

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი

ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

N 01

2021 წლის 30 აგვისტო

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების
და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტორული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს 2016 წ. 8 ივნისის N5386-III კანონის მოთხოვნების თანახმად ვებ გვერდზე „reportal.ge“ გამოსაქვეყნებლად წარმოგიდგენთ შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ის 2020 წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი აღნიშნული კანონით დადგენილი პარამეტრების მიხედვით წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს და ამავე კანონის თანახმად აღნიშნულ ანგარიშგებას წარადგენს „მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS for SMEs)“ ნორმების გათვალისწინებით.

დირექტორი: არჩილ მანველიძე
დირექტორი: ირაკლი ლაცაბიძე



შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი
ფინანსური ანგარიშგების მოკლე
ახსნა განმარტებებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი დაფუძნდა 2018 წლის 20 ივლისს, მარეგისტრირებული ორგანოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საზოგადოების იურიდიული მისამართია ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

კომპანიას მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი 445538268; ფაქტიური მისამართი ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

1.2 კომპანიას სამი დამფუძნებელი ჰყავს, კერძოდ:

ა) ზურაბ აბაშიძე	61006005827	34%
ბ) არჩილ მანველიძე	61006022938	34%
გ) ირაკლი ლაცაბიძე	33001026487	32%

1.3 კომპანიას ჰყავს ორი თანაბარმქონე დირექტორი:

არჩილ მანველიძე 61006022938

ირაკლი ლაცაბიძე 33001026487

1.4 კომპანიის ძირითადი ეკონომიური საქმიანობაა მშენებლობა

1. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის საფუძველი

-წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება წარედგინება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 8 ივნისის „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად.



-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსსფასს) შესაბამისად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად, რომლებიც მოქმედია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და გამოქვეყნებულია „ანგარიშგების ვებგვერდზე მომხმარებელთა რეგისტრაციის, სუბიექტების მიერ ანგარიშგების წარდგენის და წარდგენილი ინფორმაციის გასაჯაროების წესის დამტკიცების თაობაზე“ ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2019 წლის 21 მაისის N5-6 ბრძანების ნორმების შესაბამისად.

- ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ეროვნულ ვალუტაში.

-საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა და იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

მონაცემები ასახულია ერთეულ ლარში, არასრული ციფრები (თეთრებში გამოსახული) დამრგვალებულია ერთეულ ლარამდე საზოგადოდ მიღებული წესით. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკა.

-კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის საზოგადოდ მიღებულ წესებს და დებულებებს, მის პრინციპებსა და სტანდარტებს



- ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასება და აღიარება

-ფინანსური აქტივების და ვალდებულების აღიარება ხდება გარიგების თარიღის მდგომარეობით.

-ფინანსური აქტივების ან/და ვალდებულებების შეფასება ხდება გარიგების თარიღისათვის მათი თვითღირებულებით და ამ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯების გათვალისწინებით,

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები გაყიდვის დოკუმენტების საფუძველზე, სატრანსპორტო მომსახურება მათი შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტების (ხელშეკრულებები, ინვოისი, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა) თანახმად, საიჯარო მომსახურება გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებული პერიოდის დასრულების თარიღით.

- ვალუტა

-ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებოვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით.

- ვალუტის გაცვლითი კურსი

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები (იხ. სესხი) გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით,



ლარი/დოლარი

რომელიც 2020 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.27660 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 4.0233 (2019 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2,8677 ლარი, ერთი ევრო 3,2095). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით). საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

-ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

განყოფილება მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე (მ.შ. უცხოური ვალუტა)

-სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები შედგება გაყიდული საქონლის გადაუხდელი ღირებულებისაგან, რომელიც კომპანიამ დარიცხვის მეთოდით საქონლის მიწოდების თარიღით აღიარა შემოსავლად და ასახა საბუღალტრო აღრიცხვაში თუმცა შესაბამისი ანაზღაურება ჯერ არ მიუღია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა სისტემატიურ მუშაობას აწარმოებს ამ საკითზე და არარეალური (უიმედო) ვალები ამ მონაცემებში არ ირიცხება.

