

შპს „კომპაქტ დეველოპმენტი“

2019 წლის  
ფინანსური ანგარიშგება

## აქტივები

### მოკლევადიანი აქტივები

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| ფული და ფულის ეკვივალენტები      | 192,914          | 117,086          |
| სავაჭრო მოთხოვნები               | 85,837           | 78,702           |
| მიღებულ ავანსებზე დარიცხული დღგ  | 232,063          | 98,123           |
| დაუმთავრებელი წარმოება           | 1,532,178        | 1,957,601        |
| სხვა მოკლევადიანი აქტივები       | 740              | 4,092            |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b> | <b>2,043,732</b> | <b>2,255,605</b> |

### გრძელვადიანი აქტივები

|                                  |                |               |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| ძირითადი საშუალებები             | 670,778        | 42,502        |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b> | <b>670,778</b> | <b>42,502</b> |

## სულ აქტივები

**2,714,510**      **2,298,107**

## კაპიტალი და

### ვალდებულებები

#### მოკლევადიანი ვალდებულებები

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| სავაჭრო ვალდებულებები                 | 2,732,345        | 1,558,324        |
| საგადასახადო ვალდებულებები            | 82,654           |                  |
| სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები       | 1,300            |                  |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> | <b>2,816,299</b> | <b>1,558,324</b> |

#### საკუთარი კაპიტალი

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| კაპიტალი                     | 623,900          |                |
| დაგროვილი მოგება/ზარალი      | (725,689)        | 739,783        |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b> | <b>(101,789)</b> | <b>739,783</b> |

## სულ კაპიტალი და

### ვალდებულებები

**2,714,510**      **2,298,107**

შპს კომპაქტ დეველოპმენტი

31/12/2019 წ. დამთვრებული პერიოდის  
საქმიანობის შედეგები და კაპიტალის მოძრაობა

|                                                           | 2019<br>GEL        | 2018<br>GEL        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ამონაგები</b>                                          | <b>923,825</b>     | <b>2,481,195</b>   |
| საქონლის გაყიდვიდან                                       | 923,825            | 2,481,195          |
| <b>რეალიზებული პროდუქციის<br/>თვითღირებულება</b>          | <b>(1,996,293)</b> | <b>(1,159,208)</b> |
| <b>საერთო მოგება</b>                                      | <b>(1,072,468)</b> | <b>1,321,987</b>   |
| დასაქმებულთა ანაზღაურება                                  | (257,827)          | (227,067)          |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                      | (10,592)           | (12,201)           |
| იჯარის ხარჯი                                              | (30,351)           | (2,028)            |
| ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო<br>ხარჯი               | (29,861)           | (14,464)           |
| <b>სულ საოპერაციო ხარჯები</b>                             | <b>(328,631)</b>   | <b>(255,760)</b>   |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                  | <b>(1,401,099)</b> | <b>1,066,227</b>   |
| წმინდა დანაკარგი სავალუტო<br>ოპერაციებიდან                | (2,141)            |                    |
| <b>მოგება განგრძობითი ოპერაციებიდან</b>                   | <b>(1,403,240)</b> | <b>1,066,227</b>   |
| <b>მოგება</b>                                             | <b>(1,403,240)</b> | <b>1,066,227</b>   |
| სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):                         |                    | 239                |
| <b>მთლიანი სრული შემოსავალი/<br/>(ზარალი)</b>             | <b>(1,403,240)</b> | <b>1,066,466</b>   |
| <b>საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი</b>                   | <b>739,783</b>     | <b>201,991</b>     |
| კაპიტალის გაზრდა                                          | 623,900            | (12,390)           |
| პერიოდის მოგება/(ზარალი)                                  | (1,403,240)        | 1,066,466          |
| განაწილებული დივიდენდი                                    | (5,266)            | (516,409)          |
| სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში                     | (56,966)           | 125                |
| <b>საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო<br/>პერიოდის ბოლოს</b> | <b>(101,789)</b>   | <b>739,783</b>     |

შპს კომპაქტ დეველოპმენტი

ფულადი სახსრების მოძრაობა

წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო  
საქმიანობიდან

**ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა**

**სავალუტო კურსის ეფექტი**

ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის  
დასაწყისში

ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის  
ბოლოს

2019  
GEL

2018  
GEL

75,828

5,481

**75,828**

**5,481**

117,086

111,605

192,914

117,086

# სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2019 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

## 1. ზოგადი ინფორმაცია

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „კომპაქტ დეველოპმენტი“ დაარსებულია 2015 წელის. კომპანიის იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ძირითადი ადგილი არის საქართველო, ქ. თბილისი. მისი ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური შენობების მშენებლობა და მათში არსებული ფართების რეალიზაცია.

## 2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია საქართველოს ფულად ერთეულში, ლარში (GEL).

### ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან მაშინ აღიარდება, როდესაც მყიდველს საქონელი მიეწოდება და გადაეცემა საკუთრების უფლება. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით, ფასდათმობებისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული გადასახადების გამოკლებით.

### ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულების თანხით. ცვეთის დარიცხვა ხდება ნარჩენი ღირებულებით შემცირებული აქტივების თვითღირებულების განაწილების მიზნით მათი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, არაწრფივი მეთოდის გამოყენებით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები: შენობა-ნაგებობები 5 პროცენტი, მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობა 20 პროცენტი.

### სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების აღიარება ხდება თვითღირებულების თანხით. თვითღირებულება გაიანგარიშება „პირველი მოვიდა - პირველი გავიდა“ (FIFO) მეთოდით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები  
რეალიზაცია ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და  
დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით  
აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება.

### 3. განმარტებითი შენიშვნები

ა) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

აქტივები

მუხლი „ფული და ფულის ეკვივალენტები“ მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში  
და ფულს საბანკო ანგარიშებზე შემდეგი მნიშვნელობებით:

|                                     | 31/12/19 | 01/01/19 |
|-------------------------------------|----------|----------|
| ნაღდი ფული სალაროში                 | 685      | 4,885    |
| ეროვნული ვალუტა საბანკო ანგარიშებზე | 192,229  | 112,200  |
|                                     | 192,914  | 117,086  |

მუხლი „მიღებულ ავანსებზე დარიცხული დღგ“

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, სარეალიზაციო ფართებისთვის  
შემსყიდველების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხები უნდა დაიბეგროს დღგ-  
თ თანხის გადახდის თვეში. გადახდილი დღგ გამოაკლდება რეალიზაციის  
(საკუთრებაში გადაცემის) თვის გადასახდელ დღგ-ს.

მუხლი „დაუმთავრებელი წარმოება“

ვინაიდან მსს ფასს-ის მიხედვით, სამშენებლო ხელშეკრულება არის  
„ხელშეკრულება, რომელიც სპეციალურად ითვალისწინებს აქტივის ან  
აქტივთა ისეთი ერთობლიობის შექმნას, რომლებიც ერთმანეთთან მჭიდროდ  
დაკავშირებული ან ურთიერთდამოკიდებულია კონსტრუქციულად,  
ტექნოლოგიურად და ფუნქციურად, ან მათი საბოლოო გამოყენების მიზნის  
ან დანიშნულების მიხედვით“, ხოლო საწარმოს კონტრაქტები დადებული  
აქვს მხოლოდ უძრავი ქონების მიწოდებაზე, დანახარჯები, რომლებიც  
გაწეულია შემდგომში სარეალიზაციო უძრავი ქონების შესაქმნელად,  
აღიარებულია დაუმთავრებელ წარმოებად (და არა დაუმთავრებელ  
მშენებლობად ან ძირითად საშუალებად).

აქტივის ღირებულებაში მოხვედრილია იმ მიწის ნაკვეთის ღირებულებაც,  
რომელზედაც მიმდინარეობს მშენებლობა, ვინაიდან უძრავი ქონება,  
საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, არის მიწის ნაკვეთი,  
ფუნქციურად მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობებით და მრავალწლოვანი  
მცენარეებით.

დირექტორი



გ. სანია

დაუმთავრებელი წარმოების ღირებულებაში აგრეგირებულია ყველა დანახარჯი (მათ შორის სახელფასო და შესყიდული მომსახურების).

მუხლი „ძირითადი საშუალებები“ ასახავს კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების, შენობა-ნაგებობების, მანქანა-დანადგარების, სამშენებლო ტექნიკის, საოფისე მოწყობილობებისა და ავეჯის ნაჩენ ღირებულებას.

02.04.2019 წ. ფიზიკური პირისგან შეძენილია არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების 1,129 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 635,000 ლარად (თბილისი, საბურთალოს ზონა). ვინაიდან მოსალოდნელია, რომ საწარმო ამ ნაკვეთს გამოიყენებს საკუთარი შენობის ასაგებად, იგი აღრიცხულია, როგორც ძირითადი საშუალება.

მუხლში „სავაჭრო მოთხოვნები“ გამოსაყოფია: შპს „კომპაქტორის“ დავალიანება 33,000 ლარის ოდენობით წარმოშობილია წინა პერიოდებში მიწოდებული სამშენებლო პროექტის აუნაზღაურებლობით და არ დაფარულა პერიოდის განმავლობაში.

მუხლში „სავაჭრო ვალდებულებები“ აღსანიშნავია ვალდებულებები წარმოშობილი სამშენებლოდ აუცილებელი მიწის ნაკვეთების შეძენასთან, რომლებიც უნდა დაიფაროს სარეალიზაციო ფართების გადაცემით. პერიოდის დასაწყისისათვის ეს ვალდებულება შეადგენდა 325,834 ლარს, ხოლო პერიოდის ბოლოსათვის 948,700 ლარს.

ბ) სრული შემოსავლისა და კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

მუხლის „ამონაგები“ მნიშვნელობა, 923,825 ლარი, მოიცავს 2019 წ. რეალიზებული ფართების ღირებულებას.

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება შეესაბამება პერიოდის განმავლობაში მყიდველებისათვის გადაცემული უძრავი ქონების წილს.

პერიოდის დასაწყისისათვის კომპანიის დამფუძნებლების მიერ კომპანიის კაპიტალში შეტანილი თანხების ნაშთი შეადგენდა 0 ლარს. პერიოდის განმავლობაში მფლობელების მიერ კაპიტალში შემოტანილია 623,900 ლარი. საწარმოში განაწილებული და გატანილია დივიდენდები დაგროვილი და შუალედური მოგებიდან 5,266 ლარის ოდენობით.

მუხლი „სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში“ ასახავს 08.11.2019 წ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის უსუსყიდლოდ გადაცემული 44.7 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულებას - 56,966 ლარს.