

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

შპს ეიმ ბილდინგ სითი

ს/ნ: 400154319

ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი:

1. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2. სრული შემოსავლის ანგარიშგება
3. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
4. ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტებითი შენიშვნები.

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

	31.12.2019	31.12.2018	შენიშვნა
ნეტო აშენებები	8,130,598	3,124,969	
საქონლის გაყიდვიდან			
მომსახურების გაწვიდან			
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	8,128,556	3,124,554	4.80
სხვა	2,042	415	4.90
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(6,747,924)	(1,881,912)	
საწყისი მარაგები	5,130,640	2,243,365	
მარაგების შესყიდვა	6,907,022	4,769,187	
საბოლოო მარაგები	5,289,738	5,130,640	
საერთო მოგება	1,382,674	1,243,057	
სხვა თვითღირებული			
დასაქმებული ანაზღაურება	(217,425)	(133,928)	
ცვლია და ამორტიზაცია	(10,452)	(6,159)	4.10
საპროცენტო შემოსავალი:			
საპროცენტო ხარჯი :	(9,600)	(17,338)	4.11
ოჯარის ხარჯი	(79,583)	(46,021)	4.12
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(317,060)	(213,046)	
სულ საოპერაციო ხარჯები	1,065,614	1,030,011	
საოპერაციო მოგება			
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:			
ფინანსური აქტივები			
ძირაგები			
სხვა პოზიტიური აქტივები			
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:	6,615	(2,337)	4.13
მიღებული დივიდენდები			
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)			
მოგება/(ხარჯი) მოგების გადსახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	1,072,229	1,027,674	
მოგების გადსახადი			
მოგება/(ხარჯი)	1,072,229	1,027,674	
სხვა სრული შემოსავალი / (ხარჯი):			
პირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რევერსი			
სხვა			
სხვა სრული შემოსავალი / (ხარჯი), სულ:			
მილიანი სრული შემოსავალი/ (ხარჯი)	1,072,229	1,027,674	
კაპიტალი საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)	499,861	(527,813)	
ახალი აქტივების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში...)			
განაწილება შესაკრებებზე (მათ შორის დივიდენდი)			
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	1,072,229	1,027,674	4.14
კაპიტალის სხვა ცვლილებები			
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	1,572,090	499,861	

იტირატორი

მთავარი ბუღალტერი

გია ბასიაშვილი
თანათან ბუღალტერი



ფორმა N1- ფინანსური ძღვრადგება

აქტივები	31.12.2019	31.12.2018	შენიშვნა
ფული და ფულის კვერცხები	67,211	290,000	4.1
სავაჭრო მოთხოვნები	293,065	1,588	4.2
გადახდილი აქმები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი			
მარაგები			
- მზა პროდუქცია	3,781,401	2,764,573	4.3
- სხვა	1,508,335	2,366,067	4.4
საინვესტიციო ქონება			
საფინანსო-აქტივები			
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასებით მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები	41,819	194,754	4.5
ძირითადი საშუალებები			
ინვესტიციები შეიღობილი კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	5,691,831	5,616,982	
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება		71,387	
სავაჭრო ვალდებულებები	4,046,236	4,977,022	4.6
ვალდებულებები საფინანსო-აქტივების მიმართ			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ			
საგადასახადო ვალდებულებები	73,505	(278,669)	4.7
გადასახადებული შემოსავალი			
მიმდინარე სასესიო ვალდებულებები		347,381	
გრძელვადიანი სასესიო ვალდებულებები			
ბილბუდი გრძელვადიანი			
სხვა ვალდებულებები			
სულ ვალდებულებები	4,119,741	5,117,121	
საკუთარი კაპიტალი			
საქმიანი კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კომპანიატვის შემთხვევაში 'სამაჰო კაპიტალი')			
საუბნო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	1,572,090	499,861	
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი			
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	1,572,090	499,861	
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	5,691,831	5,616,982	

