

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შინაარსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	2
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	3
საკუთარი კაპიტალი ცვლილებების ანგარიშგება.....	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	5
2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფურცელები და სააღცხვო პოლიტიკა.....	5
3. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	8
4. მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები.....	8
5. ძირითადი საშუალებები.....	9
6. კაპიტალი.....	10
7. სესხები.....	10
8. სავალდებულო მოგება.....	10
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	10
10. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	11

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31.12.20	31.12.19
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები	61836	62177
ძირითადი საშუალებები	61836	62177
მიმდინარე აქტივები	3032485	3200367
ფული და ფულის ეკვივალენტი	308	138754
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	445730	1835350
მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	2586447	1226263
სხვა მოთხოვნები	-	-
სულ აქტივები	3094321	3262544
საკუთარი კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი		
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	1251839	788200
სულ საკუთარი კაპიტალი	1251839	788200
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	1105315	1321949
სხვა ვალდებულებები	23727	486855
მოკლევადიანი სესხები ბანკებიდან	713440	665540
სულ ვალდებულებები	3094321	3262544

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელის მიერ

2021 წლის 24 სექტემბერს

დირექტორი

რევაზ ნოზაძე

მთავარი ბუღალტერი

ვენერა გევორჯიანი

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2020	2019
შემოსავლირეალიზაციიდან	13407192	14029749
რეალიზირებული პროდუქციიდან	(7141215)	(7275671)
საერთო მოგება	6265977	6754078
სხვა შემოსავალი		
საერთო და ადმინისტრაციული სხვა ხარჯ	(5890451)	(6637170)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(5801451)	(6637170)
მთლიანი სრული მოგება	464526	116908

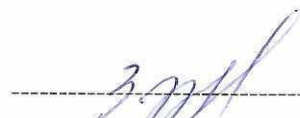
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელის მიერ

2021 წლის 24 სექტემბერს



დირექტორი

რევაზ ნოზაძე



მთავარი ბუღალტერი

ვენერა გევორგიანი

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის დეკემბერს		788200	788200
კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)			
საანგარიშო პერიოდის მოგება/(ზარალი)		464526	464526
გადახდილი დივიდენდები		887	887
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს		1251839	1251839

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელის მიერ

2021 წლის 24 სექტემბერს

დირექტორი

რევაზ ნოზაძე

მთავარი ბუღალტერი

ვენერა გევორქიანი

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“-ი (ს/კ 406039692) წარმოადგენ შესდუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელის დაარსდა 2010 წლის 12 დეკემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია : საქართველო. თბილისი, სამგორის რაიონი, აეროდრომის დას., IV ქ., # 12

ფაქტიური მისამართია: საქართველო, თბილისი, სანაპიროს 2 ა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს, წყლის და გაზსადენის სამშენებლო სამუშაოები.

კომპანიის 100% წილი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ეკუთვნის რევაზ ნოზაძეს პ/ნ 57001045136

2020 წლის მდგომარეობის კამპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა 70

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფურძვლები და სააღრიცხვო

პოლიტიკა მომზადების საფურძვლები

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად კომპანიის შესაბამის სტანდარტებზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი.

კომპანიამ მსს ფასს-ზე გადასვლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოიყენება ბუღალტრული აღრიცხვის , ანგარიშგებისა ვდა აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დაშვებული შეღავათები შესადარისი პერიოდისა და ფულადი ნაკადების წარდგენასთან დაკავშირებით, რის გამოც არ წარადგენს აღნიშნულ ინფორმაციას.

წინამდებარე სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების და საქმიანობის უწყვეტობის საფურძველზე იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

კომპანიის საანგარიშო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

სააღრიცხვო პოლიტიკა

უცხოულ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ფუნქციონალურ ვალუტაში, რომლის გადაფასება ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოულ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაფასება ხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) მიერ გამოცხადებული და ანგარიშგების მოქმედი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტი მოიცავს დაკავშირებულ ანაზარჯებს, 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 მაინიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები აღირიცხება წარმოშობისა და მათი ჩართვა ხდება სხვა საოპერაციო ხარჯებში თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას. სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმოიხილება სა საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ძირითადი საშუალების აღიარება 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 გამოთვლება გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავლისა და საბალანსო ღირებულების შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში სცვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალში/ზარჯი იმ პერიოდისთვის, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ფული და ფულის ექვივალენტი.

ფული და ფულის ექვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და რეზიდენტ ბანკებში არსებული ფულის ნაშთისგან. ფული და ფულის ექვივალენტი ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შემენის, საწყობამე ტრანპორტირების, გადამუშავების და შეფუთვის ხარჯები.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები შედგება როგორც სარეალიზაციოდ გამზადებული მზა პროდუქციისგან, ასევე საწარმოო პროცესისთვის განკუთვნილი ნედლეულისგან.

