

შპს სამშენებლო ინვესტიციები
ფინანსური ანგარიშგება
2019 წელი

ფინანსური მდგომარეობის
ანგარიშგება

აქტივები	შენ.	31-დეკ- 2018	31-დეკ- 2017
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	1,723,420	1,691,512
მონაწილეობა სხვა საზოგადოებაში		1,544,705	1,107,160
არამატერიალური აქტივები	4	5,082	2,457
სულ გრძელვადიანი აქტივები		3,273,206	2,801,129
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	5	4,671,956	3,018,633
წინასწარ გადახდილი ხარჯები	6	657,305	44,704
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	7	671,312	1,878,864
სხვა მოთხოვნები	8	2,747,303	1,906,438
ფული და ექვივალენტები	9	18,362	6,474
სულ მიმდინარე აქტივები		8,766,237	6,855,113
სულ აქტივები		12,039,444	9,656,243
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	4,748,409	3,884,133
მიღებული სესხები	11	3,925,994	2,494,051
საგადასახადო ვალდებულებები	12	412,650	828,458
გრძელვადიანი ვალდებულებები	13	66,699	367,729
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		9,153,753	7,574,371
კაპიტალი			
აკუმულირებული მოგება/(ზარალი)	14	2,218,278	(987,161)
მიმდინარე პერიოდის მოგება / (ზარალი)		667,413	3,069,032
სულ კაპიტალი		2,885,691	2,081,871
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		12,039,444	9,656,243

დირექტორი



მოგება ზარალის და სრული შემოსავლების ანგარიშგება	შენ.	2018 წელი	2017 წელი
შემოსავალი რეალიზაციიდან	15	3,593,543	13,513,506
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	16	(1,285,199)	(9,304,422)
წმინდა საოპერაციო შემოსავალი		2,308,343	4,209,083
საოპერაციო ხარჯები			
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	17	(1,252,605)	(807,378)
ფინანსური ხარჯები	18	(318,445)	(153,061)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(1,571,050)	(960,439)
არასაოპერაციო შემოსავლები	19	60,428	33,073
არასაოპერაციო ხარჯები	20	(129,707)	(212,327)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		668,014	3,069,390
მოგების გადასახადი		(601)	(358)
წმინდა მოგება		667,413	3,069,032
საკუროსო სხვაობით მიღებული მოგება/(ზარალი)		-	-
სრული შემოსავალი / (ხარჯი)		667,413	3,069,032

დირექტორი



კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება	აკუმულირებული (ზარალი) / მოგება	სულ
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	2,081,871	2,081,871
დივიდენდის გაცემა	136,406	136,406
პერიოდის შედეგი	667,414	667,414
დამფუძნებლის შენატანი		-
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,885,692	2,885,691

დირექტორი



ფულის მოძრაობის ანგარიშგება	2018 წელი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	
მოგება დაბეგვრამდე	667,413
კორექტირება:	
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	57,704
წმინდა (ზარალი) /სარგებელი გაცვლითი კურსის სხვაობიდან	-
ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	725,117
(ზრდა)/შემცირება სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობაში	(1,653,323)
(ზრდა)/შემცირება სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაში	1,207,552
(ზრდა)/შემცირება წინასწარ გაწეულ ხარჯებში	(612,600)
(ზრდა)/შემცირება სხვა მოთხოვნები	(840,865)
ზრდა/(შემცირება) საგადასახადო ვალდებულებები	(415,808)
ზრდა/(შემცირება) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	864,276
წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	(725,650)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(529,781)
წმინდა ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან	(529,781)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	
ზრდა/(შემცირება) მიღებულ სესხებში	1,431,943
ზრდა/(შემცირება) გრძელვადიანი ვალდებულებები	(301,030)
კაპიტალის შევსება/(შემცირება)	136,406
წმინდა ფული ფინანსური საქმიანობიდან	1,267,319
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა	11,888
ფული და ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	6,474
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	18,362

დირექტორი



ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს სამშენებლო ინვესტიციები ვერაზე (შემდგომში «კომპანია») დაფუძნებულია და მდებარეობს საქართველოში. იგი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას და დაარსებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ძირითადი ადგილი არის : საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, არჩილ ცაგარელის ქ., N 57 კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს დეველოპერული საქმიანობა

კომპანია დაფუძნდა 2015 წლის 3 მაისი და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არმაზ თავაძე 01019000873 80%

რომეო სარია 51001000417

20%

კომპანიის მოქმედი დირექტორი : რომეო სარია (51001000417) საქართველოს მოქალაქე;

2. მნიშვნელოვანი საბუღალტრო პოლიტიკის განხილვა

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით , რაც ასახავს კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკას.

