

შპს მირაქსი-ის

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შპს მირაქსი

შ ი ნ ა ა რ ს ი

- 1) ზოგადი ინფორმაცია
- 2) განმარტებითი შენიშვნები

ახსნა განმარტებითი შენიშვნები შპს მირაქსი

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (თანხები მოცემულია ლრებში)

ზოგადი ინფორმაცია

შპს მირაქსი რეგისტრირებულია 2015 წლის 01 დეკემბერს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ“ შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გლდანის მაღალადევის რ-ნი ო. ხიზანიშვილის ქ. N 108. დამფუძნებელი პარტნიორები არიან: თამაზ ქოქოსაძე პ.ნ 01008017751 - 9%, გიორგი მგელაძე პ.ნ 01009008738 - 51%, ნიკოლოზ ელჩიშვილი პ.ნ 12001012636 - 20% და ზურაბ ობოლაშვილი პ.ნ 12001026050 - 20%. კომპანიას მართავს დირექტორის მინდობილი პირი თამაზ ქოქოსაძე.

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს :

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას დღიდან დაარსებისა წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. ამჟამად მიმდინარეობს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. მიმდინარე პროექტი რომელიც შენდება ქ. თბილისში, ო. ხიზანიშვილის ქ.#108_ში შედგება სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კორპუსისგან. 2019-2020 წლებში დასრულდა ერთი საცხოვრებელი კორპუსი (ორი ბლოკისგან შემდგარი), მიმდინარეობს მეორე და მესამე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. სამუშაოები ხორციელდება ს.ს. „ქართუ ბანკი“-ში არსებული საკრედიტო ხაზის მეშვეობით, ასევე კლიენტების მიერ გადახდილი ავანსებით.

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას დღიდან დაარსებისა წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. ამჟამად მიმდინარეობს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. მიმდინარე პროექტი რომელიც შენდება ქ. თბილისში, ო. ხიზანიშვილის ქ.#108_ში შედგება სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კორპუსისგან. 2019-2020 წლებში დასრულდა ერთი საცხოვრებელი კორპუსი (ორი ბლოკისგან შემდგარი), მიმდინარეობს მეორე და მესამე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. სამუშაოები ხორციელდება ს.ს. „ქართუ ბანკი“-ში არსებული საკრედიტო ხაზის მეშვეობით, ასევე კლიენტების მიერ გადახდილი ავანსებით.

ორგანიზაცია 2015 წლის 1 დეკემბრიდან ჩართულია გადასახადის გადამხდელთა ერთიან სახელმწიფო რეესტრში და დარეგისტრირებულია ნებაყოფლობით დღგ-ს გადამხდელად.

2018 წელს კომპანია იყო მეოთხე კატეგორიის საწარმო. 2019 წელს გადაინაცვლა მესამე კატეგორიაში .

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია

მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;

- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას

- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე

* ორგანიზაციის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია

* ორგანიზაცია ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;

- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;

- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;

ორგანიზაციის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და

- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების ელემენტების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

მომზადების საფუძველი.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების(მსს ფასს) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით ე.ი ოტგანიზაცია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

2020 წელს მსოფლიოში დაფიქსირდა კორონავირუსის სწრაფი გავრცელება და შესაბამისად ქვეყანაში ვირუსის გავრცელების აღკვეთის მიზნით სახელმწიფოს მიერ გატარებულმა ღონისძიებებმა ეკონომიკის განვითარებაზე იმოქმედა. 2020 წლის 21 მარტიდან 22 მაისის ჩათვლით ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მოქმედებდა საგანგებო მდგომარეობა და შეზღუდული იყო გარკვეული სახის ეკონომიკური საქმიანობა. მიუხედავად ამისა ჩვენს ორგანიზაციას საცხოვრებელი სახლების სამშენებლო სამუშაოები არ შეუჩერებია, რადგან არ შემცირებულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინების მომავალი მესაკუთრეების მიერ გადახდილი ავანსები.

