

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-ი

ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27 N 1

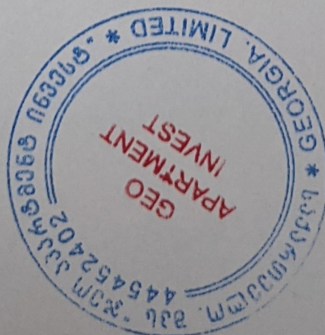
2021 წლის 27 სექტემბერი

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 აპარტმენტ ინვესტი“-ის 2020
წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-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:



ზურაბ აბაშიძე

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-ი
ფინანსური ანგარიშგების მოკლე
ახსნა განმარტებებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია.

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-ი დაფუძნდა 2014 წლის 07 ნოემბერს, მარეგისტრირებული ორგანოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საზოგადოების იურიდიული მისამართია ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

კომპანიას მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი 445452402; ფაქტიური მისამართი ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

1.2 კომპანიას ერთი დამფუძნებელი ჰყავს, კერძოდ:

ა) ზურაბ აბაშიძე პ/ნ 61006005827

1.3 კომპანიას ჰყავს ერთი დირექტორი:

ზურაბ აბაშიძე 61006005827

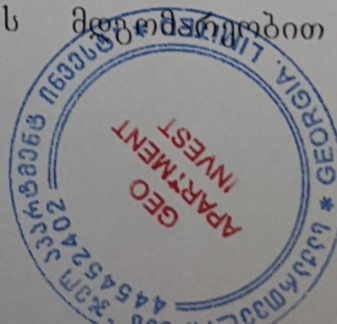
1.4 კომპანიის ძირითადი ეკონომიური საქმიანობაა მშენებლობა

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



Handwritten signature and initials in blue ink.

„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.

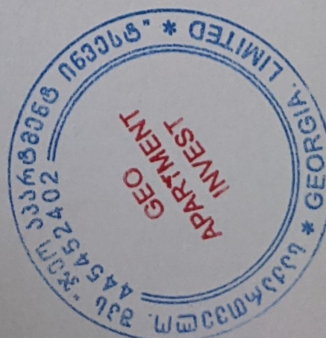
მონაცემები ასახულია ერთეულ ლარში, არასრული ციფრები (თეთრებში გამოსახული) დამრგვალებულია ერთეულ ლარამდე საზოგადოდ მიღებული წესით. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკა.

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

- 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

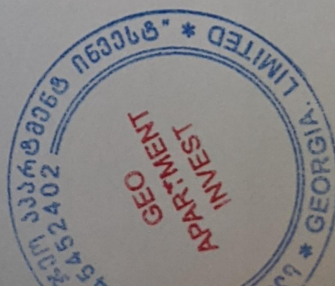
-ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებოვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსისმიხედვით.

- ვალუტის გაცვლითი კურსი

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები 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). (2018 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2,6766 ლარი, ერთი ევრო 3,2090). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით



6

(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.

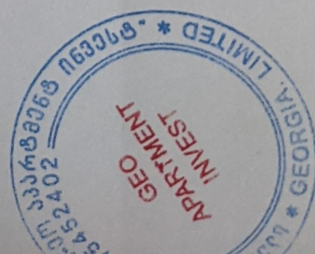
კომპანიის ხელმძღვანელობა სისტემატიურ მუშაობას აწარმოებს ამ საკითზე და არარეალური (უიმედო) ვალები ამ მონაცემებში არ ირიცხება.

-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 აპარტმენტ ინვესტ“-ის შემთხვევაში გასაყიდად განკუთვნილი სარეალიზაციო ბინები 31.12. 2020 წლისათვის ნაშთად არ ერიცხება გასაყიდი ბინები, მხოლოდ ერიცხება ანგ. 1630-1640-ზე დაუმთავრებელი მშენებლობა 1763026 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 შემენის, მათი
ტრანსპორტირების, განაჟების და საკუთრების უფლების გაფორმების ხარჯებით
(მათი არსებობის შემთხვევაში).