საანგარიშგებო ვალუტაა ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო თარიღისთვის გადაყვანილია ლარში, ამ თარიღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გასაცვლელი სავალუტო კურსით. ანგარიშგებაში რიცხობრივი მონაცემები ასახულია ერთეულამდე სიზუსტით, საანგარიშგებო პერიოდი ემთხვევა კალენდარულ წელს.

სავაჭრო მოთხოვნები

რეალიზაცია ძირითადად ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობების საფუძველზე და

დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებების გაანალიზება იმის დასადგენად, ხომ არ არსებობს რაიმე ობიექტური მტკიცებულება, რომ ეს თანხები არ ექვემდებარება ამოღებას. ამგვარი მტკიცებულებების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სასაქონლო -მატერიალური მარაგები

გახარჯული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულების განსაზღვრისთვის გამოიყენება „პირველი შემოსავალში - პირველი გასავალში“ (ფიფო) მეთოდი

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალება აღიარდება ისტორიულ ღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით.

ძირითადი საშუალებების

ცვეთის დარიცხვა ხდება მათი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების მთელ პერიოდზე, შემცირებადი ნაშთის მეთოდის გამოყენებით.

მანქანა-დანადგარი 5-10 წ

ოფისის აღჭურვილობა 5-8 წ

სატრანსპორტო საშუალებები 5-8 წ

ავეჯი და სხვა მოწყობილობა 5-10 წ

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები წარმოადგენს ცალკე შეძენილ ლიცენზიებს (მათ შორის შეძენილი კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფა) და სხვა არამატერიალური აქტივებს, რომლებიც აისახება დაგროვილი ამორტიზაციისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით. არამატერიალური აქტივის ამორტიზირება ხდება შემცირებადი ნაშთის მეთოდით. აქტივის სასარგებლო მომსახურების შეფასებული ვადის განმავლობაში. არამატერიალური აქტივის სასარგებლო გამოყენების ვადები შემდეგია:

არამატერიალური აქტივები 3-8 წელი.

კრედიტორული დავალიანება

კრედიტორული დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მოწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით , რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლის და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

საგადასახადო ვალდებულება

საგადასახადო ვალდებულების მუხლში ჩართულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის დარიცხული

საბიუჯეტო გადასახადები, რომელთა გადახდის ვადა ბალანსის შედგენის თარიღისთვის ამოწურული არ არის.

სესხები

სესხები თავდაპირველად საოპერაციო ფასით აისახება (ანუ კრედიტორისათვის გადასახდელი თანხის ახლანდელი ღირებულება, საოპერაციო ხარჯების ჩათვლით). სესხები შემდგომში ამორტიზირებული ხარჯით აისახება. საპროცენტო ხარჯი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის საფუძველზე და აისახება ფინანსურ ხარჯებში.

იჯარა

იჯარა ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც იჯარის პირობები ითვალისწინებს იჯარით გაცემული აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას კომპანიისათვის. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო (ჩვეულებრივ) იჯარად. ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგებაში ან ზარალში შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში.

საკუთარი კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი მოიცავს საკუთარ კაპიტალსა და გაუნაწილებელ მოგებას

ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან (მომსახურების გაწევიდან) აღიარდება მაშინ, როცა მიყიდველს საქონელი (მომსახურება) მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე. შემოსავლები ფასდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ოდენობით. გაყიდვები ნაჩვენებია დღგ-ს გარეშე.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებისათვის არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. საქართველოს საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, კომპანიების დაბეგვრის ადრე არსებული მოდელი, რომელიც ყველა პირისთვის, გარდა გარკვეული

გამონაკლისებისა (მათ შორისაა კომერციული ბანკები , სადაზღვევო ორგანიზაციები , საკრედიტო კავშირები და სხვა) , ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. ახალი, ე .წ . "ესტონური " მოდელის მიხედვით, კომპანიებს აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მოგებიდან (რომელიც მიღებულია 2017 წლის 1 იანვრიდან) მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდების, ან სხვა ფორმით (მანამდე არსებული მოდელის მიხედვით, კომპანიის მოგება 15%-იანი გადასახადით იბეგრებოდა იმის მიუხედავად, ხდებოდა თუ არა წმინდა დივიდენდის სახით განაწილება).

ხარჯები

კომპანია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით, ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში როდესაც კომპანიას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება, მიღებული მომსახურების ან/და საქონლის სანაცვლოდ.