აღნიშნული ფაქტორების მიხედვით ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიზანშეწონილია ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე.

ფინანსური ანგარიშგება შედგება: 2018 - 2019 -2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის, 2019-2020 წლის საქმიანობის შედეგების და 2019-2020 წლების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან, ასევე ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან.

წამოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

წარსადგენი ვალუტა.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში, ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსები, რომელიც განისაზღვრა საქართველოს ბანკთაშორის ოპერაციების შედეგად, აშშ დოლართან მიმართებაში იყო შემდეგი:

აშშ დოლარი

2020 წლის 1 იანვარს	2,8677
2020 წლის 31 დეკემბერს	3,2766

სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები, და სააღრიცხვო პოლიტიკის განხორციელების დროს გამოყენებული განსჯა

ორგანიზაცია ახორციელებს შეფასებებს და აკეთებს დაშვებებს, რომელიც ზეგავლენას მოახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებსა და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მსჯელობა მუდმივად ფასდება და ემყარება ორგანიზაციის ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალში მოსალოდნელ მოვლენებს, რომელთა მოხდენის დაშვებაც გონივრულად არის მიჩნეული არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. აღნიშნული შეფასებების გარდა კორგანიზაციის ხელმძღვანელობა ასევე მიმართავს გარკვეულ განსჯას სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების დროს. განსჯის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებები ზეგავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და შეფასებებზე, რომელთაც შესაძლოა განაპირობონ აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი კორექტირება მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში.

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ექვივალენტები.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფულადი სახსრები სრულად შედგება საბანკო ანგარიშებისგან. თავისუფალი ფულადი სახსრებგან და სს საქართველოს ბანკში საგაანტიოდ განთავსებული ფულადი სახსრებისგან.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს, ოპერაციები სხვა ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მსს ფასს მოთხოვნის შესაბამისად. კერძოდ: უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები (ძირითადად სამშენებლო ინვენტარის იმპორტი) აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოური ვალუტით შეფასებული ფულადი მუხლები გადაფასდება, ამ თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით, საკურსო სხვაობები აისახება მოგება-ზარალის უწყისში იმავე პერიოდში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

ორგანიზაციას გააჩნია უმნიშვნელო სავაჭრო მოთხოვნები.

გადახდილი ავანსები

ორგანიზაციის მიერ გადახდილია ავანსები საცხოვრებელ კორპუსებში შიდა ელ.კაბელების დაქსელვის და კომუნალური გაყვანილობების და საცხოვრებელი სახლების მომავალი მეპატრონეების მიერ გადახდილი ავანსების საქართველოს საგადასახადო კოდექსით მიხედვით საქონლის მიწოდებაზე ან მომსახურეობის გაწევაზე წინასწარ გადახდილი საკომპესაციო თანხის კუთვნილი დღგ.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების აღრიცვა ხდება უწყვეტად. ორგანიზაციის სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები შესდგება ძირითადად სამშენებლო მასალებისაგან. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების პერიოდის ხარჯებში ჩამოწერა ხდება დაუმთავრებელ წარმოებაზე - საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე საშუალო შეწონილი მეთოდით გაანგარიშებული ღირებულების საფუძველზე და მოიცავს სასაქონლო - მატერიალური ფასეულობების შეძენის ფასს და მათ ობიექტამდე ტრანსპორტირების დანახარჯებს, მასალების ხარჯებად აღიარება ფორმა ორის მიხედვით

ძირითადი საშუალებები

აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის ანარიცხებით და გაუფასურების ანარიცხებით საჭიროებისამებრ. შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ინდივიდუალური აქტივის სახით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება კომპანიის მიერ და დანახარჯების სარწმუნოდ შეფასება. შენებო-ნაგებობების შეკეთების უმნიშვნელო ხარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში, ხოლო ძირითადი საშუალებების

მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილები ამოიღება ხმარებიდან.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი არსებობის შემთხვევაში, აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულებით და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება საბალანსო ღირებულებამდე, გაუფასურების ზარალი აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში. აქივის ანაზღაურებადი ღირებულების დადგენისას გამოყენებულ ბუღალტრულ შეფასებაში ზარალის კორექტირება. ცვლილების შემთხვევაში ხდება წინა წლებში ასახული გაუფასურების ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსავალი და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით დაუმთავრებელ წარმოებაზე და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე, პერიოდის ხარჯებში აისახება დაუმთავრებელი წარმოებიდან გაფორმებული ბინების თვითღირებულების პროპორციულად.

ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დსასარიცხად ორგანიზაცია იყენებს ქვემოთ მოცემულ სასარგებლო მომსახურების ვადებს

	სასარგებლო მომსახურების ვადა(წელი)
საოფისე ფართი	20-50
მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი	5-8
საოფისე ავეჯი და აღჭურვილობა	3-9
სატრანსპორტო საშუალება	5-8

ორგანიზაციის ბალანსზე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღრიცხული ძირითადი საშუალებების უმეტესი ნაწილი მოდის სამშენებლო დანადგარებზე და სამშენებლო ინვენტარზე

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულება წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის გადახდილი თანხების ღირებულებას. ვალდებულებები, რომელთა გადახდის ვადა 1 წელზე მეტია, კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

ორგანიზაციას გააჩნია გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები საცხოვრებელი ფართების მომავალი მეპატრონეების მიმართ მათ მიერ გადახდილი საავანსო თანხების მიხედვით 2020წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3230614 ლარი.

ფინანსური ვალდებულებები

ორგანიზაციას 2018 წლის 27 დეკემბერს აღებული აქვს სს ქართუ ბანკი დან სესხი 1175000 აშშ.დ

ქ. თბილისი კონსტანტინე ლესელიძის ქ 7 ა ში მდებარე არასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5957 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შესაძენად, რომელზეც მიმდინარეობს ორი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. კრედიტზე საპროცენტო სარგებელია წლიური 9%.

კრედიტის გაცემისას უზრუნველყოფაშია უძრავი ქონება

1 ქ.თბილისი ომარ ხიზანიშვილის ქ 108 სადეველოპერო მიწის ნაკვეთი-1560კვ.მ

2 ქ.თბილისი კონსტანტინე ლესელიძის ქ 7 აში მდებარე სადეველოპერო მიწის ნაკვეთი- 5759კვ.მ

აგრეთვე რამდენიმე საცხოვრებელი ფართი. სესხის დაფარვა უნდა მოხდეს 2022წლის 31დეკემბერს

29357.49 აშშ.დოლარი -2019 წელს დაიფარა,ხოლო 2020 წელს მოხდა სესხის დაფარვა 496146,57 აშშ.დოლარით. მიმდინარე სასესხო ვალდებულება შეადგენს 388495,94 აშშ.დოლარს .

ორგანიზაციას აქვს აგრეთვე დამფუძნებლებისგან აღებული უპროცენტო სესხი უძრავი ქონების შესაძენად.

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საცხოვრებელი ბინების სამსენებლო ხელშეკრულებითღებულების ფართების საჯარო რეესტრში გადაფორმების და ღირებულების სრულად დაფარვის შემდეგ.

ხარჯების აღიარება

- ხარჯები აღირიცხება დარიცხვის მეთოდით
- ხარჯების აღირიცხვის შინაარსი -ფუნქციური დანიშნულებით

ხარჯები აკუმულირდება დაუმთავრებელ წარმოებაში გასაყიდი საცხოვრებელი კომპლექსების მუხლში და პერიოდის ხარჯებად აღიარდება გადაფორმებული საცხოვრებელი ფართების პროპორციულად.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს პერსონალის, იჯარის, კომუნალურ,

სამეურნეო და იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც აუცილებელია კომპანიის მიმდინარე

საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვისა

ორგანიზაცია მოგების გადასახადით ბეგრავს კომპენსაციის მიღების გარეშე გაწეულ ხარჯებს, კერძოდ, ზეგანის ყოვლადწმინდა ღვთისმშობლის მონასტრის მშენებლობაზე შემოწირულობას, რომელმაც 2020 წელს შეადგინა სულ 12000 ლარი.

