

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	3
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა	5
3. ფული და ფულის ექვივალენტები	8
4. მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	8
5. ძირითადი საშუალებები	9
6. კაპიტალი	10
7. სესხები.....	10
8. საერთო მოგება	10
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	10
10. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	11

შპს ბილდინგ დეველოპერ

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური
ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31.12.19	31.12.18
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები	62 177	66 125
ძირითადი საშუალებები	62 177	66 125
მიმდინარე აქტივები	3 200 367	3 083 475
ფული და ფულის ეკვივალენტები	138 754	432 111
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	1 835 350	1 779 726
მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	1 226 263	871 638
სხვა მოთხოვნები	-	-
სულ აქტივები	3 262 544	3 149 600
საკუთარი კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი		
გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	788 200	722 042
სულ საკუთარი კაპიტალი	788 200	722 042
მოკლევადიანი ვალდებულებები	2 474 344	2 427 558
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	1 321 949	1 100 409
სხვა ვალდებულებები	486 855	527 149
მოკლევადიანი სესხები ბანკებიდან	665 540	800 000
სულ ვალდებულებები	2 474 344	2 427 558
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	3 262 544	3 149 600

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2020 წლის 24 სექტემბერს.

დირექტორი

რევაზ ნოზაძე



მთავარი ბუღალტერი

ვენერა გერვოქრიანი

შპს ბილდინგ დეველოპერ

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2019	2018
შემოსავალი რეალიზაციიდან	14 029 749	9 941 927
რეალიზებული პროდუქციის	(7 275 671)	(5 179 533)
საერთო მოგება	6 754 078	4 762 394
სხვა შემოსავლები	-	-
სულ სხვა შემოსავლები	-	-
საპროცენტო ხარჯი		
საერთო და ადმინისტრაციული	(6637170)	(3939818)
სხვა ხარჯები		
სულ საოპერაციო ხარჯები	(6637170)	(3939818)
კურსთაშორის სხვაობიდან წმინდა	-	986
მოგება/(ზარალი)		
მთლიანი სრული მოგება/(ზარალი)	116 908	822 576

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2020 წლის 24 სექტემბერს.

დირექტორი

რევაზ ნოზაძე



მთავარი ბუღალტერი

ვენერა გევორქიანი

შპს ბილდინგ დეველოპერ

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური
ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	8 038	722 042	730 080
კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)	0	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/(ზარალი)	0	116 908	116 908
გადახდილი დივიდენდები	8038	50 750	58 788
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	8 038	788 200	788 200

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2020 წლის 30 სექტემბერს.



დირექტორი

რევაზ ნოზაძე





მთავარი ბუღალტერი

ვენერა გევორჯიანი

შპს ბილდინგ დეველოპერ “

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს ბილდინგ დეველოპერ (ს/კ 406039692) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2010 წლის 12 დეკემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, სამგორის რაიონი, აეროდრომის დას., IV ქ., №12

ფაქ.მისამართი:სანაპიროვს 2 ა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს, წყლის დაგაზსადენის სამშენებლო სამუშაოები

კომპანიის 100 % წილი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ეკუთვნის რევაზ ნოზაძეს პ/ნ 57001045136

2019 წლის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა 70

2 ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა მომზადების საფუძვლები

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად კომპანიის შესაბამის სტანდარტზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი.

კომპანიამ მსს ფასს-ზე გადასვლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დაშვებული შეღავათები შესადარისი პერიოდისა და ფულადი ნაკადების წარდგენასთან დაკავშირებით, რის გამოც არ წარადგენს აღნიშნულ ინფორმაციას.

წინამდებარე სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების და საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

სააღრიცხვო პოლიტიკა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ფუნქციონალურ ვალუტაში, რომლის გადაფასება ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაფასება ლარში ხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) მიერ გამოცხადებული და ანგარიშგების თარიღისთვის მოქმედი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება და ზარალი აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, სავალუტო ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა მოგება/ზარალის ნაწილში.