დასაქმებულთა ანაზღაურება

ხელფასები, გასამრჯელოები, ყოველწლიური ანაზღაურებადი შვებულებები, ბიულეტენები, პრემიები და არაფულადი სარგებლები კომპანიის მიერ ექვემდებარება დარიცხვას იმავე პერიოდში, რომელშიც კომპანიის თანამშრომლების მიერ შესაბამისი მომსახურება იქნა გაწეული. არსებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, კომპანიის მიერ არ ხდება გამოუყენებელი შვებულების ანარიცხების აღრიცხვა ფინანსურ ანგარიშგებაში (არაარსებითობის გამო).

დივიდენდის განაწილება

დივიდენდები ვალდებულებად აღირიცხება და კაპიტალიდან გამოიქვითება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა და დამტკიცდა .

3. განუსაზღვრელობის შეფასებისთვის გამოყენებული ძირითადი წყაროები ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო გამოყენების ვადა ძირითადი საშუალების და არამატერიალური აქტივის ერთეულის სასარგებლო გამოყენების ვადის შეფასება (განსაზღვრა) მენეჯმენტის მსჯელობის საგანს წარმოადგენს, შესაბამისი გამოცდილების გათვალისწინების შედეგად. აქტივის გამოყენების ვადის განსაზღვრისას მენეჯმენტი ითვალისწინებს აქტივის მოსალოდნელ გამოყენებას, მის ტექნიკურ მახასიათებლებს, ფიზიკურ ცვეთას და იმ ფიზიკურ

გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ზემოაღნიშნული პირობების ნებისმიერმა ცვლილებამ

შეიძლება მომავალი ცვლის განაკვეთის კორექტირება გამოიწვიოს.

5. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	01.01.2019	დებიტი	კრედიტი	31.12.2019
მზა პროდუქცია	832,418	319,990	713,226	439,182
პროექტების თვითღირებულება	501,982	1,400,860	503,865	1,398,977
საქონელი	1,684,010	1,582,598	433,465	2,833,143
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	224	5,007	4,576	655
ფორმა-2	-	156,000	156,000	-
	3,018,633	3,464,455	1,811,132	4,671,956

6. წინასწარ გადახდილი ხარჯები

	01.01.2019	დებიტი	კრედიტი	31.12.2019
ლიზინგი	41,010	-	29,595	11,415
მიმწოდებელზე გადახდილი ავანსები	3,694	1,009,592	367,397	645,889
წინასწარ გადახდილი ქონების გადასახადი	-	2,072	2,072	-
	44,704	1,011,664	399,064	657,305

7. მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან

	01.01.2019	დებიტი	კრედიტი	31.12.2019
ბინების რეალიზაცია	-	1,038,986	876,189	162,797
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1,863,530	3,201,671	4,572,020	493,181
საექვო მოთხოვნების კორექტირება	15,334	-	-	15,334
	1,878,864	4,240,657	5,448,209	671,312

8. სხვა მოთხოვნები

	01.01.2019	დებიტი	კრედიტი	31.12.2019
გრძელვადიანი მოთხოვნების მიმდინარე ნაწილი	1,610,045	31,687	566,033	1,075,698
მისაღები დივიდენდები	-	483,898	136,406	347,491
მოთხოვნები პარტნიორებზე	116,110	1,019,617	4,010	1,131,717
გაცემული სესხიდან მოთხოვნები პარტნიორებზე	53,884	426,289	321,475	158,698
გაცემული სესხიდან უცხოურ ვალუტაში				

მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის
მიმართ
შუალედური ანგარიში

119,869	692,731	782,060	30,541
6,530	7,418	10,791	3,157
1,906,438	2,661,640	1,820,775	2,747,303

9. ფული და ექვივალენტები

ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ
ბანკში
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში
ნაღდი ფული უცხოურ ვალუტაში
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში

01.01.2019	დებეტი	კრედიტი	31.12.2019
3,032	11,561,413	11,547,796	16,649
471	671,387	671,000	858
-	473,639	473,639	-
2,971	1,384,578	1,386,695	855
6,474	14,091,018	14,079,130	18,362

10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

გადასახდელი ხელფასები
ლიზინგი
მივლინება და ხელფასთან
გათანაბრებული სხვა განაცემები
მიღებული ავანსები
მომსახურება კერძო პირებისაგან
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან
წარმოქმნილი ვალდებულებები
პროექტების ვალდებულებები

01.01.2019	დებეტი	კრედიტი	31.12.2019
(255,305)	1,583,071	1,427,637	(99,871)
-	87,663	87,620	43
-	18,810	22,010	(3,200)
(840,077)	2,279,064	3,957,073	(2,518,086)
(35,628)	375,611	339,983	-
(1,357,736)	3,419,933	3,047,328	(985,132)
(1,395,387)	253,224	-	(1,142,163)
(3,884,133)	8,017,374	8,881,651	(4,748,409)