თიბრქიტი
მთავარი ბუღალტერი

გია ბასიაშვილი
თიბრქიტი ბუღალტერი

ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტებითი შენიშვნები 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს ეიმ ბილდინგ სითი, ს/ნ: 400154319, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო, რეგისტრირებულია საქართველოში იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 06 ოქტომბერს. საწარმოს იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, დ.გურამიშვილის გამზ., №41გ, სართული 5, ბ. 11. საწარმოს ფაქტიური მისამართია: ქ. თბილისი, ს. თაყაიშვილის #7. საწარმოს დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე გია ბასიაშვილი (პ/ნ: 01022009708) 100% წილის მფლობელი.

საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და ფართების რეალიზაცია.

საწარმო ფულადი სახსრების ძირითად ნაწილს გამოიმუშავებს და ხარჯავს საქართველოში, რომელიც წარმოადგენს მის ძირითად ეკონომიკურ გარემოს. შესაბამისად საწარმოს სამუშაო ვალუტა და ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენი ვალუტაა ქართული ლარი.

ფინანსური ანგარიშგება არის ერთი საწარმოს ანგარიშგება 2019 წლის 01 იანვრით დაწყებული და 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის. ფინანსური ანგარიშგების თანხები დამრგვალებულია ერთეულამდე სიზუსტით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

საწარმომ მეორედ გამოიყენა მსს ფასს-ი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. შესაბამისად ეს ფინანსური ანგარიშგება არის მსს ფასს-ის შესაბამისი მეორე ფინანსური ანგარიშგება.

ფინანსური ანგარიშგების სრულ პაკეტში წარმოდგენილი წინა შესადარისი პერიოდის შესადარისი ინფორმაციის გათვალისწინებით, მსს ფასზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის პირველი იანვარი.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკა

3.1 ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საკონტრაქტო ხელშეკრულებებიდან, შესრულებული სამუშაოს ჩატარების მიხედვით. ყოველი დასრულებული საანგარიშო წლისთვის, კომპანიაში ხდება ფაქტობრივად გაწეული ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე, სამუშაოს შესრულების პროცენტული მაჩვენებლის დადგენა. ამ პროცენტული

მაჩვენებლით კი აღიარდება ამ პროექტთან დაკავშირებული კონტრაქტებიდან მიღებული/მისაღები ამონაგების ოდენობა.

3.2 ფინანსური ინსტრუმენტები

სავაჭრო მოთხოვნები

მომხმარებელზე მოკლევადიანი მიწოდების პირობით საქონლის (მომსახურების) მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ პირისგან მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით.

სასესხო ვალდებულებები

ბანკიდან ან/და სხვა საწარმოდან მიღებული გრძელვადიანი სესხი ვალდებულების სახით აღიარდება გადასახდელი ფულადი სახსრების (მათ შორის, გადასახდელი ძირითადი თანხისა და პროცენტების) დღევანდელი ღირებულებით და საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ფასდება მისი საბოლოო ღირებულებით.

სავაჭრო ვალდებულებები

მომწოდებლებისგან მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის (მომსახურების) შეძენიდან წარმოშობილი ვალდებულება აღიარდება მომწოდებლისთვის გადასახდელი დავალიანების არადისკონტირებული ღირებულებით.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც გამოწვეულია საკურსო ცვლილებით აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალის უწყისში საკურსო სხვაობის სახით.

3.3 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარება ხდება იმ პერიოდის მოგებაში ან/და ზარალში, როდესაც გაწეულ იქნა. პროცენტის ხარჯი აღიარებულია საქართველოში აღიარებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით.

3.4 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება მისი თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლების შემდეგ მიღებული თანხით.