-სასაქონლო მატერიალური მარაგები

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღიარდება მათი შეძენის თარიღით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგი ისეთი აქტივებია, რომლებიც გათვალისწინებულია გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში (საანგარიშგებო პერიოდის მანძილზე შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ის შემთხვევაში გასაყიდად განკუთვნილი



სარეალიზაციო ბინები 31.12. 2021 წლისათვის ნაშთად არ ერიცხება გასაყიდი ბინები, მხოლოდ ერიცხება ანგ. 1630-ზე დაუმთავრებელი მშენებლობა 1262559 ლარის ღირებულების.

- ძირითადი საშუალებები

მიღებული (შემენილი) აქტივების (ძირითადი საწარმოო საშუალებების, სასაქონლო-მატერიალური მარაგების) შეფასების აღიარება და ასახვა აღრიცხვაში ხდება მათი ფაქტიური თვითღირებულებით, რომელიც ყალიბდება მათი შეძენის, მათი ტრანსპორტირების, განბაჟების და საკუთრების უფლების გაფორმების ხარჯებით (მათი არსებობის შემთხვევაში).

სამეურნეო ოპერაციები საბუღალტრო პროგრამაში აისახება მათი ცდომილობის თარიღებით:

-სავაჭრო ვალდებულებები

ვალდებულებების ნაწილში კომპანიას ერიცხება მყიდველების მიერ წინასწარ ბინების შესაძენად შემოტანილი 3120 ანგარიშზე ავანსების ნაწილი 2021 წლის ბოლოს 1589870 ლარი, რომელიც ბინების გადაფორმების და რეალიზაციის ასახვისთანავე გადაიფარება. ამასთან გვერიცხება მიწის შეძენით გამოწვეული ვალდებულება, 1841625 ლარი, მათ შორის: 1) გიული სირაბიძეზე = 349120 ლარი 2)გიორგი წულუკიძე 1457505 ლარი და 3) მამია კურცხალიძე 35 000 ლარი.

-სესხი

საწარმოს სესხი არ ერიცხება მხოლოდ დამფუძნებლ ირაკლი ლაცაბიძის მიერ უპოცენტო თანხა გასაცემი ერიცხება 85652 ლარი, რომელიც ძირითადად წარმოშობილია ასაშენებლად განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის



მშენებლობისათვის მიწის ფართის შეძენისა და სხვა საჭიროებიდან გამომდინარე სამშენებლო მასალების შეძენით.

-გადასახადები

კომპანია დროულად ისტუმრებს სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე მის კუთვნილ დავალიანებას, უფრო მეტიც 2019 წელში საბიუჯეტო გადასახადი გადახდილია 104185 ლარი, ხოლო 2020 წელს კი 242493 ლარი.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ში მშენებლობის პერიოდში დასაქმებული ყავდა 23 ადამიანი, ამჟამად შენებლობა დასრულებულია და ყავს აპარატის 20 თანამშრომელი. კომპანიაში დაცულია და ყურადღება ექცევა შრომის უსაფრთხოებას.

კომპანია საბუღალტრო აღრიცხვისათვის იყენებს კომპანიის კუთვნილ საბუღალტრო პროგრამა „იმფო პროგრამას.

სამეურნეო ოპერაციები ოპერატიულად აისახება საბუღალტრო აღრიცხვაში, რაც სასაქონლო-მატერიალური მარაგების და სხვა ნაშთების დროული კონტროლის საშუალებას იძლევა.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ის

დირექტორი:

ახილ მანველიძე

არჩილ მანველიძე



დირექტორი:

