

შპს „მეტრა დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

შინაარსი:

ფინანსური ინფორმაცია

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება -----	3
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება-----	4
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება -----	5
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება-----	6

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

ზოგადი ინფორმაცია -----	7
კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები-----	8
მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები-----	14

შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ფიქსირებული აქტივები	<u>4</u>	12,871,791	12,646,241
არამატერიალური აქტივები	<u>5</u>	5,550	5,550
სულ გრძელვადიანი აქტივები		12,877,341	12,651,791
მოკლევადიანი აქტივები			
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	<u>6</u>	147,559	490,693
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	<u>7</u>	651,983	587,965
მარაგები	<u>8</u>	5,122,457	5,853,679
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		57,891	816,765
გაღებული სესხები	<u>9</u>	47	47
სულ მოკლევადიანი აქტივები		5,979,937	7,749,149
სულ აქტივები		18,857,278	20,400,940
მთლიანი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		600	600
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		(34,102,562)	(27,784,539)
სულ კაპიტალი		(34,101,962)	(27,783,939)
ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	<u>11</u>	51,840,653	44,787,295
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		51,840,653	44,787,295
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	<u>9</u>	205,574	187,786
მიღებული ავანსი	<u>10</u>	913,013	3,209,798
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,118,587	3,397,584
სულ ვალდებულებები		52,959,240	48,184,879
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		18,857,278	20,400,940

დირექტორი:

მთ.ბუღალტერი:

შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

მოგება - ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
ამონაგები	<u>12</u>	2,278,569	13,221,266
სხვა საოპერაციო შემოსავლები		128,195	95,140
თვითღირებულება	<u>13</u>	(1,549,383)	(9,848,484)
საერთო მოგება		857,381	3,467,922
სხვა შემოსავალი		1,535	11,585
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	<u>14</u>	(927,100)	(1,124,513)
მიწოდების და მარკეტინგის დანახარჯები	<u>15</u>	(164,272)	(147,342)
სხვა ხარჯები	<u>16</u>	(29,315)	(36,681)
საოპერაციო მოგება		(261,771)	2,170,971
ძირითადი საშუალების გასვლის შედეგად წარმოქმნილი ზარალი/შემოსულობა		8,778	827,012
ფინანსური შემოსავალი	<u>18</u>	47	1,378
ფინანსური ხარჯი	<u>17</u>	(460,208)	(499,154)
წმინდა სავალუტო ზარალი/მოგება	=	(5,654,464)	(2,547,278)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები		49,595	33,630
მოგება დაბეგვრამდე		(6,318,023)	(13,441)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		(6,318,023)	(13,441)
მთლიანი სრული შემოსავალი		(6,318,023)	(13,441)

დირექტორი:

მთ.ბუღალტერი:

შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი	მთლიანი კაპიტალი
2018 წლის 31 დეკემბერი	600	(27,771,098)	(27,770,498)
წმინდა მოგება/ზარალი		(13,441)	(13,441)
2019 წლის 31 დეკემბერი	600	(27,784,539)	(27,783,939)
წმინდა მოგება/ზარალი		(6,318,023)	(6,318,023)
2020 წლის 31 დეკემბერი	600	(34,102,562)	(34,101,962)

დირექტორი:

მთ.ბუღალტერი:

შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის (ლარში)

	2020	2019
საოპერაციო საქმიანობა		
კლიენტებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	244,444	4,449,338
უძრავი ქონების ნაწილობრივი ხელშ-ის გაუქმების შედეგად დაბრუნებული ფულადი სახსრები	(177,025)	-
კონტრაქტორებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,104,665)	(2,368,172)
თანამშრომლებზე გადახდილი ანაზღაურება	(481,950)	(559,625)
გადახდილი სხვა საოპერაციო ხარჯები	(386,490)	(518,703)
დღგ-ს აქტივის დაბრუნება	924,527	-
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(981,158)	1,002,839
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		
ძირითადი საშუალების შეძენა	(840,638)	(1,429,444)
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	512,236	1,374,273
შვილობილ საწარმოს კაპიტალში ფულის შეტანა/დაბრუნება	-	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(328,402)	(55,171)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მიღებული/დაბრუნებული სესხი	967,395	548,582
გადახდილი/გაცემული სესხი	(4,022)	(3,004,998)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	3,053	31,384
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	966,426	(2,425,032)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა	(343,134)	(1,477,365)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	490,692	1,968,058
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	147,559	490,693

დირექტორი:

მთ.ბუღალტერი:

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „მეტრა დეველოპმენტი“ (შემდეგ - კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაფუძნდა 2013 წლის 14 მარტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდენტიფიკაციო კოდი: 404982033. მარეგისტრირებული ორგანო არის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, კომპანიის იურიდიული მისამართი:

საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ზურაბ საკანდელიძის ქ. N21, კომერციული ფართი N1;

კომპანიის დამფუძნებლები არიან: ალექსეი სონკი (პ.ნ 71 4282794, 72 3980369) – 50% წილი და არჩილ გელოვანი (პ.ნ. 63 N9867603) – 50% წილი, ხოლო 2018 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით ალექსეი სონკი (პ.ნ 71 4282794, 72 3980369) – 50% წილი და ვიქტორ გელოვანი (პ.ნ. 65002010931) – 50% წილი.

კომპანიის დირექტორი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის: ნატალია გლინსკაია (პ.ნ 01003010159).

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მრავალსახლიანი საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა(დეველოპერული საქმიანობა) და რეალიზაცია.

თანამშრომელთა რაოდენობა 2020 წლის ბოლოსათვის შეადგენს 15 ადამიანს.

2016 წლის 16 მაისს განხორციელდა შერწყმა შპს „მეტრა“-სთან, რომელთა დამფუძნებლები იყვნენ იგივე პირები, როგორც მოცემულია შპს „მეტრა დეველოპმენტში“.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შემდეგ შვილობილ კომპანიებს მოიცავს:

შვილობილი კომპანია	05 თებერვალი, 2016წ.	16 მაისი, 2016წ.	31 აგვისტო, 2020წ.	27 აგვისტო, 2020წ.	დაფუძნების თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს "მეტრა სერვისი" (ს.ნ 405134965)	100%				05 თებერვალი, 2016წ.	საცხოვრებელი სახლებისა და მრავალფუნქციური კომპლექსებისთვის საექსპლუატაციო მომსახურების გაწევა;
შპს "მეტრა სერვისი7-12" (ს.ნ 405409400)				100%	27 აგვისტო, 2020წ.	საცხოვრებელი სახლებისა და მრავალფუნქციური კომპლექსებისთვის საექსპლუატაციო მომსახურების გაწევა;
შპს "მეტრა სერვისი13-17" (ს.ნ 405409650)			100%		31 აგვისტო, 2020წ.	საცხოვრებელი სახლებისა და მრავალფუნქციური კომპლექსებისთვის საექსპლუატაციო მომსახურების გაწევა;
სს "ხალიბი" (ს.ნ 208143418)		100%			30 აგვისტო, 1996წ.	ნებისმიერი საქმიანობა რაც არ ეწინააღმდეგება წესდებას, კომპანია არ ფუნქციონირებს
სს "მეტრა პრაიმი" (ს.ნ)		99.96%			30 დეკემბერი, 1996წ.	სადეველოპერო საქმიანობა, საინვესტიციო საქმიანობა

2. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც გამოყენებულია ამ სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ინფორმაციის მომზადებისას, მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკები ეხება წარდგენილ ყველა წელს, თუ განსხვავებული არ არის განცხადებული.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ტერმინების განმარტებები:

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომლითაც შეიძლება აქტივი გაიყვას ან ვალდებულება დაიფაროს საქმის მცოდნე და გარიგების მსურველ მხარეებს შორის „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“. საუკეთესო რწმუნება რეალური ღირებულების დასადგენად არის ფასი აქტიურ ბაზარზე. აქტიურია ბაზარი, სადაც მოცემული აქტივით ან ვალდებულებით ოპერაციები საკმარისად ხშირად და საკმარისი მოცულობით სრულდება, რაც ფასების შესახებ ინფორმაციის მოპოვების საშუალებას იძლევა მუდმივად. იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც ივაჭრება აქტიურ ბაზარზე დგინდება შესაბამის აქტივზე ან ვალდებულებაზე დადგენილი ფასისა და რაოდენობის ნამრავლი. აღნიშნულს ადგილი აქვს მაშინაც, თუ ბაზარზე ვაჭრობის ყოველდღიური ნორმა არ არის საკმარისი, რათა მოიცვას მთლიანად გასაყიდად განთავსებული რაოდენობა და შეკვეთების რაოდენობის განთავსებამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს ერთეულის კოტირებულ ფასზე.

აქტივის თვითღირებულება არის აქტივის შეძენის ან შექმნის დროს გადახდილი ფული ან ფულის ეკვივალენტების ან სხვა სახის საზღაურის რეალური ღირებულების თანხა და მოიცავს საოპერაციო ხარჯებს.