სამეურნეო ოპერაციები საბუღალტრო პროგრამაში აისახება მათი ცდომილობის
თარიღებით:

-სავაჭრო ვალდებულებები

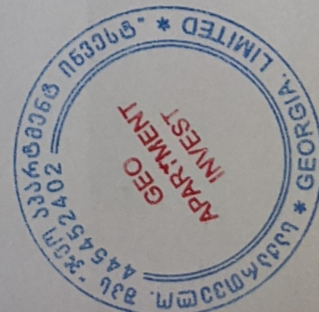
ვალდებულებების ნაწილში კომპანიას ერიცხება მყიდველების მიერ წინასწარ ბინების
შესაძენად შემოტანილი 3120 ანგარიშზე ავანსების ნაწილი 2021 წლის ბოლოს 1506089
ლარი, რომელიც ბინების გადაფორმების და რეალიზაციის ასახვისთანავე
გადაიფარება. ამასთან გვერიცხება მიწის შემენით გამოწვეული ვალდებულება, ახმედ
აბაშიძეზე=746072 ლარი,

-სესხი

საწარმოს სესხი არ ერიცხება მხოლოდ დამფუძნებლ ირაკლი ზურაბ აბაშიძის მიერ
უპოცენტო თანხა გასაცემი ერიცხება 14195 ლარი, რომელიც ძირითადად
წარმოშობილია ასაშენებლად განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის
მშენებლობისათვის მიწის ფართის შემენისა და სხვა საჭიროებიდან გამომდინარე
საშენებლო მასალების შემენით.

-გადასახადები

კომპანია დროულად ისტუმრებს სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე მის კუთვნილ
დავალიანებას, უფრო მეტიც 2019 წელში საბიუჯეტო გადასახადი გადახდილია
112673 ლარი, ხოლო 2020 წელს კი 81359 ლარი.



შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტ“-ში მშენებლობის პერიოდში დასაქმებული ყავდა 14 ადამიანი. კომპანიაში დაცულია და ყურადღება ექცევა შრომის უსაფრთხოებას. კომპანია საბუღალტრო აღრიცხვისათვის იყენებს კომპანიის კუთვნილ საბუღალტრო პროგრამა „ინფო პროგრამას“.

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

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტ“-ის

დირექტორი:

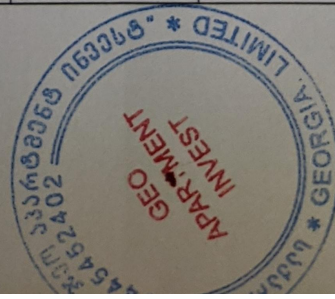
[Handwritten signature]

სურაბ აბაშიძე

შპს "ჯეო აპარტმენტ ინვესტი" ს/კ 445452402

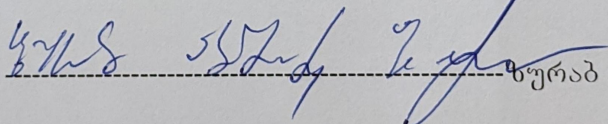
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	საანგარიშგებო პერიოდი		
	12/31/2020	12/31/2019	12/31/2018
აქტივები			
ფულადი სახსრები	9	27771	3852
სავაჭრო მოთხოვნები	212897	253651	2400
გაცემული ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	0	0	115119
მარაგები	28341	41855	27075
- მზა პროდუქცია	25466	25000	25000
მიმდინარე მარაგები	2875	16855	2075
საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
სხვა მიმდინარე აქტივები	2065198	2305461	2042771
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	2306445	2628738	2191217
ძირითადი საშუალებები	1202155	763287	763287
- მიწა	746073	746073	746073
- შენობა-ნაგებობები	443180	8160	8160
- სხვა ძირითადი საშუალებები	9054	9054	9054
- არამატერიალური აქტივები	3848	0	0



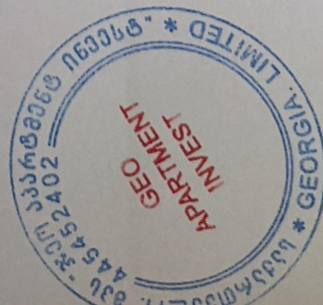
8

- საიჯარო აქტივი საკუთრების გადაცემის პირობით		0	0
ცვეთა	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
კაპიტალი (გაუნადგებელი ნაწილი)	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	3508600	3392025	2954504
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	1779916	2144995	2497826
ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	12740	-11333	159176
საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
დარიცხული ხარჯები და სხვა გადავადებული შემოსავალი	9157		
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	555		
მესაკუთრეებისგან ნასესხები თანხები	0	0	
ბანკებისგან ნასესხები თანხები			
სხვა ნასესხები თანხები			
სხვა ვალდებულებები და ცვეთა	29907	5836	5161
სულ ვალდებულებები	1832275	2139498	2662163
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	1676325	1252527	292341
გადაფასების რეზერვი			
სხვა კაპიტალი		0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	1676325	1252527	292341
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	3508600	3392025	2954504