ირაკლი ლაცაბიძე

ირაკლი ლაცაბიძე

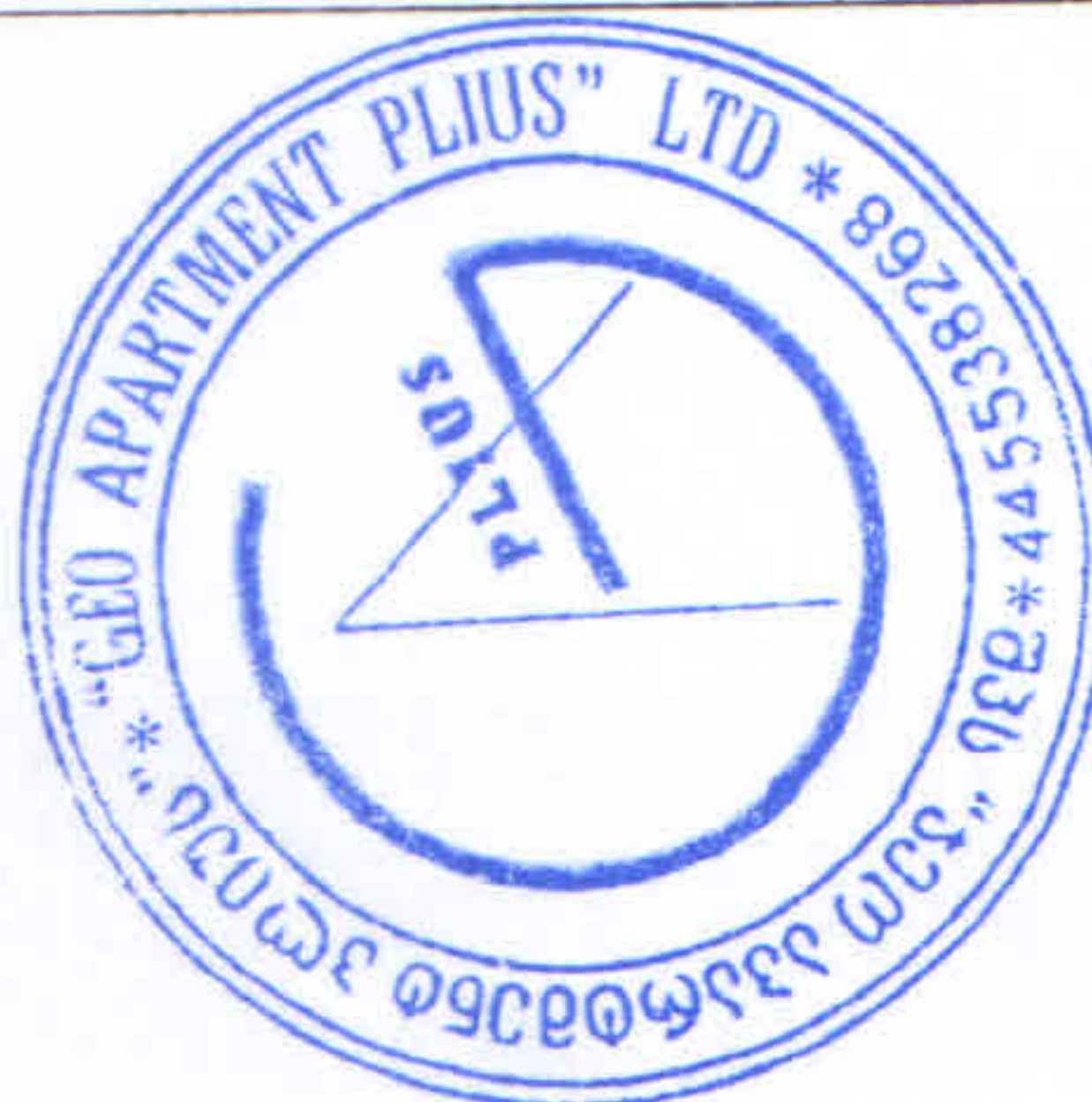


შპს "ჯეო აპარტამენტ პლიუს" ს/კ 445538268

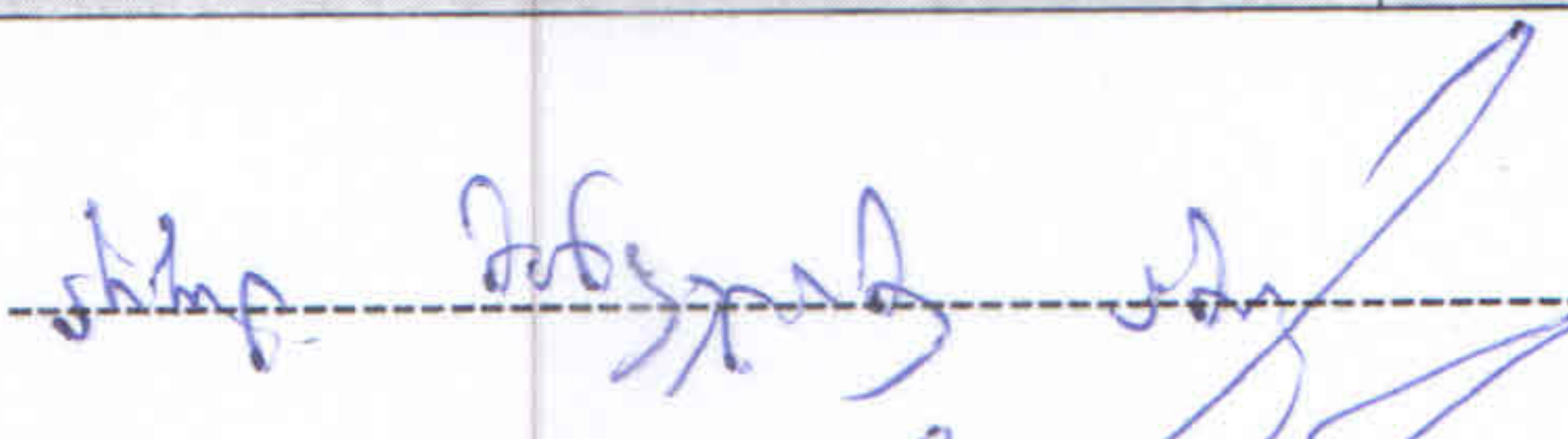
ერთეული: ლარი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	საანგარიშგებო პერიოდი		
	12/31/2020	12/31/2019	12/31/2018
აქტივები			
ფულადი სახსრები	17601	872	27725
სავაჭრო მოთხოვნები	53815	0	0
გაცემული ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	22352	0	0
მარაგები	350279	141053	46659
- მზა პროდუქცია	0		
მიმდინარე მარაგები	65860	53591	38680
საგადასახადო ვალდებულებები	284419	87462	7979
სხვა მიმდინარე აქტივები	1279129	576546	38192
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	1723176	718471	112576
ძირითადი საშუალებები	1876743	1871320	384120
- მიწა	1871320	1871320	384120
- შენობა-ნაგებობები	0	0	0
- სხვა ძირითადი საშუალებები	5423	0	0
- არამატერიალური აქტივები	0	0	0
- საიჯარო აქტივი საკუთრების გადაცემის პირობით			
1	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
კაპიტალი (გაუნადგებელი ნაწილი)	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
სულ აქტივები	3599919	2589791	496696
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	1560495	592670	49808
ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	85652	149665	64508
საგადასახადო ვალდებულებები	54911	5831	-2756
დარიცხული ხარჯები და სხვა გადავადებული შემოსავალი			
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	1871825	1841625	384120
მესაკუთრეებისგან ნასესხები თანხები	0	0	
ბანკებისგან ნასესხები თანხები			
სხვა ნასესხები თანხები			
სხვა ვალდებულებები	0	0	1016