ამორტიზებადი ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი იყო აღიარებული, ნებისმიერი ძირითადი დაფარვის გამოკლებით, პლუს დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივებისთვის – ჩამოწერილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყის აღიარებაზე გადავადებული ოპერაციის ღირებულების ცვეთას და ნებისმიერი პრემიის ან ფასდათმობის ცვეთას, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტი ხარჯი არ არის წარდგენილი ცალცალკე და შედის შესაბამისი საბალანსო მუხლის მიმდინარე ღირებულებაში.

ოპერაციის ღირებულება არის დამატებითი დანახარჯები, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვის, შექმნის ან გაყიდვის ღირებულებას. დამატებით დანახარჯებს ადგილი არ ექნება, თუ არ მოხდება ოპერაცია. ოპერაციის თვითღირებულება მოიცავს აგენტებისთვის, კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის, დილერებისთვის (თანამშრომლების ჩათვლით, რომლებიც მუშაობენ, როგორც გაყიდვის აგენტები), მარეგულირებელი ორგანოებისთვის, ფასიანი ქაღალდების ბირჟაზე გადასახდელ საკომისიოებს, მოსაკრებლებს და გადასახადებს. ოპერაციის თვითღირებულება არ მოიცავს ფასდათმობას, ფინანსურ ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან შენახვის ხარჯებს.

ცვეთადი ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტი იყო აღიარებული, ნებისმიერი ძირითადი დაფარვის გამოკლებით, პლუს დარიცხული პროცენტი, ხოლო ფინანსური აქტივებისთვის – ჩამოწერილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყის აღიარებაზე გადავადებულ ოპერაციის ღირებულების ცვეთას და ნებისმიერი პრემიის ან ფასდათმობის ცვეთას ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტი ხარჯი არ არის წარდგენილი ცალცალკე და შედის შესაბამისი საბალანსო მუხლის მიმდინარე ღირებულებაში.

ფინანსური აქტივები

კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას ქვემოთ განმარტებული ჯგუფების მიხედვით. კომპანია არ ფლობს დაფარვის ვადამდე ფლობილ ინვესტიციებს, გასაყიდად არსებულ ან რეალური ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებს მოგებაში ან ზარალში ასახვით. კომპანია ადგენს საკუთარი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციის ტიპს თავდაპირველი აღიარებისას.

სავაჭრო მოთხოვნები და გაცემული სესხები

ეს აქტივები წარმოადგენს არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზრებზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციის დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შემენასა ან გაცემასთან, ხოლო შემდგომ აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, გაუფასურების რეზერვის გამოკლებით.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც: ა) აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის ან ბ) კომპანია გადასცემს ფინანსური აქტივიდან მისაღებ ფულადი სახსრების საკონტრაქტო უფლებებს ან აწყობს გარიგებას (1) ასევე გადასცემს არსებითად ყველა რისკს და აქტივის საკუთრებას ან (2) არსებითად არც გადასცემს და არც იტოვებს ყველა რისკს და გადასცემს საკუთრებას, მაგრამ არა შენარჩუნებულ კონტროლს. კონტროლი შენარჩუნებულია, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მიჰყიდოს აქტივი დამოუკიდებელ მესამე მხარეს ამგვარ გაყიდვის ოპერაციაზე დამატებითი შეზღუდვების არსებობის გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია სესხების, სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებების სახით. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით, შემცირებული ტრანზაქციების ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე, საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისთვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მომავალი ფულადი გადახდების დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად და სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადაფარული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ როდესაც, არის კანონიერი უფლება, რომ აგრეგირდეს აღიარებული თანხები და არის განზრახვა წარდგენილ იქნეს ნეტო თანხით ან გაიყიდოს აქტივი და დაიფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

ძირითადი საშუალებები

ა) თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება შეძენის ფასთან ერთად მოიცავს პირდაპირ დანახარჯებს და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი მომავალი ვალდებულების მიმდინარე ღირებულებას, ისევე როგორც მიმდინარე შესყიდვის ფასს, ასევე აქტივთან უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული თანხის შედარებით და ჩაირთვება სხვა შემოსავლების/ხარჯების კატეგორიაში, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ა) შემდგომი ხარჯები

შემდგომი ხარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება, როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ბ) ცვეთა

ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ, როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება, ხოლო დანარჩენ ძირითად საშუალებებს ცვეთა ერიცხება **წრფივი ცვეთის მეთოდით**, სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ქვემოთ მოცემულია ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები კატეგორიების მიხედვით:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წლები)
შენობები	20 წელი
კომპიუტერული ტექნიკა, საოფისე ავეჯი და ინვენტარი	5 წელი
ავტომობილები	10-12 წელი

არამატერიალური აქტივები

კომპანიის არამატერიალურ აქტივებს წარმოადგენენ სააღრიცხვო პროგრამები და სასაქონლო ნიშნები. არამატერიალური აქტივები თავდაპირველად აღიარებულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია ნებისმიერი დაგროვილი ამორტიზაციის და გაუფასურების ზარალის თანხით. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება წრფივი მეთოდით, სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები

ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები მოიცავს სალაროში არსებულ ნაღდ ფულს და მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს.

