტები	117,105	856,931
სულ ფინანსური აქტივები	12,883,376	961,607
ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	0	803,338
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,538,039	2,513,938
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,538,039	3,317,277

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ დანაკარგს მეორე მხარისათვის ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. საკრედიტო რისკის წინაშე კომპანია დგება კრედიტით რეალიზაციის შედეგად.

საკრედიტო რისკი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც კონტრაგენტები დგებიან ფინანსური პრობლემების წინაშე და ვერ ასრულებენ თავიანთ ვალდებულებებს კომპანიისათვის ვალდებულებების დაბრუნებასთან დაკავშირებით. კომპანიას

შეიძლება შეექმნას სირთულეები დებიტორული დავალიანების შეგროვებისას, რის შედეგადაც თავისი საქმიანობის წარმართვისას აღმოჩნდება შეზღუდული რესურსების პრობლემის წინაშე.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა 2017-2018 წლების 31 დეკემბრის, მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,766,271	104,676
ფული და ფულის ექვივალენტები გარდა ნაღდი ფულისა	67,983	856,931
სულ ფინანსური აქტივები	12,834,254	961,607

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის მართვისას. ეს არის რისკი, რომ კომპანია აღმოჩნდება საკუთარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულების სირთულის წინაშე, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის მიმდინარე ოპერაციებსა და მის საქმიანობაზე. გონივრული ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების შენარჩუნებასა და საკმარისი საკრედიტო სახსრებით დაფინანსების შესაძლებლობას.

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის, მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლიდან 1 წლამდე	1 წლიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ 2018
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,538,039			1,538,039
სესხები	-	-	-	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,538,039	-	-	1,538,039

ლიკვიდურობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის, მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლიდან 1 წლამდე	1 წლიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ 2017
ფინანსური ვალდებულებები				

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,513,938			2,513,938
სესხები	803,338	-	-	803,338
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,317,276	-	-	3,317,276

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების გავლენით. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი, სავაჭრო ან უცხოურ ვალუტაში არსებული არაფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები შეიცვლება საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისა და (საპროცენტო რისკი) უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გამო (სავალუტო რისკი).

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო პროცენტული განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. ეს რისკი შესაძლოა წარმოიშვას იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი აქტივები და ვალდებულებები დამოკიდებულია კურსის ცვლილებაზე.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებით. სავალუტო რისკი არანაკლებ გავლენას ახდენს კომპანიის ფინანსური რისკების განსაზღვრაში. კომპანია ატარებს სავალუტო რისკს, რომელიც დაკავშირებულია მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებთან.

2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

	2018	2017
	აშშ დოლ	აშშ დოლ
სავალუტო რისკი		
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო მოთხოვნები	12,766,271	104,676
სულ ფინანსური აქტივები	12,766,271	104,676

ფინანსური ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,324,350	2,378,231
-------------------------------	-----------	-----------

მიღებული სესხები	0	803,338
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,324,350	3,181,569
დია სავალუტო პოზიცია	11,441,921	(3,076,893)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას ქართულ ლართან მიმართებით უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების 20%-იან ზრდასა და კლებაზე და წარმოადგენს მენეჯმენტის შეფასებას უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილებაზე. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოური ვალუტით განხორციელებულ ოპერაციებს და აკორექტირებს მათ წლის ბოლოს უცხოური ვალუტის კურსის 20%-იანი ცვლილების პირობებში.

	GEL/USD 20%	GEL/USD -20%
2018 წლის 31 დეკემბერი	2,288,384	(2,288,384)
2017 წლის 31 დეკემბერი	(615,379)	615,379

შენიშვნა 28. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც წარმოდგენილია მსს ფასს 33-ე განყოფილებაში “დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები”, წარმოადგენს:

- (ა) პირი ან მისი ახლო ნათესავი მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ ეს პირი:
- (ი) არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან მისი სათავო საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;
- (იი) აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ საწარმოს; ან
- (იიი) მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე; ან

(ბ) საწარმო მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულად მხარედ, თუ შემდეგი პირობებიდან რომელიმე არსებობს:

(ი) ეს საწარმო და ანგარიშვალდებული საწარმო არიან ერთი და იმავე ჯგუფის წევრები (რაც იმას ნიშნავს, რომ სათავო საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე სათავოსაწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული);

(ii) ერთი საწარმო არის მეორის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა (ან იმ ჯგუფის რომელიმე წევრის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა, რომლის წევრიც არის მეორე საწარმო);

(iii) ორივე საწარმო წარმოადგენს ერთი და იმავე მესამე საწარმოს ერთობლივ საქმიანობას;

(iv) ერთი საწარმო არის რომელიმე მესამე საწარმოს ერთობლივი საქმიანობა, ხოლო მეორე საწარმო არის იმავე მესამე საწარმოსთვის მეკავშირე საწარმო;

(v) ეს საწარმო არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული რომელიმე საწარმოს დაქირავებულ პირთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი. თუ ანგარიშვალდებული საწარმო თვითონ არის ასეთი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ მიიჩნევა;

(vi) ამ საწარმოს აკონტროლებს, ან ერთობლივად აკონტროლებს (ა) ქვეპუნქტში მითითებული რომელიმე პირი;

(vii) ეს საწარმო, ან იმავე ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმო, რომლის ნაწილიც ის არის, ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის, ან ანგარიშვალდებული საწარმოს სათავო საწარმოსთვის ასრულებს მმართველობითი ხასიათის მომსახურებას;

(viii) (ა) (ii) პუნქტში მითითებულ რომელიმე პირს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ საწარმოზე, ან ეს პირი არის ზემოაღნიშნული საწარმოს (ან მისი სათავო საწარმოს) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი.

დაკავშირებულ მხარეებთან ყოველი შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობების არსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას.

კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები და ტრანზაქციები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგნაირად:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	ურთიერთობა	31.12.2018	31.12.2017
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			
გოცირიძე ალექსანდრე სესხი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	0	803,338
საიჯარო ქირა		10,000	70,000
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	ურთიერთობა	31.12.2018	31.12.2017
შემოსავალი			
MEDILON-FARMIMEX	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ		
შენობის რეალიზაცია		12,684,065	13,167,343
შპს "ხედი"		5,819,710	0
მომსახურება სასტუმროს რემონტი			
პირდაპირი ხარჯები			
MEDILON-FARMIMEX	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ		
რეალიზებული შენობის თვითღირებულება		3,232,174	4,289,041
შპს "ხედი"			
მომსახურება სასტუმროს რემონტი		2,520,286	
გოცირიძე ალექსანდრე სესხის პროცენტი		0	168,499
საიჯარო ქირა		0	87,500
უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება		2018	2017
შრომის ანაზღაურება		29,375	10,312

შენიშვნა 29. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი გარემოებები (მოვლენები)

2019 წელს კომპანიამ გამოაცხადა და გასცა დივიდენდი 2017-2018 წწ. გაუნაწილებელი მოგებიდან.