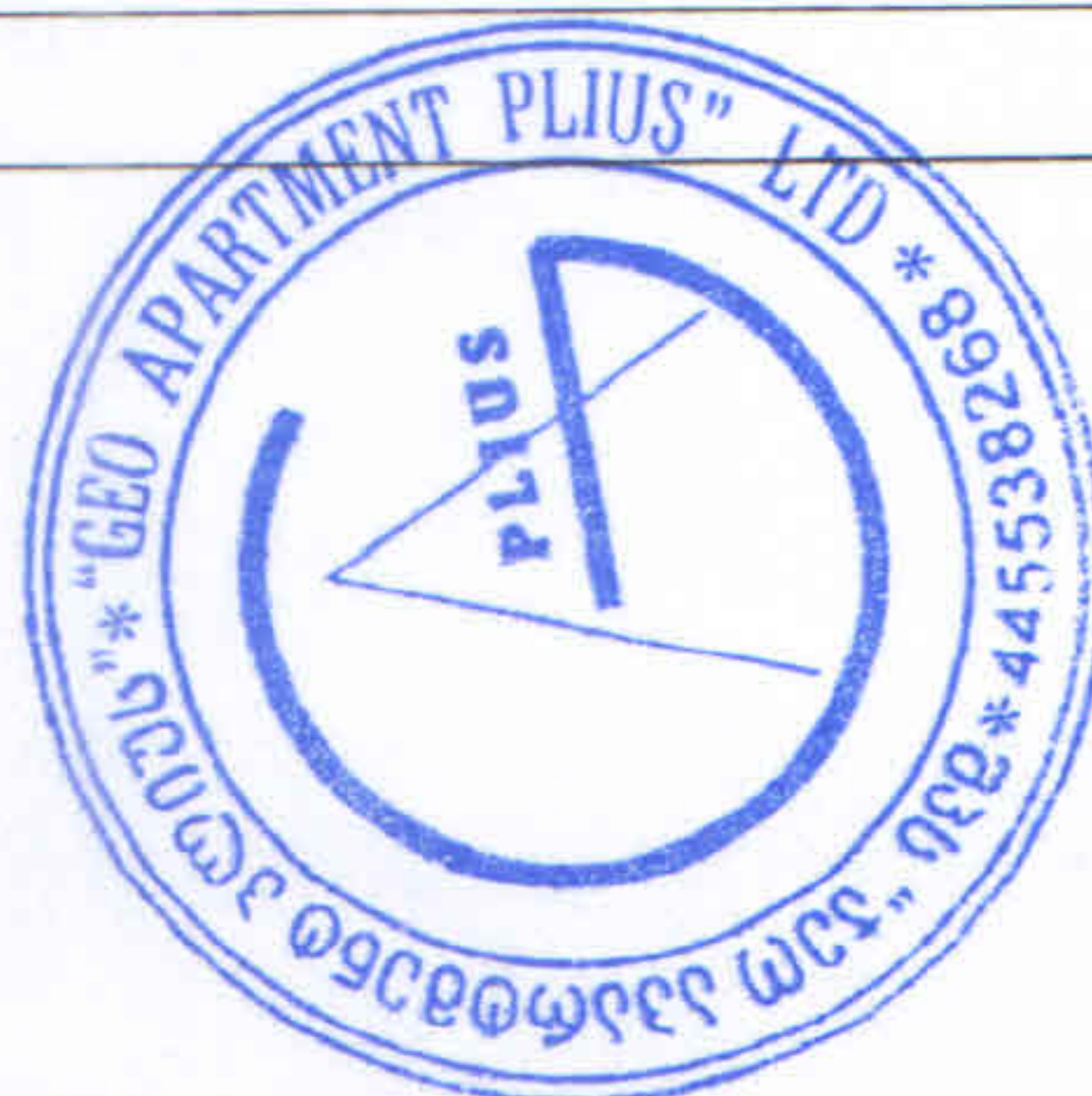
სულ ვალდებულებები	3572883	2589791	496696
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	27036	0	0
გადაფასების რეზერვი			
სხვა კაპიტალი		0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	27036	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	3599919	2589791	496696

