

შპს „Real Estate Construction“

**2018 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება**

შპს "Real Estate Construction"					
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება					
		ერთეული: 1 GEL			
	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო			შენიშვნა	
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2017		
აქტივები					
მიმდინარე აქტივები, სულ:	3480260	3286186	5132561		
ფულადი სახსრები	2557301	1682473	698989		
დებიტორული დავალიანება მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	278094	63021	249560	3.1	
ავანსები და წინასწარ ანაზღაურებული ხარჯები		2590	2500000		
სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	580463	1337889	1684012		
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	64402	200213		3.3	
გრძელვადიანი აქტივები, სულ:	4206074	4287883	1861348		
ძირითადი საშუალებები	1055016	1128455	786095	3.4	
არამატერიალური აქტივები	1136	1277	1419		
საინვესტიციო ქონება	2076088	2084317		3.5	
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	1073834	1073834	1073834	3.6	
სულ აქტივები:	7686334	7574069	6993909		
ვალდებულებები და კაპიტალი					
მოკლევადიანი ვალდებულებები, სულ:	715015	2189903	2750564		
ვალდებულებები, წარმოქმნილი მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	32870	151399	333906	3.7	
მოკლევადიანი სესხები		584859	489777		
საგადასახადო ვალდებულებები	2264	2063	104100	3.8	
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	679881	1451582	1822781	3.9	
გასაყიდად გამიზნულ გრძელვ. აქტივ. დაკავშირ. ვალდებულებები					
გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ:			298850		
გრძელვადიანი სესხები			298850		
გადავადებული შემოსავალი					
სულ კაპიტალი:	6971319	5384166	3944495		
საწესდებო (სააქციო) კაპიტალი	147906	147906	147906		
დაგროვილი მოგება / დაუფარავი ზარალი	6823413	5236260	3796589		
არამაკონტროლებელი წილი					
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი:	7686334	7574069	6993909		
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 18.05.2020 წ.					
დირექტორი _____ ზაზა ქოჩიაშვილი					
თანხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.					

შპს "Real Estate Construction"			
მოგება-ზარალის, სხვა სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის ინდივიდუალური ანგარიშგება			
		ერთეული: 1 GEL	
	საანგარიშგებო პერიოდი		შენიშვნა
	2018	2017	
ამონაგები	2536046	2859069	3.10
რეალიზებული პროდუქციის / გაწეული მომსახურების თვითღირებულება	-812574	-879440	
მოგება ან ზარალი რეალიზაციიდან	1723472	1979629	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები			
სულ საოპერაციო შემოსავლები:	1723472	1979629	
მიწოდების ხარჯები	-911	-101	
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-135832	-497571	
სულ საოპერაციო ხარჯები:	-136743	-497672	3.11
დადებითი საკურსო სხვაობები	24367	25304	
სხვა გაუთვალისწინებელი შემოსავლები	916	969	
სულ არასაოპერაციო შემოსავლები:	25283	26273	
ფინანსური დანახარჯები	-9230	-62859	
საგადასახადო ჯარიმები და საურავები	-1068	1585	
უარყოფითი საკურსო სხვაობები	-6359	-9502	
სხვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები	-8201	-3	
სულ არასაოპერაციო ხარჯები:	-24858	-70779	
მოგება დაბეგვრამდე:	1587154	1437451	
მოგების გადასახადის ხარჯი			
სულ პერიოდის მოგება ან ზარალი განგრძობითი ოპერაციებიდან:	1587154	1437451	3.12
მოგება ან ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან			
სულ პერიოდის მოგება ან ზარალი	1587154	1437451	
<i>მათ შორის, მოგება ან ზარალი მისაკუთვნიებული:</i>			
სათავო საწარმოს მესაკუთრეებზე	1587154	1437451	
სულ პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი:			
სულ საანგარიშო პერიოდის სრული შემოსავალი:	1587154	1437451	
<i>მათ შორის, სრული შემოსავალი მისაკუთვნიებული:</i>			
სათავო საწარმოს მესაკუთრეებზე	1587154	1437451	
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	5384165	3944495	
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	1587154	1439670	3.13
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	6971319	5384165	
<i>მათ შორის, საკუთარი კაპიტალი მისაკუთვნიებული:</i>			
სათავო საწარმოს მესაკუთრეებზე	6971319	5384165	
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 18.05.2020 წ.			
დირექტორი _____	ზაზა ქოჩიაშვილი		
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.			