სესხები და მოთხოვნები

ეს აქტივები წარმოადგენს არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციის დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შეძენასა ან გაცემასთან, ხოლო შემდგომ აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

თვითღირებულებაში შედის:

- კონტრაქტორისთვის მშენებლობისთვის გადასახდელი თანხები;
- მშენებლობის ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები. მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გასვლის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული კონკრეტული დანახარჯების ჯამი და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაკონკრეტული დანახარჯები.

ვალდებულებები

კომპანიის ვალდებულებები ძირითადად წარმოიშობა სამეურნეო ოპერაციების და მოვლენების შედეგად. მოკლევადიან ვალდებულებად აღიარდება ისეთი ვალდებულება, რომლის დაფარვაც უნდა მოხდეს ბალანსის შედგენის თარიღიდან ერთი წლის განმავლობაში, ხოლო გრძელვადიან ვალდებულებად აღიარდება ვალდებულება, რომლის დაფარვაც უნდა მოხდეს ბალანსის შედგენის თარიღიდან ერთ წელზე მეტი პერიოდის განმავლობაში.

უცხოური ვალუტის გადაფასება

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ეროვნულ ვალუტაში გადაფასება ხდება საბალანსო უწყისის შედგენის თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული გარიგებები აისახება გარიგების თარიღისათვის მოქმედი კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების გაცვლით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშში როგორც საკურსო ცვლილებით გამოწვეული წმინდა მოგება ან ზარალი.

კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებას კომპანიის წესდებებში (მათ შორის ცვლილებას საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და ა.შ) ხორციელდება კომპანიის დამფუძნებლის მიერ. აკუმულირებული მოგება-ზარალი შეიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების აკუმულირებულ მოგება-ზარალს. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულებები იმ პერიოდისათვის, რომელშიც გამოცხადდა.

დაბეგვრა

საგადასახადო ხარჯი შედგება პერიოდის მიმდინარე გადასახადისგან. მიმდინარე გადასახადი ანგარიშდება წლის დასაბეგრი მოგებიდან. დასაბეგრი მოგება განსხვავდება მოგებისგან, რომელიც წარდგენილია სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში, რადგან აღნიშნული არ მოიცავს ისეთ შემოსავლებსა და ხარჯებს, რომლებიც ამ პერიოდში არ არის დასაბეგრი ან გამოსაქვითი. კომპანიის მიმდინარე გადასახადი გაანგარიშებულია საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად.

გადასახადები აღიარდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. წინასწარ გადახდილი გადასახადები წარდგება, როგორც საგადასახადო აქტივები.

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილება შეეხო მოგების გადასახდსაც, კერძოდ ახალი მოდელის მიხედვით მოგების გადასახადის განაკვეთი გახდა 0% იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების განაწილება, ხოლო 15%-ით დაიბეგრება დივიდენდათ განაწილებული მოგება. ასევე მოგების გადასახადით იბეგრება ისეთი გადახდები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (საჩუქარი, გადახდები რომლებიც არ არის ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა). აღნიშნული ცვლილების გამო დროებით სხვაობები კომპანიის აქტივებსა და ვალდებულებებში აღარ წარმოიქმნება.

შემოსავალი

შემოსავლის აღიარება შემოსავლების ასახვა ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის შემოდინების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდო შეფასება მიუხედავად იმისა, თუ როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადების გამოკლებით. შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები:

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებები ითვლება საქონლის გაყიდვის ხელშეკრულებებად, ამიტომ სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- საწარმომ მყიდველს გადასცა საქონელთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი;
- შემოსავლის ოდენობის სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია;
- შესაძლებელია, რომ საწარმომ მიიღოს გარიგებასთან დაკავშირებული ეკონომიკურ სარგებელს; და
- გარიგებასთან დაკავშირებით გაწეული ან გასაწევი დანახარჯების სათანადო სიზუსტით შეფასება შესაძლებელია;

კომპანიაში გაყიდვები ხორციელდება მშენებლობამდე და მშენებლობის პროცესშიც. როგორც წესი, მყიდველი აფორმებს ყიდვის ხელშეკრულებას დეველოპერთან გარკვეული ერთეულის შეძენაზე მისი მშენებლობის დასრულებისთანავე. გარკვეულ შემთხვევებში, მყიდველისთვის მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე იურიდიული საკუთრების გადაცემის დასრულებამდე შესაბამისი პირობები უნდა დაკმაყოფილდეს.