დირექტორი:  არჩილ მანველიძე

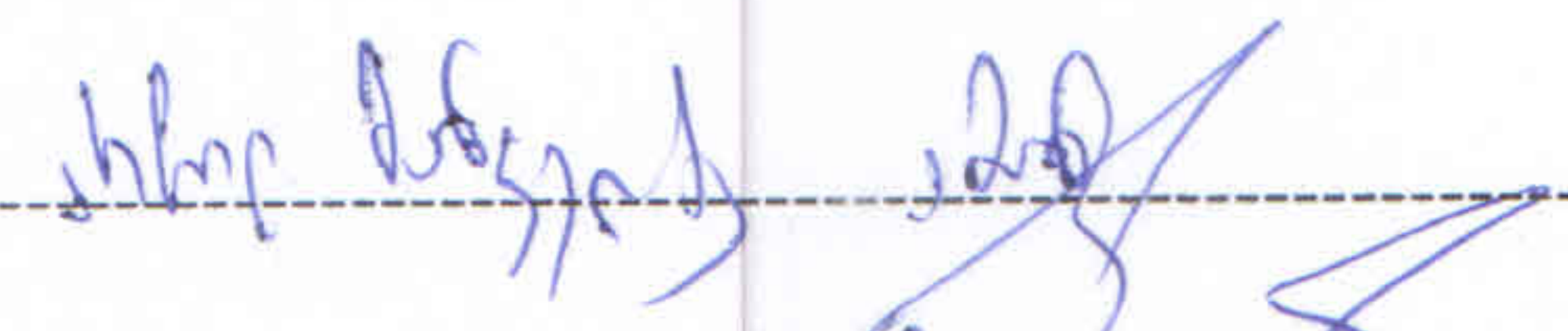
დირექტორი:  ირაკლი ლაცაბიძე

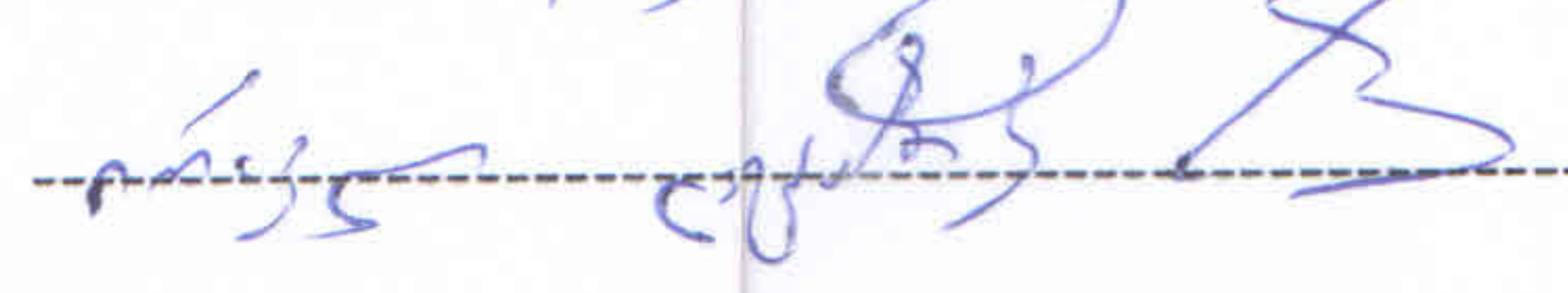
შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“ ს/კ 445538268

მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება			
	2020	2019	
ნეტო ამონაგები	1296954	467571	
- საქონლის გაყიდვიდან	224649	0	
- მომსახურების გაწევიდან			
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	1072305	467571	
- სხვა			
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-626802	185481	
- საწყისი მარაგები	-53591	-38680	
- მარაგების შესყიდვა	-639071	405976	
- გადამუშავების დანახარჯები			
- საბოლოო მარაგები	65860	630137	
საერთო მოგება	670152	653052	
სხვა შემოსავალი	16375	0	
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-209344	124195	
ცვეთა/ამორტიზაცია	0	0	



გაუფასურების ხარჯი	0	0
- ფინანსური აქტივები	0	0
- მარაგები	0	0
- სხვა არაფინანსური აქტივები	0	
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
		-
სხვა ხარჯები	-450147	528857
მოგება/ზარალი, მოგების გადასახადის ხარჯამდე	27036	0
მოგების გადასახადი		
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	27036	0
საწყისი გაუნაწილებელი მოგება: გადაანგარიშებული	0	0
- გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთი (წინა წლის საბოლოო ნაშთი)	27036	0
- გასული პერიოდის შეცდომის გასწორების გავლენა	0	0
- გასული პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა	0	0
ბიოლოგიური აქტივის გასვლისას, გადაფასების რეზერვის ნაშთის გადატანა გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
გაუნაწილებელი მოგების საბოლოო ნაშთი	27036	0

დირექტორი:  არჩილ მანველიძე

დირექტორი:  ირაკლი ლაცაბიძე

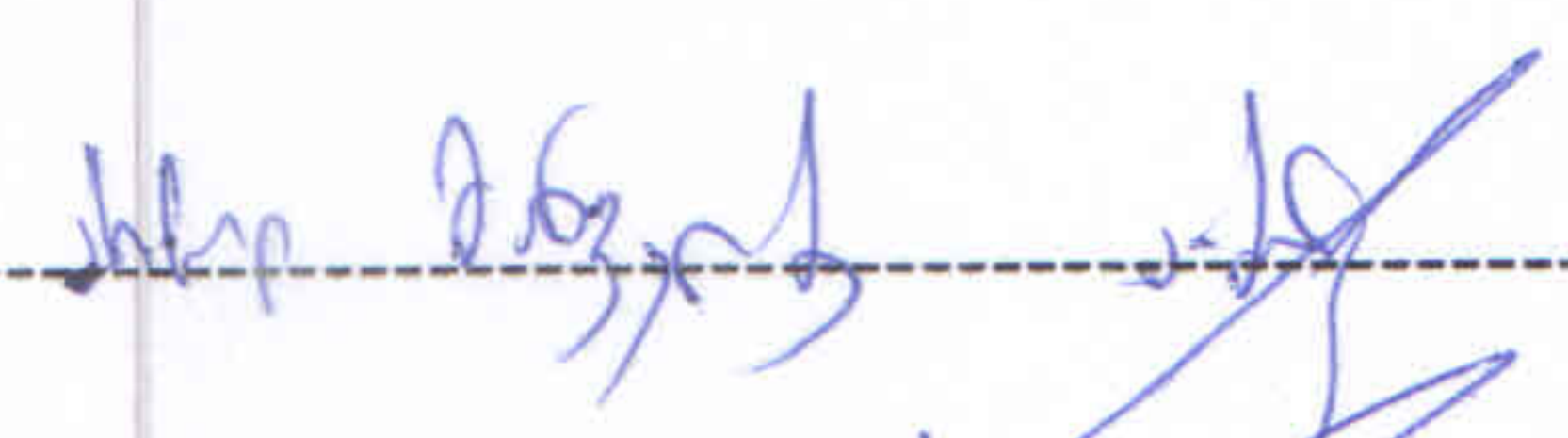
შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუსი“ ს/კ 445538268