შპს "Real Estate Construction"				
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (საოპერაციო საქმიანობიდან ნაკადების წარდგენის პირდაპირი მეთოდით)				
			ერთეული: 1 GEL	
	საანგარიშგებო პერიოდი			
	2018	2017		
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:				
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	1999924	2881850		
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	-191360	-756889		
გაცემული შრომის ანაზღაურება	-25833	-98877		
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	-336214	-777242		
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	-1877	-5363		
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	1444640	1243479		
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:				
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შეძენა		-1695		
გრძელვადიანი ინვესტიციების გასვლიდან შემოსულობანი		64000		
მიღებული დივიდენდები		11400		
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან		73705		
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:				
საკუთარი აქციების გამოსყიდვა ან გაცემები კაპიტალის შემცირების გამო	0	-75460		
სესხების დაფარვა	-560582	-185045		
გადახდილი პროცენტები	-9206	-62445		
გადახდილი დივიდენდები	0	-11400		
სხვა შემოსულობანი / გაცემები საფინანსო საქმიანობიდან (ნეტო)	-24	-414		
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	-569812	-334764		
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	0	532		
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	874828	982952		
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათვის:	1682473	699521		
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	2557301	1682473		
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 18.05.2020 წ.				
დირექტორი _____	ზაზა ქოჩიაშვილი			
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.				

2018 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ნაწილი

1.1. შპს „Real Estate Construction“ (შემდგომში – *კომპანია* ან *ჯგუფი*) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია დარეგისტრებულია 2012 წლის 11 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დადგენილებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მისი საიდენტიფიკაციო კოდია - 401977928, იურიდიული მისამართი - ქ. თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. N 27. კომპანია დარეგისტრებულია დღგ-ის გადამხდელად.

1.2. ჯგუფის დამფუძნებელი პარტნიორები არიან საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირები:

გელა ვახტანგიშვილი - 25%; კობა კვეტენაძე - 25%; გიორგი კილაძე - 25%; მიხეილ ჯაფარიძე - 25%.

1.3. ჯგუფის სათავე კომპანიის დირექტორია ზაზა ქოჩიაშვილი.

1.4. ჯგუფის ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობის სახეებია: უძრავი ქონების მშენებლობა, რეალიზაცია და იჯარა. არაძირითადი ეკონომიკური საქმიანობაა სარემონტო მომსახურება.

1.5. ჯგუფი აერთიანებს სათავე კომპანიას - შპს „Real Estate Construction“ (ს/კოდი - 401977928) და მის შვილობილ საწარმოს - შპს „რეალგაზი“ (ს/კ 402000801; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, ბელიაშვილის ქუჩაზე, მამულაშვილის მიერ შესყიდული მიწის ნაკვეთის სამხრეთით), რომლის კაპიტალში წილობრივი მონაწილეობა არის 100%. ამ შვილობილი საწარმოს შეძენა მოხდა 2017 წლის 25 აპრილს, წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მისი ეკონომიკური საქმიანობაა გაზგასამართი სადგურის იჯარა.

1.6. კომპანიას ჰყავს მეკავშირე საწარმოები:

შპს „ოპერა პლაზა“ (ს/კ 404513754; რეგისტრირებულია: 18.05.2016 წ.; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, კ. აფხაზის ქ. N44), რომლის კაპიტალში წილობრივი მონაწილეობა შეადგენს 50%-ს;

შპს „რუსთაველი პლაზა“ (ს/კ 402098626; რეგისტრირებულია: 29.08.2018 წ.; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N19), რომლის კაპიტალში წილობრივი მონაწილეობა შეადგენს 50%-ს;

2019 წლის ბოლოს, კომპანიამ შეიძინა 23.17% წილი შპს „ლისი ჰილსი“-ს (ს/კ 405235375; იურიდიული მისამართი: თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ლვოვის ქ. N51) კაპიტალში.

