

შპს „ანთა დეველოპმენტი 248381709“

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 ბარაგები	8
5. ძირითადი საშუალებები.....	9
6. კაპიტალი	10
7. სესხები	10
8. საერთო მოგება.....	10
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	10
10. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ.....	11

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31.12.2019	31.12.2018
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	15451223.00	14508902.00
არამატერიალური აქტივები		
გაცემული სესხები		
სხვა გრძ. აქტივები (ზედმეტობა ბიუჯეტში)		913521.00
მიმდინარე აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	324109.00	37549.00
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	181055.00	148519.00
მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	14756168.00	7364289.00
გადახდილი ავანსები	1470.00	27549.00
სხვა მიმდინარე აქტივები	497128.00	1222779.00
სულ აქტივები	31211153.00	24223108.00
საკუთარი კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი	15485735.00	7264735.00
გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	5648403.00	2376934.00
სულ საკუთარი კაპიტალი	21134138.00	9641669.00
ვალდებულებები		
სესხები	2680313.00	12178473.00
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	2516440.00	1380744.00
საგადასახადო ვალდებულებები	80789.00	
სხვა ვალდებულებები (ბინის მყიდველებისაგან მიღებული თანხები ავანსად წინარე ხელშეკრულებით)	4799473.00	1022222.00
სულ ვალდებულებები	10077015.00	14581439.00
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	31 211 153.00	24223108.00

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2020 წლის 29 სექტემბერს.

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი

ფირუზ ჯუმუშაძე

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2019
ამონაგები	6282378,00
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(1775366,00)
საერთო მოგება	4 507 012,00
სხვა შემოსავლები	258807,00
საპროცენტო შემოსავალი	
საპროცენტო ხარჯი	(572740,00)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(69259,00)
ცვტა და ამორტიზაცია	(267586,00)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(650778,00)
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:	
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო	
ოპერაციებიდან:	(-584765,00)
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	3 271 469,00

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2020 წლის 29 სექტემბერს.

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნაძე



მთავარი ბუღალტერი

ფირუზ ჯუმუშაძე

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	7264735,00	2376934,00	9641669,00
კაპიტალის ზრდა/ შემცირება	8221000,00		8221000,00
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		3271469,00	3271469,00
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	15485735,00	5648403,00	21134138,00

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2020 წლის 29 სექტემბერს.

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი

ფირუზ ჯუმუშაძე

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

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

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს ანთა დეველოპმენტი (ს.ნ. 248381709) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2004 წლის 15 სექტემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი #20

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა

კომპანიის 100 % წილი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ეკუთვნის რეზო გორგოშაძეს 61006018278

2019 წლის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა 26

2 ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა მომზადების საფუძვლები

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად კომპანიის შესაბამის სტანდარტზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი.

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 შემოსულობა/დანაკარგის ნაწილში.

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

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის	2.8677	3.2095
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის	2,6766	3,0701

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შემენის 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 დარიცხვა 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

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შემენის, გადამუშავების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით. მარაგების ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ძირითადად შედგება გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განკუთვნილი მასალებისაგან.

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 შესრულებდა, 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, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის საგადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს დანეტებულიად.

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.

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

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

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 საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ როდესაც: კომპანიამ გაუფორმა ხელშეკრულება მყიდველს საცხოვრებელი ბინის შესყიდვაზე და მოხდა მისი რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრში, მიუხედავად იმისა რომ საცხოვრებელი ბინა წარმოადგენს ჯერ კიდევ მშენებარე ობიექტს და ჯერ კიდევ შესასრულებელი სამუშაოები შეთანხმებულია ხელშეკრულებაში. შემოსავლების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, საანგარიშო წლის ბოლოს ობიექტზე გაწეული ხარჯის პროპორციულად.

3 ფული და ფულის ეკვივალენტები

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

	31.12.2019	01.01.2019
ნაღდი ფული სალაროში	148,00	4079,00
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	313169,00	33399,00
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	10792,00	71,00
სულ	324109,00	37549,00

4 მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31.12.2019	01.01.2019
საქონელი	5153714,00	
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	9358068,00	6885683,00
ნედლეული და მარაგები	244386,00	478606,00
სულ	14756168,00	7364289,00

შპს ანთა დეველოპმენტ 248381709

საკეცადლო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ქართული ლარიში)

5 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები	მიწის ნაკვეთები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავტო და სხვა ინვენტარი	შენობები	რემონტი	სულ
01.01.19	9758942.00	187167.00	5122.00	12536.00	4709154.00	16962.00	14689883.00
შეძენა	1200500.00	4636.00		271.00	4500.00		
გასვლა							
31.12.19	10959442.00	191803.00	5122.00	12807.00	4713654.00	16962.00	15899790.00
გვეთა							
დაგროვილი გვეთა 01.01.19		27258.00	2239.00	4544.00	132118.00	14822.00	180981.00
გასული გვეთა							
გვეთა 2019		27444.00	1006.00	1944.00	235457.00	1735.00	
დაგროვილი გვეთა 31.12.19		54702.00	3245.00	6488.00	367575.00	16557.00	448567.00
საბალანსო ღირებულება							
01.01.19	9758942.00	159909.00	2883.00	7992.00	4577036.00	2140.00	14508902.00
31.12.19	10959442.00	137101.00	1877.00	6319.00	4346079.00	405.00	15451223.00

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

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

6 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2019 წლის 1 იანვრისთვის შეადგენდა 7264735.00 ლარს, 2019 წლის განმავლობაში კაპიტალი გაიზარდა 8221000.00 ლარით და 31,12,2019 შეადგენს 15485735.00 ლარს. 2019 წლის განმავლობაში კომპანიის მოგებამ შეადგინა 3271469.00 ლარი

7 სესხები

	2019	2018
მოკლევადიანი სესხები	2680313.00	12178473.00
გადასახდელი პროცენტები	0	0
სულ	2680313.0	12178473.00

8 საერთო მოგება

	2019
ბინების გაყიდვიდან	6142095.00
იჯარიდან და სხვა მომსახურებიდან	140283.00
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	258807.00
სულ ამონაგები	6541185.00
საწყისი მარაგები	(7364289.00)
მარაგების შესყიდვა	(9167245.00)
მარაგების ჩამოწერა	
გადატანა მ/ს	
საბოლოო მარაგები	14756168.00
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(1775366.00)

9 საერთო, ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები

	2019
სესხის პროცენტის ხარჯები	572740.00
ქონების გადასახადი	46209.00
მიწის გადასახადი	15539.00
ბანკის მომსახურება	1782.00
იურიდიული მომსახურების ხარჯი	719.00
საკურსო სხვაობა	584765.00
ცვეთა და ამორტიზაცია	267586.00
სხვა საერთო ხარჯი	5010.00
სულ	1494350.00

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

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

10 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

მნიშვნელოვანი მოვლენა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა.

DRAFT