ორგანიზაცია განაგრძობს ზემოთ აღნიშნული შემოწირულობის გადახდას 2021 წელშიც და შესაბამისად წარადგენს დეკლარაციას და იხდის მოგების გადასახადსაც გადარიცხვის თვის შესაბამისად.

ფინანსური რისკები

ორგანიზაციაში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით.

ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკების ლიმიტების დადგენა და შემდეგ რისკების მაჩვენებლების ამ ლიმიტების ფარგლებში შენარჩუნება. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის

მიზანია შიდა პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად. ორგანიზაციაზე გავლენას ახდენს საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი ნიშნავს, რომ კონტრაქტორი დროულად ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ორგანიზაცია მიიღებს ფინანსურ ზარალს.

საბაზრო რისკი საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილებების შედეგად. ორგანიზაციას საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი გამომდინარე იქიდან, რომ ორგანიზაციას არ გააჩნია ცვალებად პროცენტიანი სესხები, მიმდინარე პერიოდში მას არ გააჩნია საპროცენტო რისკი.

სავალუტო რისკი სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. ორგანიზაცია ხორციელებს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ გარკვეულ ტრანზაქციებს.

ლიკვიდურობის რისკი ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და ფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას.

ორგანიზაცია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით. ორგანიზაციას მაღალი ლიკვიდურობის აქტივები, რომლებიც უზრუნველყოფს მიმდინარე ვალდებულებების დროულ გასტუმრებას.

ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები ორგანიზაცია ახდენს ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გადახედვა ხდება მუდმივად, გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს მომავალ პერიოდში მოსალოდნელ მოვლენებსაც. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი. მენეჯმენტმა ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა როგორც მოქმედმა საწარმომ, რაც ნიშნავს, რომ კომპანიას შეუძლია მიმდინარე აქტივების რეალიზაციით დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, ფინანსურ რესურსებზე წვდომა და გააანალიზა არსებული ეკონომიკური გარემო, რომელშიც მას უწევს ფუნქციონირება.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებაზე თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან შემოსავლის მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილებები

გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში

საექვო მოთხოვნების რეზერვი და საექვო ვალების რეზერვი. საწარმო კლიენტის გადახდისუუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად აპირებს საექვო მოთხოვნების და ვალების გაუფასურების რეზერვის შექმნას. გაუფასურების ნიშნები შეიძლება იყოს გადახდის ვადის დარღვევა, დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუფასურება და ა.შ. ხელმძღვანელობა ამასთან ერთად ითვალისწინებს დებიტორული დავალიანებების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის საიმედოობას და ამის შესაბამისად ხდება სავარაუდო გაუფასურების რეზერვის შექმნას, მაგრამ ალბათ არარსებითი იქნება, რადგან საცხოვრებელი ფართების გადაფორმება ხდება თანხის სრული დაფარვის შემდეგ, გარდა მცირე თანხის სხვაობისა.