1.7. წესდების მიხედვით, საანგარიშგებო წელი გრძელდება 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

2. მომზადების საფუძველი და გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული, ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის) მიხედვით. 01.01.2017 წ. წარმოადგენს მსს ფასს-ზე გადასვლის თარიღს). ამასთან, ჯგუფი წარმოადგენს მესამე კატეგორიის ჯგუფს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე, ჯგუფს არ ევალება წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი.

2.2. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით. აღრიცხვა-ანგარიშგების ფუნდამენტური სააღრიცხვო პრინციპი - დარიცხვის მეთოდი დაცულია. სააღრიცხვო შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხდება შეფასებების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

2.3. გათვალისწინებულია მსს ფასს-ის ძირითადი დაშვება - ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფის მენეჯმენტი არ გეგმავს და არ მოელის, რომ მინიმუმ უახლოესი ერთი წლის განმავლობაში ჯგუფი შეწყვეტს ფუნქციონირებას, ან მოხდება მისი საქმიანობის მასშტაბის არსებითი შეზღუდვა. შესაბამისად, ჯგუფის 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ამ დაშვების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს, რომ აქტივების რეალიზაცია/გასვლა და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

2.4. 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს.

2.5. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი ემთხვევა კალენდარულ წელს (1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე ჩათვლით).

2.6. ჯგუფის (როგორც სათავო, ასევე შვილობილი კომპანიის) მიერ გამოყენებულია შემდეგი სააღრიცხვო პოლიტიკა:

შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით, დარიცხვის მეთოდის შესაბამისად.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

საექვო მოთხოვნების აღიარება

საექვო მოთხოვნების სიდიდე განისაზღვრება ინდივიდუალურად თითოეული დებიტორული დავალიანების შესწავლის გზით. თუ დებიტორული დავალიანების წარმოშობიდან გასულია 1 წელი ან მეტი, ეს წარმოადგენს წინაპირობას მისი 100%-იანი გაუფასურებისათვის, თუმცა ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში ხდება დამატებითი განსჯა, საჭიროა თუ არა მოთხოვნის გაუფასურების ანარიცხის შექმნა, ან დებიტორული დავალიანების უფრო ადრე აღიარება საექვო მოთხოვნად.

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის წარმოადგენს შემდეგი სიდიდეების ნეტო ღირებულებას:

(ა) თანხა, რომლითაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება შეფასებულია თავდაპირველი აღიარებისას;

(ბ) გამოკლებული ძირითადი თანხის დასაფარად გადახდილი თანხები;

(გ) მიმატებული ან გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაციის თანხა, რომელიც მიიღება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით თავდაპირველად აღიარებულ და დასაფარ თანხებს შორის განსხვავების მიმართ; და

(დ) გამოკლებული, ფინანსური აქტივის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალის ან უიმედო ვალის შემცირების თანხა (პირდაპირ, ან რეზერვების ანგარიშების გამოყენებით).

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც არ გააჩნია ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი, დაკავშირებული არ არის ისეთ შეთანხმებასთან, რომელიც ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს და კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი აქტივები ან მოკლევადიანი ვალდებულებები, თავდაპირველად შეფასდება არადისკონტირებული ღირებულებით. აქედან გამომდინარე, მათზე არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული (გ) პუნქტის მოთხოვნა.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური აქტივების, ან ფინანსური ვალდებულებების ჯგუფის) ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და საპროცენტო შემოსავლების ან ხარჯების შესაბამის პერიოდზე მიკუთვნების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე ვადის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ზუსტად დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა განისაზღვროს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე დაყრდნობით, რომელიც მას გააჩნია საწყისი აღიარებისას. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით:

(ა) ფინანსური აქტივის (ვალდებულების) ამორტიზებული ღირებულება არის მომავალში მისაღები (გადასახდელი) ფულადი სახსრების დღევანდელი ღირებულება, რომელიც დისკონტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით; და

(ბ) პერიოდის საპროცენტო ხარჯი (შემოსავალი) ტოლია მოცემული პერიოდის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთისა და ფინანსური ვალდებულების (აქტივის) საბალანსო ღირებულების ნამრავლის, რომელიც მას ჰქონდა პერიოდის დასაწყისში.