11. მიღებული სესხები

მოკლევადიანი სესხები

01.01.2019	დებეტი	კრედიტი	31.12.2019
(2,494,051)	1,800,096	3,232,039	(3,925,994)
(2,494,051)	1,800,096	3,232,039	(3,925,994)

12. საგადასახადო ვალდებულებები

ავანსის დღგ
არასასოფლო-სამეურნეო მიწის
გადასახადი
გადასახდელი დღგ
გადასახდელი მოგების გადასახადი

01.01.2019	დებეტი	კრედიტი	31.12.2019
51,903	386,258	438,161	-
-	1,937	1,937	-
(427,227)	2,296,335	1,899,746	(30,639)
(253)	619	601	(235)

გადასახდელი საშემოსავლო
გადასახადი

გადახდილი დღგ	-	772,619	773,970	(1,351)
ერთიანი საგადასახდო ანგარიში	(134)	618,633	618,499	-
საგადასახდო შეთახმება	(451,578)	1,944,077	1,492,499	-
საპენსიო გადასახადი	-	79,708	454,412	(374,704)
ქონების გადასახადი	-	46,752	52,443	(5,691)
	(1,169)	5,313	4,175	(31)
	(828,458)	6,152,252	5,736,444	(412,650)

13. გრძელვადიანი ვალდებულებები

გრძელვადიანი კონტრაქტები
(ვალდებულება)

ვალდებულებები ლიზინგით შეძენილ
ქონებაზე

საპენსიო უზრუნველყოფის
ანარიცხები

01.01.2019	დებეტი	კრედიტი	31.12.2019
(214,658)	499,568	284,910	-
(153,072)	87,620	-	(65,452)
-	51,589	52,837	(1,247)
(367,729)	638,777	337,747	(66,699)

14. აკუმულირებული მოგება/(ზარალი)

გაუნაწილებელი მოგება
დაუფარავი ზარალი
საანგარიშგებო პერიოდის
მოგება/ზარალი

01.01.2019	დებეტი	კრედიტი	31.12.2019
(588,170)	-	136,406	(724,576)
1,539,502	1,367,523	-	2,907,025
35,829	-	-	35,829
987,161	1,367,523	136,406	2,218,278

15. შემოსავალი რეალიზაციიდან

შემოსავალი რეალიზაციიდან

ხარჯი	შემოსავალი
-	(3,593,543)
-	(3,593,543)

16. რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება

გაყიდული / შეძენილი საქონელი
პროექტის თვითღირებულების ხარჯი

ხარჯი	შემოსავალი
63,224	-
1,221,976	-
1,285,199	-

17. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	ხარჯი	შემოსავალი
დაზღვევის ხარჯები	2,288	-
დამოუკიდებელი ანგარიში	5,423	-
ელექტროენერგია და გაზი	10,465	-
კომუნიკაციის ხარჯები	4,355	-
მივლინებების ხარჯები		
(კომერციული)	20,758	-
მივლინების ხარჯები	-	-
ოფისის ხარჯები	18,744	-
პროფესიული მომსახურება	204,444	-
რეკლამის და მარკეტინგის ხარჯები	46,830	-
რემონტის ხარჯები	14,141	-
საბანკო ხარჯები	5,744	-
საქველმოქმედო ხარჯები	1,010	-
საწვავის ხარჯები	4,576	-
სოციალური დანარიცხები	13,582	-
სხვა საგადასახადო ხარჯები	4,040	-
სხვა საერთო ხარჯები	27,683	-
ტრანსპორტირებისა და შენახვის ხარჯები	29,476	-
შრომის ანაზღაურება	781,152	-
ცვეთა და ამორტიზაცია	57,704	-
წარმომადგენლობითი ხარჯები	193	-
	1,252,605	-

18. ფინანსური ხარჯები

	ხარჯი	შემოსავალი
საპროცენტო ხარჯები	318,445	-
	318,445	-

19. არასაოპერაციო შემოსავლები

	ხარჯი	შემოსავალი
დადებითი საკურსო სხვაობები	-	(8,822)
საპროცენტო შემოსავლები	-	(51,290)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	(11)
შემოსავლები საპენსიოდან	-	(305)
	-	(60,428)

20. არასაოპერაციო ხარჯები

	ხარჯი	შემოსავალი
განსაკუთრებული ხარჯები	2,464	-
პროექტების ფინანსური ხარჯი	24,554	-
საგადასახადო ჯარიმები და საურავები	95,029	-

სხვა არასაოპერაციო ხარჯები
უარყოფითი საკუროს სხვაობები

670	-
6,990	-
129,707	-