ფინანსური მდგომარეობა			
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ფინანსური მდგომარეობა	1163743	441472	310564
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	6126	7029	0
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	590718	278680	387778
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	6996590	6019444	8390114
მარაგები	0	0	0
მზა პროდუქცია	6996590	6019444	8390114
სხვა	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	340309	183139	191913
პირითადი საშუალებები	0	0	0
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	9097486	6929764	9280369
სულ აქტივები			
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	3230614	2459963	2878007
ანარიცხები	0	3260	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	600
საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	1125823	1146262	1379953
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	3959022	2903715	5021809
მიღებული გრანტები	0	0	0

სხვა ვალდებულებები	0	0	0
სულ ვალდებულებები	8315459	6513200	9280369
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	0	0	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	782027	416564	0
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	782027	416564	0
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	9097486	6929764	9280369
სულ მოკლევადიანი აქტივები	4125900	3414000	5613500
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	1701000	2120000	2668000

საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2020	31/12/2019
ნეტო ამონაგები	2966444	5302917
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2966444	5302917
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-2519684	-4792752
საწყისი მარაგები	0	8390114
მარაგების შესყიდვა	0	2602372
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	446760	510165
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	0	0
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-46903	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-34394	-91121
სულ საოპერაციო ხარჯები	-81297	-91121
საოპერაციო მოგება	365463	419044
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 ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0

სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	365463	419044
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	-2480
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	365463	416564
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	365463	416564
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	416564	0
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში კაპიტალის გაზრდა , კოოპერატივის შემთხვევაში საპაიო კაპიტალის გაზრდა)	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	782027	416564

ფულადი სახსრების მოძრაობა

ფულადი სახსრების მოძრაობა	31/12/2020	31/12/2019
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	139165	2855284
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	0	0
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	583106	-2724376
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	722271	130908
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	0	0
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	441472	310564
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	1163743	441472

წინა პერიოდის შევდომების გასწორება			
ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1163743	441472	310564
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6126	7029	0
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	590718	278680	387778
მარა გები ადრე წარდგენილი (2019წელი 6199733ლარი)	6996590	6019444	8390114
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	6996590	6019444	8390114
საინვესტიციო ქონება	0	0	0

სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	340309	183139	191913
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	9097486	6929764	9280369
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	3230614	2459963	2878007
ანარიცხები	0	3260	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	600
საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	1125823	1146262	1379953
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები ადრე წარდგენილი (2019წელი 3084005ლარი)	3959022	2903715	5021809
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	0	0	0
სულ ვალდებულებები	8315459	6513200	9280369
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში კაპიტალი , კოოპერატივის შემთხვევაში საპაიო კაპიტალი)	0	0	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	782027	416564	0
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	782027	416564	0
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	9097486	6929764	9280369
სულ მოკლევადიანი აქტივები	4125900	3414000	5613500
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	1701000	2120000	2668000

წინა პერიოდის შეცდომის გასწორება		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2020	31/12/2019
ნეტო ამონაგები	2966444	5302917
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2966444	5302917
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-2519684	-4792752
საწყისი მარაგები	0	8390114
მარაგების შესყიდვა ადრე წარდგენილი 2019წელი 2602372ლარი	0	2422082
გადამუშავების დანახარჯები	0	0

საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	446760	510165
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	0	0
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-46903	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-34394	-91121
სულ საოპერაციო ხარჯები	-81297	-91121
საოპერაციო მოგება	365463	419044
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 გაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	365463	419044
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	-2480
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	365463	416564
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	365463	416564
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	416564	0
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში კაპიტალის გაზრდა , კოოპერატივის შემთხვევაში საპაიო კაპიტალის გაზრდა)	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	782027	416564

შენიშვნა 1		ლარი
ფული და ფულის ექვივალენტები	31.12.2020	31.12-2019
თანხა სალაროში	621	
თანხა ბანკში -ლარი	384178	441472
თანხა ბანკში - აშშ.დოლარი		
საგარანტიოდ განთავსებული	778944	

სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	1163743	441472
შენიშვნა 2		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31.12.2020	31-12-2019
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	6126	7029
მისაღები პროცენტი		
სხვა გადახდილი ავანსები	590718	
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	596844	7029
სამშენებლო ხელშეკრულებებით მომსახურების მიწოდებას ანხორციელებს ნორმალური საკრედიტო პირობებით აქედან მისაღებ თანხებს არ ერიცხება პროცენტი.		
შენიშვნა 3		
სასაქონლო მატერიალური მარაგი	31.12.2020	31.12.2019
დაუმთავრებელი წარმოება გასაყიდი ფართების ღირ-ბა	6932241	6199734
სამშენებლო მასალები	64349	
სასაქონლო მატერიალური მარაგი	6996590	6199734
დაუმთავრებელ წარმოებაში აღრიცხულია საცხოვრებელი ბინების , როგორც დაუმთავრებელი წარმოების მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები , გადაუფორმებელი ბინების ფართების პროპორციულად. გადაფორმებული ბინების ფართების მოცულობის მიხედვით პროპორციულად ჩამოიწერა თვითღირებულებით ხარჯებში. სამშენებლო მასალებში აღრიცხულია დაუხარჯავი სამშენებლო მასალების ნაშთი.		
შენიშვნა 4		
	31.12.2020	
დასახელება	სასარგებლო მომსახურების ვადა წელი	ღირ-ბა ლარი

საოფისე ფართი	20-50	120650
სამშენებლო დანადგარები და ინვენტარი	5-10	184517
საოფისე ავეჯი	1-5	
საოფისე აღჭურვილობა	3-5	17705
სატრანსპორტო საშუალება	5-10	17437
ძირითადი საშუალებები		340309
2020 წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი ძირითადი საშუალებები მოიცავს ნარჩენ ღირებულებას. ცვეთის დარიცხვა ხდება კომპანიის მიერ არჩეული წრფივი მეთოდით.		
შენიშვნა 5		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31.12.2020	31.12.2019
სავაჭრო ვალდებულებები	3231061	2459963
გადასახდელი ხელფასები	0	0
გადასახდელი დაგროვებითი საპენსიო	267	3260
სულ	3231328	2463223
სავაჭრო ვალდებულებებში მოცემულია საცხოვრებელი ბინების წინარე ნასწიდობით გათვალისწინებული გადახდილი ავანსები , რაც წარმოადგენს სავაჭრო ვალდებულებას საიდანაც ნაწილი მოკლევადიანია და მომწოდებლებზე გადასახდელი მოწოდებული მასალების ვალდებულება, რომელიც მოკლევადიან ვალდებულებებად განიხილება. სამშენებლო ხელშეკრულებების მიხედვით მთლიანი ღირებულების დაფარვის შემდეგ ხდება საცხოვრებელი ბინების კუთვნილებაში გადაცემა .		
შენიშვნა 6		
ფინანსური ვალდებულებები და ხარჯები	31.12.2020	31.12.2019
ქართუ ბანკის სესხი წლის დასაწყისში	2903715	5021809
ქართუ ბანკის სესხი	3485791	1624720

დაბრუნებული სესხი	2430484	3742814
ქართუ ბანკის სესხი წლის ბოლოს	3959022	2903715
გადახდილი პროცენტი	431762	433563
დამფუძნებლების სესხი	1146262	1379953
დაბრუნებული სესხი	20439	233691
დამფუძნებლების მიმართ	1125823	1146262
სს. საზოგადოება ბანკი ქართუდან 2018 წ. 27 დეკემბრს აღებულ იქნა სესხი 1175 000 აშშ.დოლარი ქ. თბილისი კონსტანტინე ლესელიძის 7 ა ში მდებარე 5957 კვ. მიწის ნაკვეთის შესაძენად. რაც წარმოადგენს გრძელვადიან სესხს. რაც შეეხება დამფუძნებლებისგან ნასესხებ უპროცენტო სახსრებს მართალია მისი დაბრუნება გათვალისწინებული იყო ერთი წლის განმავლობაში დამფუძნებელთა ურთიერთშეთანხმებით დაბრუნება ხდება თავისუფალი გრაფიკით		

შპს მირაქსის დირექტორის მინდობილი პირი თამაზ ქოქოსაძე