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს

ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება ფუნქციონალურ ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით, კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული სავალუტო საკურსო სხვაობები აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

თანამშრომელ პირთა გასამრჯელოები აღიარდება შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება უწყვეტი მეთოდით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ისინი შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის გაყიდვასთან. მარაგების ჩამოწერა ხდება სპეციფიკური იდენტიფიკაციის მეთოდის საშუალებით, თუ ეს შესაძლებელი და მიზანშეწონილია, ხოლო სხვა შემთხვევებში - საშუალო ფასთა მეთოდის გამოყენებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

გრძელვადიანი აქტივები

ა) ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების აღრიცხვისათვის გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ბ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთისათვის გამოიყენება წრფივი მეთოდი. ამასთან, ცვეთის დარიცხვა იწყება იმ თვიდან, როდესაც ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გამოყენება დაიწყო, ხოლო იმ თვეში, როდესაც მოხდა ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გასვლა, ცვეთის დარიცხვა არ ხდება.

გ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთა ხდება საბალანსო და სალიკვიდაციო ნარჩენ ღირებულებებს შორის სხვაობიდან სასარგებლო სამსახურის ვადის გათვალისწინებით.

დ) არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციისათვის გამოიყენება:

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ეს ვადა განსაზღვრულია, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი მათი სასარგებლო სამსახურის ვადის შესაბამისად;

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის (გარდა სასაწყობო აღრიცხვის კომპიუტერული პროგრამისა), რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა, მაგრამ ეს ვადა ცალსახად განსაზღვრული არ არის, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი წლიური საპროცენტო განაკვეთით - 10%.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

2.7. გადასახადები

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური დაწესებულებებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და და დადგენილი წესით რეგისტრირებული სესხის გამცემი სუბიექტები), რომლებისთვისაც კანონი მოგვიანებით შედის ძალაში (2023 წლის 1 იანვრიდან). კომპანიის დაბეგვრა მოგების გადასახადით ხდება „ესტონური მოდელის“ შესაბამისად.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი, არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები.

2017-2018 წლებში საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15%-ს შეადგენდა.

2.8. წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც არის ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტა და აგრეთვე ვალუტა, რომელშიც არის წარმოდგენილი ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

2.9. გაცვლითი სავალუტო კურსები

სავალუტო ფულადი მუხლებისათვის გამოყენებულია შემდეგი ოფიციალური გაცვლითი კურსები, დადგენილი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ:

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.6766 ლარი;

1 EUR=3.0701 ლარი.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.5922 ლარი;

1 EUR=3.1044 ლარი.

საშუალო სავალუტო გაცვლითი კურსი შეადგენდა:

2018 წელს: 1 USD=2.5345 ლარი; 1 EUR=2.9940 ლარი.

2017 წელს: 1 USD=2.5086 ლარი; 1 EUR=2.8596 ლარი.

3. ფინანსური ანგარიშგების მუხლების განმარტებითი შენიშვნები

3.1. დებიტორული დავალიანება მიწოდებიდან და მომსახურებიდან:

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება 2018 წლის ბოლოს შედგებოდა:

დავალიანება უძრავი ქონების გაყიდვებიდან - 251 133 ლარი;

დავალიანება მასალების გაყიდვიდან - 11 169 ლარი;

დავალიანება იჯარიდან - 15 792 ლარი.

სულ - 278 094 ლარი.

2017 წლის ბოლოს შედგებოდა:

დავალიანება უძრავი ქონების გაყიდვებიდან - 39 537 ლარი;

დავალიანება მასალების გაყიდვიდან - 8 160 ლარი;

დავალიანება იჯარიდან - 15 324 ლარი.

სულ - 63 021 ლარი.

3.2. მარაგები:

ჯგუფის მარაგები 2018 წლის ბოლოს შედგებოდა:

გასაყიდი უძრავი ქონება, გარდა მიწისა - 402 011 ლარი;

გასაყიდი უძრავი ქონების წილხვედრი მიწა - 174 101 ლარი;

მასალები და სხვა მარაგი - 4 351 ლარი.

სულ - 580 463 ლარი.