აქტივის ნარჩენი ღირებულებით შემცირებული თვითღირებულების მისი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე განაწილების მიზნით, ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შედეგი წლიური განაკვეთები:

- ✓ შენობა-ნაგებობები - 5%
- ✓ მანქანა-დანადგარები - 20%

- ✓ ოფისის აღჭურვილობა - 20%
- ✓ ავეჯი და მოწყობილობები - 20%
- ✓ ყველა სხვა ძირითადი საშუალება - 15%
- ✓ ავტოსატრანსპორტო საშუალებები - 20%

3.5 არამატერიალური აქტივები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის, კომპანიას არამატერიალური აქტივები არ გააჩნია.

3.6 მარაგები

მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგის თვითღირებულება გულისხმობს მათ შემენასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს და ყველა იმ დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია მის სათანადო მდგომარეობაში მოყვანასთან. სავაჭრო ფასდაკლება და სხვა სახის დანახარჯები არ ითვლება პროდუქციის თვითღირებულების დაანგარიშებაში.

გახარჯული მარაგის თვითღირებულების განსაზღვრისთვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდი.

3.7 იჯარა

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში საწარმოს მიერ მისაღები საიჯარო შემოსავალი აისახება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

3.8 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელო

დაქირავებულ პირთა ყველა სახის მოკლევადიან გასამრჯელოსთან დაკავშირებული დანახარჯი, რომლის მიღების უფლებაც დაქირავებულმა პირებმა მოიპოვეს საანგარიშგებო პერიოდში გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ, აღიარდება როგორც ვალდებულება და როგორც ხარჯი (გარდა იმ დანახარჯისა რომელიც აღიარდება მარაგის, ძირითადი საშუალების ან/და სხვა აქტივის თვითღირებულებაში).

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, საწარმოს მიერ მოკლევადიანი გასამრჯელოს სახით აღიარებული თანხები ფასდება დაქირავებულის იმ მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული სიდიდით, რომელიც გადასახდელია დაქირავებულის მიერ ზემოაღნიშნული მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ.

3.9 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს. ოპერაციები სხვა ვალუტაში განიხილება როგორც ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მსს ფასს მოთხოვნების შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების დღისათვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს ხდება უცხოური ვალუტით შეფასებული ფულადი მუხლების (გარდა ავანსებისა) გადაფასება საანგარიშო წლის ბოლო კალენდარულ დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. გადაფასებით მიღებული სხვაობა აღიარდება საკურსო სხვაობით მიღებულ შემოსავლად ან ხარჯად იმ პერიოდის მოგება-ზარალის უწყისში, რა პერიოდშიც მოხდა გადაფასება.

3.10 მოგების გადასახადი

მიმდინარე საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება ფასდება იმ თანხით რომლის გადახდის/ანაზღაურების ვალდებულება მოსალოდნელია. საანგარიშგებო თარიღისთვის ძალაში შესული საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული საგადასახადო განაკვეთებისა და დაბეგვრის პრინციპების გათვალისწინებით.

2017 წლის 01 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილებების თანახმად შეიცვალა მოგების გადასახადი. კანონმდებლობის თანახმად მოგების გადასახადის განაკვეთი ნულოვანია იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების (დივიდენდის) განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით, ასევე თუ არ განხორციელდება სხვა ისეთი ტრანზაქცია (მაგ: ფიზიკურ პირებზე სესხის სახით თანხის გაცემა) რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად ექვემდებარება მოგების გადასახადით (15%) დაბეგვრას. საგადასახადო კოდექსში ზემოთხსენებული ცვლილების გამო არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები აქტივებსა და ვალდებულებებში. შესაბამისად არ არსებობს გადავადებული საგადასახადო აქტივი ან/და ვალდებულება.

4. განმარტებითი შენიშვნები

4.1 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფული და ფულის ექვივალენტები წარმოადგენს ორგანიზაციის სალაროში და საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ფულად სახსრებს:

	31,12,2019	31,12,2018
სალარო	49,84	1675,25
საბანკო ანგარიშები	67161,41	288324,38
სულ	67211,25	289999,63

4.2

სავაჭრო მოთხოვნები წარმოადგენს დებიტორულ დავალიანებას რომელიც წარმოქმნილია მყიდველებზე მზა პროდუქციის მიწოდებით.