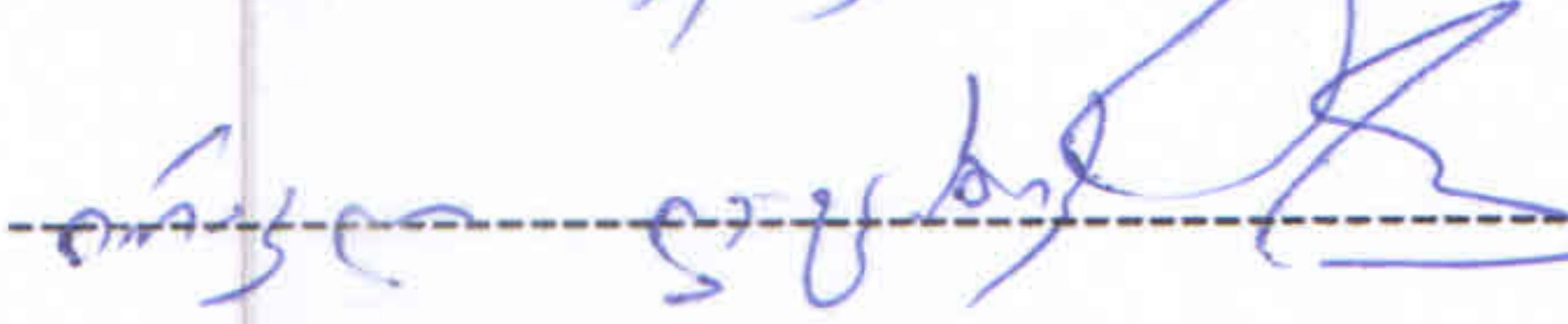
საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	სააქციო საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი	სხვა სრული სემოსავალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 01.01.2019 წლისათვის		0		0
სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლით გამოწვეული კორექტირებები				
შეცდომით გასწორებით გამოწვეული კორექტირებები				
კორექტირების შედეგად გადაანგარიშებული ნაშთები				



საანგარიშგებო პერიოდის მოგება ან ზარალი		0		0
მირ.საშ. და არამატ აქტ. გადაფასებიდან შემოსულობები ან ზარალი				
ფინანსური აქტივების შემოსულობები ან ზარალი				
სხვა ცვლილებები სრულ შემოსავალში				
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი		27036	0	27036
მესაკუთრების შენატანი კაპიტალში				
საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა მესაკუთრებისგან				
გაუნაწილებელი დივიდენდი		27036		27036
სულ მესაკუთრებთან განხორციელებული ოპერაციები				
ნაშთი 01.01.2020 წლისათვის		27036		27036