2017 წლის ბოლოს შედგებოდა:

გასაყიდი უძრავი ქონება, გარდა მიწისა - 1 043 062 ლარი;

გასაყიდი უძრავი ქონების წილხვედრი მიწა - 274 572 ლარი;

მასალები და სხვა მარაგი - 20 255 ლარი.

სულ - 1 337 889 ლარი.

3.3. წინასწარ გადახდილი გადასახადები და საგადასახადო აქტივები:

ჯგუფის წინასწარ გადახდილი გადასახადები და საგადასახადო აქტივები 31.12.2018 წ. მდგომარეობით შედგებოდა სათავო კომპანიის წინასწარ გადახდილი გადასახადებისა და საგადასახადო აქტივებისაგან:

სათავო კომპანიის მიმდინარე საგადასახადო დავალიანება (ნეტო) – (1 150) ლარი;

სათავო კომპანიის ჩასათვლელი დღგ - 65 552 ლარი.

სულ - 64 402 ლარი.

31.12.2017 წ. მდგომარეობით:

სათავო კომპანიის ზედმეტობა მიმდინარე საგადასახადო დავალიანებაში – 90 434 ლარი;

სათავო კომპანიის ჩასათვლელი დღგ - 109 779 ლარი.

სულ - 200 213 ლარი.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადით დაბეგვრის რეფორმის შესახებ (დაბეგვრის ახალი წესი ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი ფაქტობრივად გაცემის თარიღამდე. 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ეს კანონი ძალაში შევიდა ყველა კომერციული იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, საკრედიტო

კავშირები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, რეგისტრირებული სესხის გამცემი სუბიექტები).

3.4. ძირითადი საშუალებები:

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით, ძირითადი საშუალებების მიმართ გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ძირითადი საშუალებების ისტორიული (თავდაპირველი) ღირებულება შეადგენდა:

2018 წლის ბოლოს - 1 311 070 ლარი;

2017 წლის ბოლოს - 1 311 070 ლარი.

ძირითადი საშუალებების ერთიანი დაგროვილი ცვეთის თანხა შეადგენდა:

2018 წლის ბოლოს - 256 054 ლარი;

2017 წლის ბოლოს - 182 615 ლარი.

3.5. საინვესტიციო ქონება:

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკით, საინვესტიციო ქონების მიმართ გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი. შვილობილი საწარმოს მიწის მიმართ გამოყენებულია დასაშვები საწყისი ღირებულების მოდელი მსს ფასს-ზე გადასვლის თარიღისათვის (01.01.2017 წ.).

მიწა წარმოადგენს 1900 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ქ. თბილისში, ბელიაშვილის ქ.-ზე, რომელიც გაცემულია იჯარით გაზგასამართ სადგურზე.

მიწის რეალური ღირებულება 2016 წლის ბოლოს მდგომარეობით განისაზღვრა როგორც 1900000 ლარი და ის ჩაითვალა მიწის დასაშვებ საწყის თვითღირებულებად.

საინვესტიო ქონებად აღიარებული შენობა-ნაგებობების ისტორიული (თავდაპირველი) ღირებულება შეადგენდა:

2018 წლის ბოლოს - 205 718 ლარი;

2017 წლის ბოლოს - 205 718 ლარი.

საინვესტიო ქონებად აღიარებული შენობა-ნაგებობების ერთიანი დაგროვილი ცვეთის თანხა შეადგენდა:

2018 წლის ბოლოს - 29 630 ლარი;

2017 წლის ბოლოს - 21 401 ლარი.

3.6. სხვა გრძელვადიანი ინვესტიციები:

ჯგუფის „სხვა გრძელვადიანი ინვესტიციები“ შედგება თვითღირებულების მოდელით ასახული ინვესტიციებისაგან, რომელიც განხორციელდა მეკავშირე საწარმოში შპს „ოპერა პლაზა“:

2018 წლის ბოლოს:

ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში შპს „ოპერა პლაზა“ – 1073834 ლარი.

2017 წლის ბოლოს:

ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში შპს „ოპერა პლაზა“ – 1073834 ლარი.

2018 წლის ბოლოს მდგომარეობით, ჯგუფს არ ჰქონდა ინვესტიცია ჩადებული მეორე მეკავშირე საწარმოში შპს „რუსთაველი პლაზა“.