- 4.3 მზა პროდუქცია წარმოადგენს სარეალიზაციოდ განკუთვნილ და დასრულებულ ფართებს.
- 4.4 სხვა წარმოადგენს მიმდინარე დაუმთავრებელ მშენებლობას, რომელიც გამიზნულია იმისთვის რომ საწარმომ შექმნას მზა პროდუქცია ფართების სახით და შემდეგ გაყიდოს.
- 4.5 ძირითადი საშუალებები შედგება საოფისე ინვენტარისა და სამშენებლო მოწყობილობებისგან. მათი აღრიცხვა და ცვეთის ხარჯის დაანგარიშება ხდება კომპანიის საარრიცხო პოლიტიკის შესაბამისად.
- 4.6 სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას მომწოდებლების მიმართ. კომპანიას ყველა ვალდებულება აქვს მხოლოდ ეროვნულ ვალუტაში.
- 4.7 კანონდებლობის თანახმად, მოგების გადასახადის დაბეგვრის ოპერაციაა მხოლოდ კომპანიიდან გარკვეულ შემთხვევებში გასული თანხა. კომპანიას მთელი თავის საქმიანობის განმავლობაში არ ქონია ისეთი ტიპის ოპერაცია რომელიც გამოიწვევდა მოგების გადასახადის ვალდებულებას.
- 4.8 როგორც უკვე ავღნიშნეთ, კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა. შესაბამისად აღრიცხვიანობის კუთხით საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების აღრიცხვა ხდება შესრულებული სამუშაოს % მაჩვენებლის მიხედვით. კომპანია შემოსავლის უმეტეს ნაწილს, გარდა ცალკეული შემთხვევებისა (კერძოდ: როდესაც პროექტი დასრულებულია და გასაყიდი ფართი წარმოადგენს მზა პროდუქციას) აღრიცხვას სამშენებლო კონტრაქტის აღრიცხვის პრინციპების დაცვით.
- 4.9 სხვა შემოსავალი წარმოადგენს გაუნადგებელი ბე-ს ხელშეკრულებიდან მიღებულ შემოსავალს.
- 4.10 ცვეთის დარიცხვა ძირითად საშუალებებზე ხდება მსს ფასის სტანდარტების და კომპანიის საარრიცხო პოლიტიკის შესაბამისად.
- 4.11 იჯარის ხარჯი წარმოადგენს საწარმოს საოფისედ გამოყენებული ფართის იჯარას.
- 4.12 ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი:
- 4.12.1 რეკლამის ხარჯი: 4543,90
 - 4.12.2 საკანცელარიო ხარჯი: 739,49
 - 4.12.3 საჯარო რეესტრის მომსახურება: 17010
 - 4.12.4 კომუნიკაციის ხარჯი: 3743
 - 4.12.5 კომპიუტერის ხარჯი: 767,99
 - 4.12.6 დაცვის მომსახურება: 1200
 - 4.12.7 სამეურნეო ხარჯი: 3448,91
 - 4.12.8 საბანკო მომსახურება: 7970,77
 - 4.12.9 კომუნალური ხარჯი: 16054,57

4.12.10 სხვა საერთო ხარჯი: 4805

4.12.11 ბალანსზე რიცხული დანადგარების მიმდინარე საექსპლუატაციო ხარჯი: 1200

4.12.12 სხვა საგადასახადო ხარჯი. (საპენსიო): 18100,28

4.13 სავალუტო კურსის ეფექტი გამოწვეულია კომპანიის თანამშრომლობით უცხოელ მომწოდებელთან.

4.14 ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში გამოწვეულია მხოლოდ 2019 წლის საანგარიშგებო პერიოდში მიღებული მოგებით. 2019 წელს დივიდენდის გაცემა კომპანიიდან არ მომხდარა.

დირექტორი: გ. ბასიაშვილი



ბუღალტერი: თ. ბენდიანიშვილი