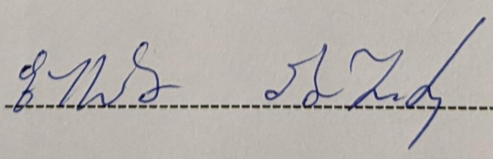
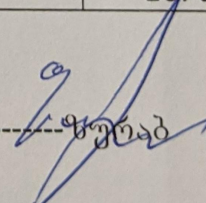
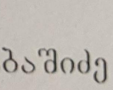
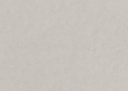
დირექტორი:  სურაბ აბაშიძე

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“ ს/კ 445552402

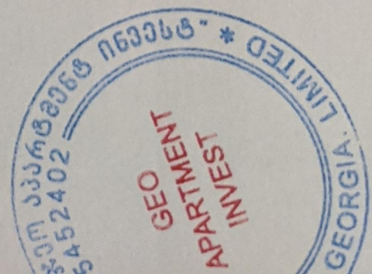
მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება		
	2020	2019
ნეტო ამონაგები	1526643	1707221
- საქონლის გაყიდვიდან	454338	960187
- მომსახურების გაწევიდან		
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	1072305	747034



- სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	2026524	2159989
- საწყისი მარაგები	-14407	0
- მარაგების შესყიდვა	-27142	-101028
- გადამუშავების დანახარჯები		
- საბოლოო მარაგები	2068073	2261016
საერთო მოგება	3553167	3867209
სხვა შემოსავალი	212	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-39309	-88573
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	-1837745	-2526109
მოგება/ზარალი, მოგების გადასახადის ხარჯამდე	1676325	1252527
მოგების გადასახადი		
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	1676325	1252527
საწყისი გაუნაწილებელი მოგება: გადაანგარიშებული	0	0
0- გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთი (წინა წლის საბოლოო ნაშთი)	1676325	1252527
- 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	1676325	1252527

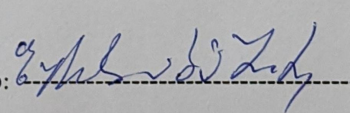
დირექტორი:    

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“ ს/კ 445452402



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
ძირ.საშ. და არამატ აქტ. გადაფასებიდან შემოსულობები ან ზარალი				
ფინანსური აქტივების შემოსულობები ან ზარალი				
სხვა ცვლილებები სრულ შემოსავალში				
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი		1676325	0	1252527
მესაკუთრების შენატანი კაპიტალში				
საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა მესაკუთრებისგან				
გაუნაწილებელი დივიდენდი		1676325		1252527
სულ მესაკუთრებთან განხორციელებული ოპერაციები				
ნაშთი 01.01.2020 წლისათვის		1676325		1252527

დირექტორი:  მურაბ აბაშიძე

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“ ს/კ 445452402

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

	2020	2019
შემოსავლები:		
გაყიდვებიდან/მომსახურებიდან მიღებული თანხები	198720	1133021
ავანსად მიღებული თანხები	882813	881500



სულ შემოსული თანხები	1081533	2014521
საოპერაციო ხარჯები:		
მომხმარებლებზე გადახდილი თანხები	-1583876	-1038588
თანამშრომლებზე გადახდილი ხარჯები	-177828	-88573
გადახდილი გადასახადები	-81359	-112673
სხვა		
სულ გაცემული თანხები	-1843063	-1239834
ფულადი შემოსავალი ოპერაციებიდან	-761530	774687
ფულადი მოძრაობა ინვესტიციებიდან:		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	0	
მიღებული დივიდენდები	0	0
მიღებული სესხები		
სულ ფულადი შემოსავალი ინვესტიციებიდან:	0	0
ფულადი მოძრაობა ფინანსური ოპერაციებიდან		
სავალუტო გადაფასების შემოსავალი	0	
სავალუტო გადაფასების ხარჯი	5070	5963
სესხის ძირის დაფარვა		
სესხის პროცენტის დაფარვა		
გაცემული დივიდენდი	27958	
საკუთარი კაპიტალის ცვლილება	0	
სულ ფულადი შემოსავალი ფინანსური ოპერაციებიდან	33028	5963
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა	27762	23919
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისთვის	27771	3852
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	9	27771

დირექტორი:

[Handwritten signature]

მურაბ აბაშიძე