3.7. მოკლევადიანი ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან:

ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან როგორც 31.12.2018 წ., ასევე 31.12.2017 წ. მდგომარეობით, წარმოადგენს მიმდინარე დავალიანების თანხებს სხვადასხვა საქონლისა და მომსახურების შეძენიდან.

3.8. საგადასახადო ვალდებულებები:

ჯგუფის საგადასახადო ვალდებულებები როგორც 31.12.2018 წ., ასევე 31.12.2017 წ. მდგომარეობით, წარმოადგენს შვილობილი საწარმოს „რეალგაზის“ მიმდინარე დავალიანების თანხებს ბიუჯეტის წინაშე.

3.9. სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან:

ჯგუფის სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები როგორც 31.12.2018 წ., ასევე 31.12.2017 წ. მდგომარეობით, მთლიანად შედგება უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინების) მყიდველთა მიერ გადახდილი ავანსები.

3.10. ნეტო ამონაგები

2018 წელს, ჯგუფის ნეტო-ამონაგები შედგებოდა:

უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგები - 2 281 271 ლარი;

მასალების გაყიდვიდან ამონაგები - 2 550 ლარი;

სარემონტო მომსახურების გაწევიდან მიღებული ამონაგები - 75 284 ლარი;

იჯარა - 176 941 ლარი.

სულ - 2 536 046 ლარი.

3.11. საანგარიშგებო პერიოდის საოპერაციო ხარჯები:

2018 წელს მიწოდების, საერთო-ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები შედგებოდა:

ცვეთა და ამორტიზაცია - 81 810 ლარი;

დასაქმებულთა ანაზღაურება - 27 578 ლარი;

სხვა საოპერაციო ხარჯები - 27 355 ლარი.

სულ - 136 743 ლარი.

3.12. საანგარიშგებო პერიოდის მოგება-ზარალი:

2018 წელს მოგების განაწილება არ მომხდარა და შესაბამისად, 2018 წელს კომპანიას არ ჰქონდა მოგების გადასახადის ხარჯი.

3.13. სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში

ჩართულია **2 219** ლარი, რომელიც წარმოადგენს მოგებას შვილობილი კომპანიის - შპს „რეალგაზის“ ხელსაყრელი შესყიდვიდან, რაც განხორციელდა 2017 წლის 25 აპრილს, წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად.

3.14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2019 წლის 1 იანვრიდან 2020 წლის 11 მაისამდე პერიოდში, ჯგუფის საქმიანობაში საყურადღებო მოვლენა იყო 23.17% წილის შეძენა შპს „ლისი ჰილსში“.

3.15. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 18 მაისს.

შპს "Real Estate Construction"

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო			შენიშვნა
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2017	
აქტივები				
<i>მიმდინარე აქტივები, სულ:</i>	<i>3480260</i>	<i>3286186</i>	<i>5132561</i>	
ფულადი სახსრები	2557301	1682473	698989	
დებიტორული დავალიანება მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	278094	63021	249560	3.1
ავანსები და წინასწარ ანაზღაურებული ხარჯები		2590	2500000	
სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	580463	1337889	1684012	
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	64402	200213		3.3
<i>გრძელვადიანი აქტივები, სულ:</i>	<i>4206074</i>	<i>4287883</i>	<i>1861348</i>	
ძირითადი საშუალებები	1055016	1128455	786095	3.4
არამატერიალური აქტივები	1136	1277	1419	
საინვესტიციო ქონება	2076088	2084317		3.5
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	1073834	1073834	1073834	3.6
სულ აქტივები:	7686334	7574069	6993909	
ვალდებულებები და კაპიტალი				
<i>მოკლევადიანი ვალდებულებები, სულ:</i>	<i>715015</i>	<i>2189903</i>	<i>2750564</i>	
ვალდებულებები, წარმოქმნილი მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	32870	151399	333906	3.7
მოკლევადიანი სესხები		584859	489777	
საგადასახადო ვალდებულებები	2264	2063	104100	3.8
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	679881	1451582	1822781	3.9
გასაყიდად გამიზნულ გრძელვ. აქტივ. დაკავშირ. ვალდებულებები				
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ:</i>			<i>298850</i>	
გრძელვადიანი სესხები			298850	
გადავადებული შემოსავალი				
<i>სულ კაპიტალი:</i>	<i>6971319</i>	<i>5384166</i>	<i>3944495</i>	
საწესდებო (სააქციო) კაპიტალი	147906	147906	147906	
დაგროვილი მოგება / დაუფარავი ზარალი	6823413	5236260	3796589	
არამაკონტროლებელი წილი				
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი:	7686334	7574069	6993909	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 18.05.2020 წ.