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას თავდებულებას თავდაპირველად აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მანაწილე. თავდაპირველი არიარების, კომპანია ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს გარიგების

ფასით. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, როდესაც კომპანია მას მიირებს და მისი არიარების სეწყვეტა ზდება იმ დღეს. როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს. ფინანსური აქტივების შემდგომი აღრიცხვა დაწყვიდებულია თავდაპირველი არიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებს გაუფასურებაზე. კომპანია აფასებს ხომ არ დადგა თავდაპირველი აღიარების შმსედ ერთი ან მეტი გარემოება, რომელსაც გავლენა ექნებოდა ფინანსური აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) თავდაპირველად გამოთვლილ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

კომპანია აღიარებს წყვეტს მაშინ, როდესაც სახელშეკრულებო უდლებები აქტივისგან წარმოადგენს ფუკად ნაკადებზე იწურება, ან ეს უფლება ხელშეკრულების საფურმველზე გადაცემა მეორე პირს ყველანაირ რისკთან და საკუთრების უფლებასთან ერთად. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი სარგებელი კომპანიის მიერ აღიარება როგორც ცალკეულ აქტივი ან ვალდებულება.ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ. როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ სამღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალში.

საგადასახადო ქტივები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიედვით, 2016 წლის პირველი იანვრიდან, გადასახადების გადახდა ზდება ზაზინის ერთიანი ანგარიშის საგადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან საზაზინო კოდზე. შედეგად 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიის საგადასახადო აქტივები წარმოდგენილი აქვს შესაბამის ანგარიშზე.

მოგების სადასახადი

საქართველოში კომპანიების წლიური მოგება, ზანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და სადაზღვევო კომპანიების გარდა, არ იმეგრება 2017 წლის 1 იანვრიდან. მოგების სადასახადით იბეგრება იმ აქციონერებს შორის დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან საქალტველოს არარეზიდენტები, წმინდა განაწილების თანხიდან 15/85 ოდენოდით.მოგების სადასახადი, დივიდენდების გადახდის შედეგად, აღირიცხება ვალდებულების და ზარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში.

6. კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის შეადგენს 788200 ლარს, 2019 წლის განმავლობაში კომპანიის მოგებამ შეადგინა 464526 ლარი

7. სესხები

	2019	2020
მოკლევადიანი სესხების ზანკებიდან	665540	713440
სულ მიღებული სესხები	665540	713440

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

8. საერთო მოგება

	2019	2020
შემოსავალი ძირითადი საქმიანობიდან	14029749	13407192
სულ შემოსავალი	14029749	13407192
რეალიზებული პრტოდუქტების თვითღირებულება	(7275671)	(7141215)
სარგებელი	6754078	6265977

9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2020
ხელფასი	1324999
კომუნიკაციის ხარჯები	1152
სადაზღვევო ხარჯები	25834
საკანცელიარიო ხარჯები	1104
საიჯარო ქირა	8471
ცვეთის ხარჯები	9705
ტრანსპორტირების და მომსახურების	4885912
საბანკო ხარჯები	8800
სულ	6265977

შპს „ბილდინგ დეველოპერ“ ს/კ 406039692

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური

ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლის გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღიარება ხდება სამართლიანი შენატანის განხორციელების მომენტში, როგორც კომპანიაში დანფუძნებლის შენატანი.

შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხორციელდება იმდენად, რამდენაც მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებლის შემოდიდება, ამასთან შემოსავლის შეფასება შესაძლებელია რეალურად, მიუხედავად იმისა როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავლის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, ადგილობრივ ბაზარზე შეძენისას ზედნადების გამოწერისას.

3. ფული და ფულის ექვივალენტი

კომპანიის ფული და ფულის ექვივალენტი შედგება ქართულ ბანკებში მიმდინარე ანგარიშებზე განთავსებული თანხებისა და სალაროში არსებული თანხებისაგან.

	31.12.20	31.12.19
ნაღდი ფული სალაროში	-	-
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშზე	308	138754
სულ	308	138754

4. მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31.12.19	31.12.20
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობა	1226263	2586447
სულ	1226263	2586447

ფინანსური მდგომარეობა

ფინანსური მდგომარეობა

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	308	138754	432111
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	445730	1835350	1779726
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	0	0	0
მარაგები	2586447	1226263	871638
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	2586447	1226263	871638
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	0	0	0
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	61836	62177	66125
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	3094321	3262544	3149600
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	1105315	1321949	1100409
ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	23727	486855	527149
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	713440	665540	800000
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	0	0	0
სულ ვალდებულებები	1842482	2474344	2427558
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში - 'სააქციო კაპიტალი')	0	0	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	1251839	788200	722042
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	1251839	788200	722042
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	3094321	3262544	3149600
სულ მოკლევადიანი აქტივები	445730	1835350	1779726
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	1842482	2474344	2427558

საქმიანობის შედეგები

საქმიანობის შედეგები	31/12/2020	31/12/2019
ნეტო ამონაგები	13407192	14029749
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	13407192	14029749
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	0	0
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-7141215	-7275671
საწყისი მარაგები	0	-871638
მარაგების შესყიდვა	0	-7630296
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	1226263
საერთო მოგება	6265977	6754078
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-1324999	-1824281
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-9705	-10075
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-4476747	-4802814
სულ საოპერაციო ხარჯები	-5811451	-6637170
საოპერაციო მოგება	454526	116908
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობი	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობით	454526	116908
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	454526	116908
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების)	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უცხოური)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	454526	116908
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	788200	722042
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა'	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	-50750
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	9113	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	1251839	788200

ფულადი სახსრების მოძრაობა

ფულადი სახსრების მოძრაობა

	31/12/2020	31/12/2019
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანი	308	138754
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმე	0	0
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაზე	-138754	-432111
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	-138446	-293357
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მ:	0	0
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერი	138754	432111
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერი	308	138754