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული „სებ“ გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბერს	2.8677	3.2095
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბერს	2.6766	3.0701

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. საწყისი აღიარების შემდგომ, თვითღირებულებიდან გამოკლებულია დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების შედეგად აღრიცხული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დაირიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადაა 2-20 წელი.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები აღირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება სხვა საოპერაციო ხარჯებში თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას. სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმოიხილება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალში/ხარჯში იმ პერიოდისთვის, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და რეზიდენტ ბანკებში არსებული ფულის ნაშთისგან. ფული და ფულის ეკვივალენტები ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენის, საწყობამდე ტრანსპორტირების, გადამუშავების და შეფუთვის ხარჯები. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით. მარაგების ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები შედგება, როგორც სარეალიზაციოდ გამზადებული მზა პროდუქციისგან, ასევე საწარმოო პროცესისთვის განკუთვნილი ნედლეულისგან.

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას თავდაპირველად აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს გარიგების ფასით. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს. ფინანსური აქტივების შემდგომი აღრიცხვა დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებს გაუფასურებაზე. კომპანია აფასებს ხომ არ დადგა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ერთი ან მეტი გარემოება, რომელსაც გავლენა ექნებოდა ფინანსური აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) თავდაპირველად გამოთვლილ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც სახელშეკრულებო უფლებები აქტივისგან წარმომდგარ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ეს უფლება ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცემა მეორე პირს ყველანაირ რისკთან და საკუთრების უფლებასთან ერთად. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი კომპანიის მიერ აღიარდება როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალში.

საგადასახადო აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის პირველი იანვრიდან, საგადასახადოების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის საგადასახადოებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები წარმოდგენილი აქვს შესაბამის ანგარიშზე.

მოგების გადასახადი

საქართველოში კომპანიების წლიური მოგება, ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და სადაზღვევო კომპანიების გარდა, არ იბეგრება 2017 წლის 1 იანვრიდან. მოგების გადასახადით იბეგრება იმ აქციონერებს შორის დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან საქართველოს არარეზიდენტები, წმინდა განაწილების თანხიდან 15/85 ოდენობით. მოგების გადასახადი, დივიდენდების გადახდის შედეგად, აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით შენატანის განხორციელების მომენტში, როგორც კომპანიაში დამფუძნებლის შენატანი.

შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხორციელდება იმდენად, რამდენადაც მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებლის შემოდინება კომპანიაში, ამასთან შემოსავლის შეფასება შესაძლებელია რეალურად, მიუხედავად იმისა როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავალი პროდუქციის რეალიზაციიდან აღიარდება: ადგილობრივ ბაზარზე რეალიზაციის შემთხვევაში, ზედნადების გამოწერისას, ხოლო ექსპერტის შემთხვევაში (EXW ან FCA) ინვოისის გამოწერისას. შემოსავლების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, ადგილობრივ ბაზარზე შეძენისას ზედნადების გამოწერისას, ხოლო იმპორტის შემთხვევაში ინკოტერმის წესების გათვალისწინებით.

3 ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება ქართულ ზანკებში მიმდინარე ანგარიშებზე განთავსებული თანხებისგან და სალაროში არსებული თანხებისაგან.

	31.12.19	31.12.18
ნაღდი ფული სალაროში	-	5 000
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე	138 754	427 111
სულ	138 754	432 111

4 მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31.12.18	31.12.19
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	871 638	1 226 263
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი		
სულ	871 638	1 226 263

6 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს 700 000 ლარს, 2019 წლის განმავლობაში კაპიტალის ცვლილება არ მომხდარა. 2019 წლის განმავლობაში კომპანიის მოგებამ შეადგინა 1 668 672 ლარი.

7 სესხები

	2018	2019
მოკლევადიანი სესხები ბანკებიდან	800 000	665 540
სულ მიღებული სესხები	800 000	665 540

8 საერთო მოგება

	2018	2019
შემოსავალი ძირითადი საქმიანობიდან	9941 927	14 029 749
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-
სულ შემოსავალი	9941 927	14 029 749
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(5179 533)	(7275 671)
სარგებლო	4 762 394	6 754 078

9 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019
ხელფასი	1 824 281
კომუნიკაციის ხარჯები	1 111
სადაზღვეო ხარჯები	6 665
საკანცელარიო ხარჯები	733
საიჯარო ქირა	13 867
ცვთის ხარჯები	10 075
ტრანსპორტირებისა და მომსახურება	4 777 075
საბანკო ხარჯები	3363
სულ	6 637 170

შპს ბილდინგ დეველოპერ “

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)