დირექტორი  ზაზა ქოჩიაშვილი

თანხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.

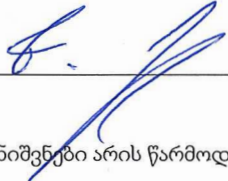
შპს "Real Estate Construction"

მოგება-ზარალის, სხვა სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის კონსოლიდირებული
ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდი		შენიშვნა
	2018	2017	
ამონაგები	2536046	2859069	3.10
რეალიზებული პროდუქციის / გაწეული მომსახურების თვითღირებულება	-812574	-879440	
მოგება ან ზარალი რეალიზაციიდან	1723472	1979629	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები			
სულ საოპერაციო შემოსავლები:	1723472	1979629	
მიწოდების ხარჯები	-911	-101	3.11
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-135832	-497571	
სულ საოპერაციო ხარჯები:	-136743	-497672	
დადებითი საკუთარო სხვაობები	24367	25304	
სხვა გაუთვალისწინებელი შემოსავლები	916	969	
სულ არასაოპერაციო შემოსავლები:	25283	26273	
ფინანსური დანახარჯები	-9230	-62859	
საგადასახადო ჯარიმები და საურავები	-1068	1585	
უარყოფითი საკუთარო სხვაობები	-6359	-9502	
სხვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები	-8201	-3	
სულ არასაოპერაციო ხარჯები:	-24858	-70779	
მოგება დაბეგვრამდე:	1587154	1437451	3.12
მოგების გადასახადის ხარჯი			
სულ პერიოდის მოგება ან ზარალი განგრძობითი ოპერაციებიდან:	1587154	1437451	
მოგება ან ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან			
სულ პერიოდის მოგება ან ზარალი	1587154	1437451	
მათ შორის, მოგება ან ზარალი მისაკუთვნიებელი:			
სათავო საწარმოს მესაკუთრეებზე	1587154	1437451	
სულ პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი:			
სულ საანგარიშგებო პერიოდის სრული შემოსავალი:	1587154	1437451	
მათ შორის, სრული შემოსავალი მისაკუთვნიებელი:			
სათავო საწარმოს მესაკუთრეებზე	1587154	1437451	
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	5384165	3944495	3.13
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	1587154	1439670	
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	6971319	5384165	
მათ შორის, საკუთარი კაპიტალი მისაკუთვნიებელი:			
სათავო საწარმოს მესაკუთრეებზე	6971319	5384165	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 18.05.2020 წ.

დირექტორი  ზაზა ქიკიაშვილი

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.

შპს "Real Estate Construction"

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(საოპერაციო საქმიანობიდან ნაკადების წარდგენის პირდაპირი მეთოდით)

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდი	
	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	1999924	2881850
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	-191360	-756889
გაცემული შრომის ანაზღაურება	-25833	-98877
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	-336214	-777242
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	-1877	-5363
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	1444640	1243479
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შეძენა		-1695
გრძელვადიანი ინვესტიციების გასვლიდან შემოსულობანი		64000
მიღებული დივიდენდები		11400
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან		73705
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
საკუთარი აქციების გამოსყიდვა ან გაცემები კაპიტალის შემცირების გამო	0	-75460
სესხების დაფარვა	-560582	-185045
გადახდილი პროცენტები	-9206	-62445
გადახდილი დივიდენდები	0	-11400
სხვა შემოსულობანი / გაცემები საფინანსო საქმიანობიდან (ნეტო)	-24	-414
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	-569812	-334764
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	0	532
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	874828	982952
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათვის:	1682473	699521
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	2557301	1682473

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 18.05.2020 წ.

დირექტორი _____ ზაზა ქოჩიაშვილი

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.