ხარჯების აღიარება

კომპანია თავისი ძირითადი ოპერაციების განხორციელებისას ახდენს როგორც საოპერაციო, ასევე სხვა ხარჯების გაწევას, რომელიც პირდაპირ არ არის დაკავშირებული პროდუქციის რეალიზაციასთან.

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება.

თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყონებლივ, თუ აღარ მოიტანს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან თუ ეკონომიკური სარგებელი არ აკმაყოფილებს ან შეწყვეტა დაკმაყოფილება აქტივის აღიარების მოთხოვნისა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

სახელფასო განაცემები

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

შეფასებისა და წარდგენის ვალუტა

(ა) ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა

თავის ოპერაციებში კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს კომპანიის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებისათვის შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს.

(ბ) ტრანზაქციები და ბალანსი

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირებულია ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლით კურსით ბალანსის შედგენის დღისთვის. მოგება და ზარალი კურსთა შორის სხვაობიდან ოპერაციების ანაზღაურებისას და ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციისას წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური კურსით აღიარებულია მოგებად ან ზარალად. წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებს.

2019 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი

პერიოდი	დოლარი	ევრო	რუბლი
კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	3.2766	4.0233	0.044031
კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.8677	3.2095	0.046423

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

• კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები არის ის ორგანიზაციები, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ. კონტროლი ხორციელდება, როდესაც ჯგუფს აქვს უფლებამოსილება, პირდაპირ ან ირიბად მართოს ორგანიზაციის ფინანსური და საოპერაციო პოლიტიკა, ისე რომ მიიღოს სარგებელი მისი საქმიანობიდან. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები შეტანილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების დღიდან.

• კონსოლიდაციასთან დაკავშირებით ელიმინირების ტრანზაქციები

შიდა ჯგუფური ბალანსები და ტრანზაქციები, ნებისმიერი არარეალიზებული მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება შიდა ჯგუფური ტრანზაქციიდან ელიმინირებულია (გაქვითულია).

• **მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხები** - გაუფასურების ნიშნები შეიძლება იყოს დებიტორის მიერ გადახდების გაუარესება, ეროვნული ან ადგილობრივი ეკონომიკური ფაქტორები, რომლებიც უარყოფით გავლენას ახდენს მასზე.

• **სასამართლო დავები** - კომპანია ანარიცხს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით აღიარებს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს მიმდინარე ვალდებულებას, რომელიც წარსულში მომხდარი ქმედების შედეგია, მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიისგან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ განსაზღვრა. იქ, სადაც რომელიმე კრიტერიუმში არ კმაყოფილდება, პირობითი ვალდებულება შეიძლება იქნას გაშიფრული ფინანსური ანგარიშგების ინფორმაციის განმარტებით შენიშვნებში. ნებისმიერი პირობითი ვალდებულების დადგომას, რომლის აღიარება ან გაშიფვრა ფინანსურ ინფორმაციაში ჯერ არ მომხდარა, შეიძლება ქონდეს არსებითი გავლენა ფინანსურ ინფორმაციაზე.

- **მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება** - მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე

4. ფიქსირებული აქტივები

	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა - ნაგებობა	კომპიუტერული ტექნიკა, ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	მიწა	ჯამი
ლარში						
2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით	1,251,952	431,334	246,812	124,395	10,822,266	12,876,759
შესყიდვა		-	23,445			23,445
გასვლა		419,072	8,164		1,411	428,647
კაპიტალიზაცია	654,641	-			-	654,641
2020 წლის ბოლოს მდგომარეობით	1,906,593	12,262	262,093	124,395	10,820,855	13,126,198
დაგროვილი ცვეთა						
2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით	-	12,223	185,951	32,343	-	230,517
ცვეთის ხარჯი		15,715	29,529	9,952	-	55,196
გასული აქტივის დაგროვილი ცვეთა	-	27,938	3,368	-	-	31,306
2020 წლის ბოლოს მდგომარეობით	-	-	212,112	42,295	-	254,407