დირექტორი:  არჩილ მანველიძე

დირექტორი:  ირაკლი ლაცაბიძე

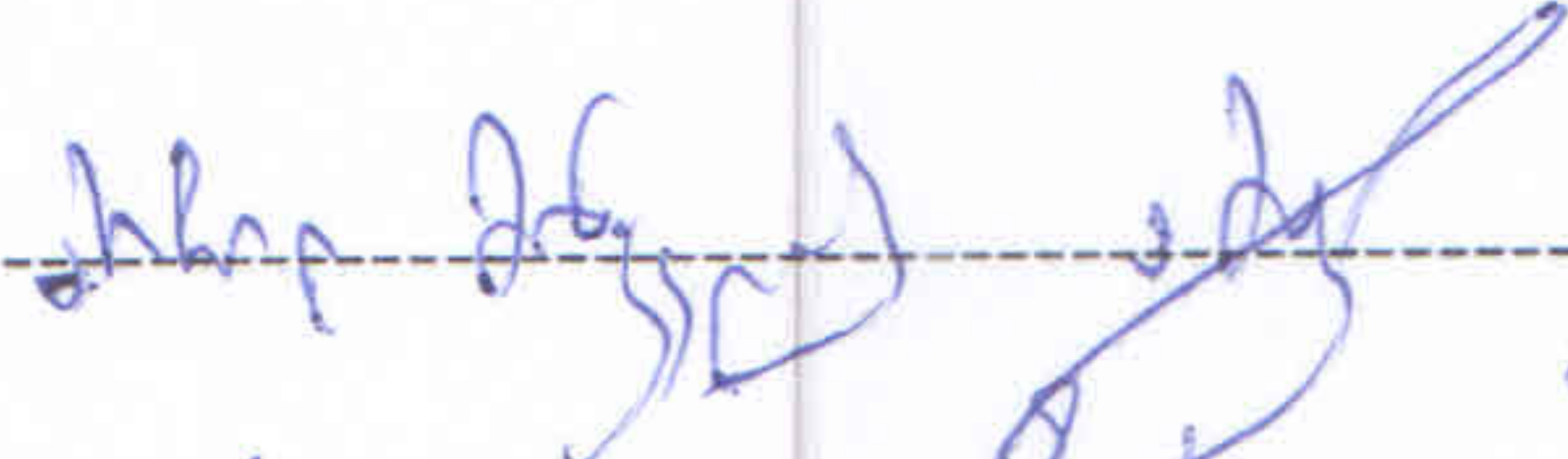
შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“ ს/კ 445538268

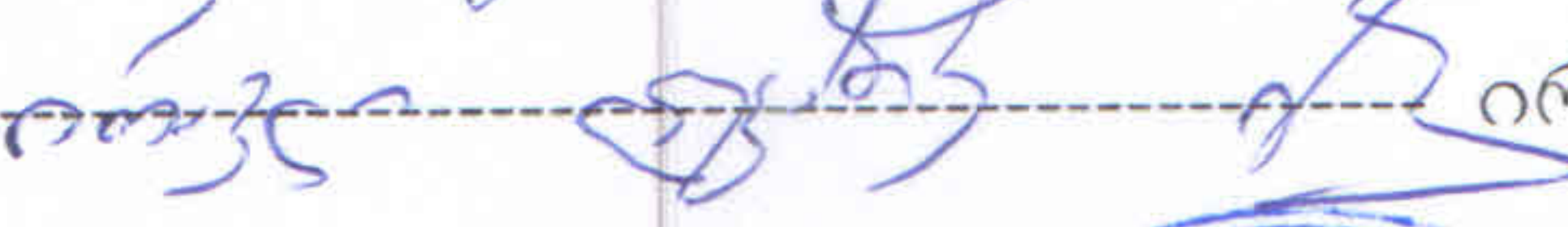
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

	2020	2019
შემოსავლები:		
გაყიდვებიდან/მომსახურებიდან მიღებული თანხები	265086	0
ავანსად მიღებული თანხები	1265320	551734
სულ შემოსული თანხები	1530406	551734
საოპერაციო ხარჯები:		
მომხმარებლებზე გადახდილი თანხები	1583876	-934284
თანამშრომლებზე გადახდილი ხარჯები	-209344	-124195
გადახდილი გადასახადები	-242493	-104185



		-	-
სულ გაცემული თანხები	2035713	1162664	
ფულადი შემოსავალი ოპერაციებიდან	-505307	-610930	
ფულადი მოძრაობა ინვესტიციებიდან:			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	-4407	1484200	-
მიღებული დივიდენდები	0	0	
მიღებული სესხები			
სულ ფულადი შემოსავალი ინვესტიციებიდან:	-4407	1484200	-
ფულადი მოძრაობა ფინანსური ოპერაციებიდან			
სავალუტო გადაფასების შემოსავალი	0		
სავალუტო გადაფასების ხარჯი			
სესხის ძირის დაფარვა			
სესხის პროცენტის დაფარვა			
გაცემული დივიდენდი			
საკუთარი კაპიტალის ცვლილება	0	0	
სულ ფულადი შემოსავალი ფინანსური ოპერაციებიდან	0	0	
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა	-16729	-26853	
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისთვის	872	27725	
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	17601	872	

დირექტორი:  არჩილ მანველიძე

დირექტორი:  ირაკლი ლაცაბიძე