5. მარაგები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	1,735,242	3,057,497
ნედლეული და მასალა	62,437	63,498
დაუმთავრებელი წარმოება	1,252,559	576,824
სხვა სასაქონლო მარაგები	85,444	106,432

მიწა	1,986,775	2,049,428
	5,122,457	5,853,679

6. ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
ფული სალაროში	12,813	13,196
ფული საბანკო ანგარიშებზე	134,746	477,497
	147,559	490,693

7. სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები

	31/12/2020	31/12/2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები ანგარიშები	11,206	9,808
გადახდილი ავანსები	421,749	375,692
სხვა მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	219,028	202,465
	651,983	587,965

8. გაცემული სესხები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
<u>მოკლევადიანი</u>		
გაცემული სესხი	47	47
	47	47

9. სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
სავაჭრო ვალდებულებები	72,180	35,475
საგარანტიო ვალდებულებები	133,394	152,311
	205,574	187,786

2019 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში შედის საგარანტიო თანხები. სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 3%-5%-ს. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებულმა საგარანტიო თანხამ შეადგინა 205,574 ლარი (2019 წ.: 152,311 ლარი)

10. მიღებული ავანსი

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	913,013	3,209,798
	913,013	3,209,798

11. მიღებული სესხი

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
მიღებული სესხი	33,821,232	29,097,741
გადასახდელი პროცენტი	18,019,421	15,689,554
	51,840,653	44,787,295

12. ამონაგები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების და დაუმთავრებელი წარმოების რეალიზაცია	2,278,569	13,221,266
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	128,195	95,140
	2,406,764	13,316,406

13. თვითღირებულება

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების და დაუმთავრებელი წარმოების	1,382,603	9,542,437

თვითღირებულება

მიწა	62,653	261,624
სხვა თვითღირებულება	104,127	44,422
	1,549,383	9,848,484

14. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი

ლარი	31/12/2020	31/12/2019
შრომის ანაზღაურება	631,619	720,864
ცვეთა და ამორტიზაცია	55,195	67,535
დაზღვევის ხარჯი	16,735	15,263
კომუნალური ხარჯი	27,934	23,756
საკონსულტაციო ხარჯი	82,804	124,035
დაცვის ხარჯი	43,777	54,153
ბანკის მომსახურება	1,252	1,929
ტრენინგის ხარჯი	-	6,050
სამაკლერო მომსახურების ხარჯი	-	14,386
საწვავის ხარჯი	800	4,062
ჩაუთვლელი დღგ-ს ხარჯი	114	302
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯი	26,863	68,350
კომუნიკაციის ხარჯები	12,830	12,109
მცირე ფასიანი დამხმარე ინვენტარის ხარჯი	4,205	8,339
ა/მანქანის ტექ.დათვალიერების ხარჯი	297	3,380
ლიფტის მომსახურების ხარჯი	1,040	-
ტერიტორიის გამწვანების ხარჯი	1,00	-
ტრანსპორტირების ხარჯი	344	-
იჯარის ხარჯი	19,790	-
	927,100	1,124,513

15. მიწოდების და მარკეტინგის დანახარჯები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
სარეკლამო ხარჯები	164,272	147,342

164,272	147,342
----------------	----------------

16. სხვა ხარჯები

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
მოგების გადასახადის ხარჯი - კანონმდებლობის თანახმად ქონების გადასახადი	500 28,815	6 36,675
	29,315	36,681

17. ფინანსური ხარჯი

ლარი	31/12/2020	31/12/2019
დაკავშირებული მხარის სესხის პროცენტი	460,158	472,377
გადახდილი ჯარიმები	50	15,217
სხვა ფინანსური ხარჯი	-	11,561
	460,208	499,154

18. ფინანსური შემოსავალი

ლარი	31/12/2020	31/12/2019
მიღებული პროცენტი	47	1,378
	47	1,378

19. სესხები

ლარი	გრძელვადიანი	
	31/12/2020	31/12/2019
დაკავშირებული მხარეების სესხები	51,840,653	44,787,295
სულ სესხები	51,840,653	40,412,473

სასესხო ვალდებულებები 2020 წლის ბოლოსათვის მოიცავს დაკავშირებული მხარეებისგან ნასესხებ სახსრებს, რომელზეც ხორციელდება მოლაპარაკებები და სესხების გადავადებები გონივრულ ვადებში.

20. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსურ ანგარიშგებაში შემდეგი კატეგორიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებებია წარმოდგენილი საბალანსო ღირებულებით:

ფინანსური აქტივები:

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	147,559	490,693
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	651,983	587,965
გაცემული სესხები	47	47
სულ ფინანსური აქტივები:	799,589	1,078,705

ფინანსური ვალდებულებები:

ლარი	31/12/2020	31/12/2019
მიღებული სესხები	51,840,653	44,787,295
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	205,574	187,786
სულ ფინანსური ვალდებულებები:	52,046,227	44,975,081

ფინანსური რისკი მართვა

საქმიანობის პროცესში კომპანია დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი:

სხვა ბიზნესების მსგავსად, კომპანია დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების გამო. კომპანია ბალანსის შედგენის თარიღისთვის არ ელოდება რაიმე სახის დანაკარგებს ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების ცვლილების გამო.

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი (ცვალეზადი ღირებულებით), რომელიც დაკავშირებულია პროცენტთან სესხებთან, ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის გამო. კომპანიას არ აქვს რისკი, რომ საპროცენტო განაკვეთი გაიზრდეს, რადგან ყველა მიღებულ სესხზე ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი აქვს.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში, რის შედეგადაც კომპანია მიიღებს ფინანსურ ზარალს.

21. სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიქმნება, როდესაც იცვლება ვალუტის კურსი უცხოურ ვალუტასთან მიმართებაში. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ორგანიზაციის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ნომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ფინანსური აქტივები (ლარში)	ლარი	დოლარი, 1USD=3.2766ლარი	რუბლი, 1RUB=0.0044031ლარი	სულ
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	40,880	263	106,416	147,559
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	640,777	11,206		651,983
გაცემული სესხები	47			47
სულ ფინანსური აქტივები	6817,04	11,469	106,416	799,589

ფინანსური ვალდებულებები (ლარში)	ლარი	დოლარი, 1USD=3.2766ლარი	რუბლი, 1RUB=0.0044031ლარი	სულ
სესხები	5,671,804	45,178,151	990,698	51,840,653

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	205,574			205,574
სულ ფინანსური ვალდებულებები	5,877,378	45,178,151	990,698	52,046,227

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ორგანიზაციის მგრძნობელობას აშშ დოლარის ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მენეჯმენტის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას მენეჯმენტის მიერ.

31 დეკემბერი 2020 წელი

	აშშ დოლარის გავლენა	
	ლარი/აშშ დოლარი +20%	ლარი/აშშ დოლარი -20%
მოგება/ზარალი	(9,033,336)	9,033,336

22. ხელმძღვანელობასთან დაკავშირებული ოპერაციები

ხელმძღვანელმა მიიღო შემდეგი ოდენობის ანაზღაურება, რომელიც ჩართულია გადახდილ ხელფასში.

ლარში	31/12/2020	31/12/2019
ხელფასები	142,945	143,751

23. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები:

ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან 31-დეკ-2019	დებიტორული დავალიანება	მისაღები პროცენტები	მიღებული სესხები	გადასახდელი პროცენტები
სულ ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან	0	47	29,097,741	15,689,555

ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან 31-დეკ-2020	დებიტორული დავალიანება	მისაღები პროცენტები	მიღებული სესხები	გადასახდელი პროცენტები
---	------------------------	---------------------	------------------	------------------------

სულ ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან	23,434	47	33,821,231	18,019,420
-----------------------------------	--------	----	------------	------------

მიღებულ სესხებში მომხდარი ფულადი და არაფულადი ცვლილებები, შეიძლება წარდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

ფულადი ნაკადების მოძრაობა	დამოკიდებული მხარეები
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერი	<u>45,167,253</u>
<u>სესხის ძირის დაფარვა</u>	<u>1,578,508</u>
<u>სესხის აღება</u>	<u>535,577</u>
<u>პროცენტის დაფარვა</u>	<u>1,417,796</u>
<u>არაფულადი ნაკადების მოძრაობა</u>	<u>1,054,911</u>
<u>პროცენტის დარიცხვა</u>	<u>472,377</u>
<u>გადაფასება</u>	<u>2,663,303</u>
2019 წლის 31 დეკემბერი	<u>44,787,295</u>

მიღებულ სესხებში მომხდარი ფულადი და არაფულადი ცვლილებები, შეიძლება წარდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

ფულადი ნაკადების მოძრაობა	დაკავშირებული მხარეები
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერი	<u>44,787,295</u>
<u>სესხის ძირის დაფარვა</u>	<u>0</u>
<u>სესხის აღება</u>	<u>967,395</u>
<u>პროცენტის დაფარვა</u>	<u>0</u>

არაფულადი ნაკადების მოძრაობა	<u>17,757</u>
პროცენტის დარიცხვა	<u>460,158</u>
გადაფასება	<u>5,643,562</u>
2020 წლის 31 დეკემბერი	<u>51,840,652</u>

24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

კომპანიაში არ ქონია ადგილი ისეთ მოვლენას, რომელიც საჭიროებს შენიშვნის სახით ასახვას ანგარიშგებაში.




შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის
(ლარი)

	შენიშვნა	2020	2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ფიქსირებული აქტივები	4	12,871,791	12,646,241
არამატერიალური აქტივები	=	5,550	5,550
სულ გრძელვადიანი აქტივები		12,877,341	12,651,791
მოკლევადიანი აქტივები			
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	6	147,559	490,693
საფაქრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	7	651,983	587,965
მარაგები	5	5,122,457	5,853,679
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		57,891	816,765
გაცემული სესხები	8	47	47
სულ მოკლევადიანი აქტივები		5,979,937	7,749,149
სულ აქტივები		18,857,278	20,400,940
მთლიანი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		600	600
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		(34,102,562)	(27,784,539)
სულ კაპიტალი		(34,101,962)	(27,783,939)
ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	11	51,840,653	44,787,295
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		51,840,653	44,787,295
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
საფაქრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	9	205,574	187,786
მიღებული ავანსი	10	913,013	3,209,798
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,118,587	3,397,584
სულ ვალდებულებები		52,959,240	48,184,879
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		18,857,278	20,400,940

დირექტორი:



მთ.ბუღალტერი:



შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

მოგება - ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019
ამონაგები	<u>12</u>	2,278,569	13,221,266
სხვა საოპერაციო შემოსავლები		128,195	95,140
თვითღირებულება	<u>13</u>	(1,549,383)	(9,848,484)
საერთო მოგება		857,381	3,467,922
სხვა შემოსავალი		1,535	11,585
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯი	<u>14</u>	(927,100)	(1,124,513)
მიწოდების და მარკეტინგის დანახარჯები	<u>15</u>	(164,272)	(147,342)
სხვა ხარჯები	<u>16</u>	(29,315)	(36,681)
საოპერაციო მოგება		(261,771)	2,170,971
ძირითადი საშუალების გასვლის შედეგად წარმოქმნილი ზარალი/შემოსულობა		8,778	827,012
ფინანსური შემოსავალი	<u>18</u>	47	1,378
ფინანსური ხარჯი	<u>17</u>	(460,208)	(499,154)
წმინდა სავალუტო ზარალი/მოგება	=	(5,654,464)	(2,547,278)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები		49,595	33,630
მოგება დაბეგვრამდე		(6,318,023)	(13,441)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		(6,318,023)	(13,441)
მთლიანი სრული შემოსავალი		(6,318,023)	(13,441)

დირექტორი:



მთ.ბუღალტერი:



შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული
წლისათვის
(ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი	მთლიანი კაპიტალი
2018 წლის 31 დეკემბერი	600	(27,771,098)	(27,770,498)
წმინდა მოგება/ზარალი		(13,441)	(13,441)
2019 წლის 31 დეკემბერი	600	(27,784,539)	(27,783,939)
წმინდა მოგება/ზარალი		(6,318,023)	(6,318,023)
2020 წლის 31 დეკემბერი	600	(34,102,562)	(34,101,962)

დირექტორი:



მთ.ბუღალტერი:



შპს "მეტრა დეველოპმენტი"

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის
დასრულებული წლისათვის
(ლარში)

	2020	2019
საოპერაციო საქმიანობა		
კლიენტებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	244,444	4,449,338
უმრავი ქონების ნასყიდობის ხელშ-ის გაუქმების შედეგად დაბრუნებული ფულადი სახსრები	(177,025)	-
კონტრაქტორებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(1,104,665)	(2,368,172)
თანამშრომლებზე გადახდილი ანაზღაურება	(481,950)	(559,625)
გადახდილი სხვა საოპერაციო ხარჯები	(386,490)	(518,708)
დღგ-ს აქტივის დაბრუნება	924,527	-
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(981,158)	1,002,834
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		
ძირითადი საშუალების შეძენა	(840,638)	(1,429,444)
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	512,236	1,374,273
შვილობილ საწარმოს კაპიტალში ფულის შეტანა/დაბრუნება	-	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(328,402)	(55,171)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მიღებული/დაბრუნებული სესხი	967,395	548,582
გადახდილი/გაცემული სესხი	(4,022)	(3,004,998)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	3,053	31,384
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	966,426	(2,425,032)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა	(343,134)	(1,477,370)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	490,692	1,968,063
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	147,559	490,693

დირექტორი:



მთ.ბუღალტერი:

