

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2020 წლის 31 დეკემბერს

ს ა რ ჭ ე ვ ი

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიში	5
ფულადი სახრების მოძრაობის ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7-16

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება 2020 წლისთვის

	შენიშვნა	2020	2019
ნეტო ამონაგები		6,233,512	3,063,668
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		6,233,512	3,063,668
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(4,647,198)	(2,390,664)
საწყისი მარაგები		(5,651,287)	(3,221,252)
გადამუშავების დანახარჯები		(6,372,165)	(4,820,699)
საბოლოო მარაგები		7,376,254	5,651,287
საერთო მოგება		1,586,314	673,004
სხვა შემოსავალი		14,420	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(90,523)	(56,175)
საპროცენტო შემოსავალი		54,199	299
საპროცენტო ხარჯი		(201,826)	(150,067)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	5	(342,605)	(182,692)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(566,335)	(388,635)
საოპერაციო მოგება		1,019,979	284,369
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება		(279,689)	(309,876)
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		(279,689)	(309,876)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		740,290	(25,507)
მოგების გადასახადი		(94,200)	-
მოგება/(ზარალი)		646,090	(25,507)

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

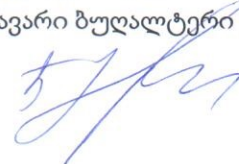
საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება 2020 წლისთვის

	შენიშვნა	2020	2019
ნეტო ამონაგები		6,233,512	3,063,668
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		6,233,512	3,063,668
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(4,647,198)	(2,390,664)
საწყისი მარაგები		(5,651,287)	(3,221,252)
გადამუშავების დანახარჯები		(6,372,165)	(4,820,699)
საბოლოო მარაგები		7,376,254	5,651,287
საერთო მოგება		1,586,314	673,004
სხვა შემოსავალი		14,420	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(90,523)	(56,175)
საპროცენტო შემოსავალი		54,199	299
საპროცენტო ხარჯი		(201,826)	(150,067)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	5	(342,605)	(182,692)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(566,335)	(388,635)
საოპერაციო მოგება		1,019,979	284,369
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება		(279,689)	(309,876)
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		(279,689)	(309,876)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე		740,290	(25,507)
მოგების გადასახადი		(94,200)	-
მოგება/(ზარალი)		646,090	(25,507)

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



	შენიშვნა	31-12-20	31-12-19	31-12-18
აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6	1,365,037	1,092,481	37,886
სავაჭრო მოთხოვნები		-	850	1,489
გადახდილი ავანსები		119,826	430,410	151,195
დარიცხული მოთხოვნები		-	299	-
მარაგები		7,376,254	5,651,287	3,221,252
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		175,393	-	125,941
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	-	293,000	-
სულ აქტივები		9,036,510	7,468,327	3,537,763
ვალდებულებები		-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები		2,158,703	1,897,256	1,737,382
მიღებული ავანსები		5,222,014	3,107,888	965,659
საგადასახადო ვალდებულებები		9,959	126,227	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	8	303,275	1,395,900	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	9	1,277,427	715,186	134,000
დარიცხული ვალდებულებები	10	11,449	59,789	134
სულ ვალდებულებები		8,982,827	7,302,246	2,837,175
საკუთარი კაპიტალი		-	-	-
შპს-ს კაპიტალი		-	224,690	733,690
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		53,683	(58,609)	(33,102)
სულ საკუთარი კაპიტალი		53,683	166,081	700,588
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		9,036,510	7,468,327	3,537,763

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

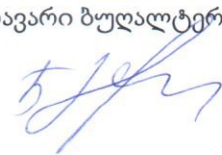
ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

	შენიშვნა	31-12-20	31-12-19	31-12-18
აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	6	1,365,037	1,092,481	37,886
სავაჭრო მოთხოვნები		-	850	1,489
გადახდილი ავანსები		119,826	430,410	151,195
დარიცხული მოთხოვნები		-	299	-
მარაგები		7,376,254	5,651,287	3,221,252
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		175,393	-	125,941
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	-	293,000	-
სულ აქტივები		9,036,510	7,468,327	3,537,763
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		2,158,703	1,897,256	1,737,382
მიღებული ავანსები		5,222,014	3,107,888	965,659
საგადასახადო ვალდებულებები		9,959	126,227	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	8	303,275	1,395,900	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	9	1,277,427	715,186	134,000
დარიცხული ვალდებულებები	10	11,449	59,789	134
სულ ვალდებულებები		8,982,827	7,302,246	2,837,175
საკუთარი კაპიტალი				
შპს-ს კაპიტალი		-	224,690	733,690
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		53,683	(58,609)	(33,102)
სულ საკუთარი კაპიტალი		53,683	166,081	700,588
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		9,036,510	7,468,327	3,537,763

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება 2020 წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ დაუფარავი ზარალი	სულ
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	733,690	(33,102)	700,588
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება	(509,000)		(509,000)
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		(25,507)	(25,507)
განაწილებული დივიდენდი		-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	224,690	(58,609)	166,081
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება	(224,690)		(224,690)
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		646,090	646,090
განაწილებული დივიდენდი		(533,798)	(533,798)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	53,683	53,683

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება 2020 წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ დაუფარავი ზარალი	სულ
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	733,690	(33,102)	700,588
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება	(509,000)		(509,000)
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		(25,507)	(25,507)
განაწილებული დივიდენდი		-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	224,690	(58,609)	166,081
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება	(224,690)		(224,690)
ქონების გადაფასება			-
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი		646,090	646,090
განაწილებული დივიდენდი		(533,798)	(533,798)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	53,683	53,683

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2020 წლისათვის

	2020	2019
საწყისი	1,092,481	37,886
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	1,547,042	(24,379)
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	9,723,726	5,742,694
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(7,025,178)	(5,676,097)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(71,305)	(43,461)
საპენსიო გადასახდელი	(3,054)	(1,971)
გადახდილი გადასახადები	(1,070,694)	(42,276)
ბანკის საკომისიო	(6,238)	(5,944)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(215)	2,676
საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(542,688)	1,587,974
გადახდილი სესხები	(2,067,763)	(1,712,000)
მიღებული სესხები	1,720,752	3,683,386
მიღებული პროცენტები	54,498	-
გადახდილი პროცენტები	(250,175)	(90,412)
გაცემული სესხები	-	(293,000)
საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(731,798)	(509,000)
კაპიტალის შემცირება	(224,690)	(509,000)
გადახდილი დივიდენდები	(507,108)	-
სხვაობა	272,556	1,054,595
საბოლოო	1,365,037	1,092,481

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი

ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2020 წლისათვის

	2020	2019
საწყისი	1,092,481	37,886
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	1,547,042	(24,379)
მყიდველებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	9,723,726	5,742,694
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(7,025,178)	(5,676,097)
თანამშრომლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(71,305)	(43,461)
საპენსიო გადასახდელი	(3,054)	(1,971)
გადახდილი გადასახადები	(1,070,694)	(42,276)
ბანკის საკომისიო	(6,238)	(5,944)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(215)	2,676
საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(542,688)	1,587,974
გადახდილი სესხები	(2,067,763)	(1,712,000)
მიღებული სესხები	1,720,752	3,683,386
მიღებული პროცენტები	54,498	-
გადახდილი პროცენტები	(250,175)	(90,412)
გაცემული სესხები	-	(293,000)
საფინანსო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა	(731,798)	(509,000)
კაპიტალის შემცირება	(224,690)	(509,000)
გადახდილი დივიდენდები	(507,108)	-
სხვაობა	272,556	1,054,595
საბოლოო	1,365,037	1,092,481

გიორგი მჭედლიშვილი
დირექტორი



ჯულიეტა მაჭავარიანი
მთავარი ბუღალტერი



შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს ექს სითი დეველოპმენტი (საიდენტიფიკაციო კოდი 406072912), შემდგომში კომპანია დაარსდა 2012 წლის 04 ივლისს. კომპანიის დამფუძნებელი და 100% იანი წლის ფლობელიაგიორგი მჭედლიშვილი.

კომპანია საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობის სფეროში ეწევა ეკონომიკურ საქმიანობას. კომპანიის იურიდიული მისამართია: თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა N13

2 მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია “ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის” (შემდგომში მსს ფასს) შესაბამისად.

მოცემული ფინანსური ანგარიშგება არის კომპანიის მიერ მსს ფასს-ების მიხედვით მომზადებული პირველი ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი.

2018 წლის 1 იანვრამდე კომპანია ბუღალტრულ აღრიცხვას აწარმოებდა ადგილობრივ პრაქტიკაში მიღებული სააღრიცხვო პრინციპების შესაბამისად, მსს ფასს-ებზე გადასვლას არ გამოუწვევია საწყისი ნაშთების კორექტირება.

ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს კომპანიის ხელმძღვანელობისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანია მთავარ საქმიანობას ახორციელებს საქართველოს ტერიტორიაზე. საქართველოს ბიზნესგარემო ხასიათდება არაერთი სტრუქტურული ნაკლოვანებებით საქართველო არის პატარა, ღია ეკონომიკის მქონე ქვეყანა მაღალი დოლარიზაციის დონით, მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტითა და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე მზარდი დამოკიდებულებით. შედეგად, ქვეყნის ფინანსური სისტემა ხდება დაუცველი გლობალურ ეკონომიკურ და ფინანსურ ტენდენციებთან მიმართებაში. Covid-19-ით გამოწვეული გლობალური ეკონომიკური კრიზისმა, კონკრეტულად კი, ეკონომიკური აქტივობისა და ინვესტიციების შემცირებამ გამოიწვია რისკის პრემიის გაზრდა. ამასთან, პანდემიის გავრცელებასთან და ხანგძლივობასთან დაკავშირებულმა გაურკვევლობამ კიდევ უფრო გაზარდა ფინანსური სტაბილურობის რისკები. მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ არსებულ გარემოებებში იღებს ყველა საჭირო ზომას, რათა უზრუნველყოს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობა და განვითარება.

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ფუნქციონირებადი საწარმო

ფუნქციონირებადი საწარმოს მართებულობის დაშვების შეფასებისას საწარმოს ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს ნებისმიერ ინფორმაციას საწარმოს მომავალი საქმიანობის შესახებ, რომელიც გულისხმობს ბალანსის შედგენის თარიღიდან სულ მცირეს, 12 თვეს. ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მიზანშეწონილია ფინანსური ანგარიშგება მოამზადოს საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის რეზიუმე

სამუშაო ვალუტა. ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტაში, სადაც საწარმო ახორციელებს საქმიანობას. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა ქართული ლარი ("GEL"). ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენი ვალუტაა ქართული ლარი.

უცხოური ვალუტით გამოწვეული ოპერაციები ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისთვის სამუშაო ვალუტისგან (ლარი) განსხვავებული, უცხოური ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების თარიღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოური ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით, რომელიც 2020 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 3.2766 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 4.0233 ლარს (2019 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.8677 ლარი, ერთი ევრო 3.2095; 2018 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2.6766, ერთი ევრო 3.0701) არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარგენილი არიან ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

ურთიერთგადაფარვა. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზებისა და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. შემოსავალისა და ხარჯის ურთიერთგადაფარვა არ ხდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ეს არ მოითხოვება ან ნებადართული არ არის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტით ან ინტერპრეტაციით და კონკრეტულად გამჟღავნებული არ არის კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ განმარტებით შენიშვნებში.

ამონაგების აღიარება. ამონაგების აღიარება ხორციელდება თითოეული ხელშეკრულების შესრულების სტადიების მიხედვით. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით, ფასდათმობებისა და რეალიზაციასთან

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დაკავშირებული დამატებული ღურებულების გადასახადის გამოკლებით.

გადასახადები

i) მოგების გადასახადი

მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად „კომპანია“ იბეგრება ე.წ. ესტონური მოდელით. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის მიზნებისთვის მოგების გადასახადის დაბეგვრის ობიექტი „კომპანიის“ მიერ იმიჯდება ორ ნაწილად: მოგება, რომელიც დივიდენდის სახით ნაწილდება და დაბეგვრის სხვა ობიექტები გარდა დივიდენდის სახით განაწილებული მოგებისა (სხვა დასაბეგრი ობიექტი).

„კომპანიის“ მიერ დივიდენდის სახით განაწილებული მოგებიდან გამომდინარე მოგების გადასახადი აღიარდება დივიდენდის განაწილების შესახებ საწარმოს პარტნიორთა მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთანავე (კრების ოქმი). მოგების გადასახადის ხარჯი საანგარიშგებო მუხლით „მოგების გადასახადი“ წარდგენილი იქნება იმ საანგარიშგებო წლის მოგება ან ზარალში, როდესაც მოხდა დივიდენდის განაწილება.

სხვა დასაბეგრი ობიექტიდან გამომდინარე მოგების გადასახადი აღიარდება გადასახადის გადახდის ვალდებულების წარმოშობი მოვლენის მოხდენის შესაბამის საანგარიშგებო თვეში, თუ ეს მოვლენა არ განაპირობებს საგადასახადო ვალდებულების შესაბამისი აქტივის წარმოშობას (როდესაც ვალდებულება შეიძლება შემცირდეს მაგ. გაცემული სესხის დაბრუნების შედეგად) და აკმაყოფილებს ხარჯის სახით აღიარების კრიტერიუმებს, მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება და წარდგენილი არის საანგარიშგებო პერიოდის მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით. ის არ მიეკუთვნება საანგარიშგებო მუხლს „მოგების გადასახადი“.

ii) საშემოსავლო გადასახადი

„კომპანია“ იხდის საშემოსავლო გადასახადს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი განაკვეთით - 20%. საშემოსავლო გადასახადი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია სხვა საგადასახადო დავალიანების მუხლში.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგი აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით. კომპანიის მარაგები ძირითადად შედგება გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, კომრციული ფართებისგან. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2,817,485 ლარის მატერიალური მარაგი დატვირთულია იპოთეკით.

ანარიცხები

ანარიცხები აღიარდება, როდესაც კომპანიას ექნება მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული) წარსულში მომხდარი მოვლენის შედეგად და მოსალოდნელია, რომ კომპანიას მოეთხოვება მოვალეობის ანგარიშსწორება და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

ანარიცხის სახით აღიარებული თანხა არის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მიმდინარე

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

მოვალეობის ანგარიშსწორების საუკეთესო შეფასება, ამ მოვალეობასთან დაკავშირებული რისკებისა და განუსაზღვრელობების გათვალისწინებით. როდესაც ანარიცხის შეფასება ხდება მიმდინარე მოვალეობის ანგარიშსწორებისთვის საჭირო ფულადი ნაკადების შეფასებით, მისი საბალანსო ღირებულება ამ ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულება.

როდესაც მოსალოდნელია, რომ ანარიცხის ანგარიშსწორებისთვის საჭირო ეკონომიკური სარგებელი მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოიღება მესამე მხარისგან, მაშინ დებიტორული დავალიანება აღიარდება აქტივის სახით, როდესაც გარდუვალია ანაზღაურების მიღება და შესაძლებელია დებიტორული დავალიანების საიმედოდ შეფასება.

პირობითი ვალდებულებები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ აღიარდება, ის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში აისახება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გასვლის ალბათობა უმნიშვნელოა. პირობითი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ აღიარდება, ის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში აისახება, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთებს და საბანკო ანგარიშებს.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები აისახება ეროვნულ ვალუტაში ოპერაციის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ხოლო ნაშთი საანგარიშგებო წლის ბოლოსათვის 31 დეკემბერს არსებული კურსით.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი აღიარდება კომპანიის მიერ მიღებული შენატანების რეალური ღირებულებით.

დივიდენდები

დივიდენდები საკუთარ კაპიტალში აღიარდება, როგორც იმ პერიოდის კაპიტალის შემცირება, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები. დივიდენდები, რომლებიც გამოცხადებულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, განიხილება, როგორც შემდეგი მოვლენა და შესაბამისად აისახება განმარტებით შენიშვნებში.

განუსაზღვრელობის შეფასების ძირითადი წყაროები დაბეგვრა

ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა შეიძლება დაექვემდებაროს სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს და შეიძლება მან ცვლილებები განიცადოს. ამასთან, საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შეიძლება განსხვავდებოდეს

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან, რის გამოც კომპანიას შეიძლება დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტის თანხა დაეკისროს. კომპანიას დარწმუნებულია, რომ მან უკვე გადაიხადა ყველა გადასახადი, ამიტომ ფინანსურ ანგარიშგებაში ანარიცხი არ შეუქმნია. საგადასახადო წელი საგადასახადო ორგანოს მიერ ინსპექტირებისთვის ღიად რჩება მომდევნო სამი კალენდარული წლის განმავლობაში.

საექვო ვალების ანარიცხები

კომპანია საექვო ვალების ანარიცხებს ქმნის, რათა აღრიცხოს მომხმარებლების მიერ გადახდების განხორციელების უუნარობის შედეგად მიღებული შეფასებული ზარალი. საექვო ვალების ანარიცხების ადეკვატურობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა თავისი შეფასების საფუძველად იყენებს საერთო ეკონომიკურ მდგომარეობას, დებიტორული დავალიანებების ნაშთების ხანდაზმულობას, წარსულში ჩამოწერის გამოცდილებას, მომხმარებლის კრედიტუნარიანობასა და გადახდის პირობების ცვლილებებს. ეკონომიკაში, დარგში ან კონკრეტული მომხმარებლის გარემოებების ცვლილებებმა შეიძლება განაპირობოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული საექვო ვალების ანარიცხების ცვლილება.

4. ამონაგები

კომპანიის ძირითადად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რელიზაცია. 2020 წლის განმავლობაში კომპანიის ძირითადი საქმიანობიდან მიღებულმა ამონაგებმა შეადგინა 6,233,512 ლარი.

5. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		
ლარი	2020	2019
რეკლამის ხარჯები	-	(793)
მიწოდების ხარჯები	(330,691)	(164,406)
საჯარო რეესტრი ხარჯი	(212)	(3,781)
საგადასახადო ხარჯი	(2,807)	(2,296)
ბანკის საკომისიო	(5,370)	(5,944)
სხვა საერთო ხარჯი	(1,127)	(5,472)
გადახდილი საურავები	(2,398)	-
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(342,605)	(182,692)

6. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი	31-12-20	31-12-19	31-12-18
ფულადი სახსრები ლარში	527,698	618,615	10,028
ფულადი სახსრები დოლარში	185,564	7,686	27,858
ფულადი სახსრები ევროში	651,775	466,180	-
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტი	1,365,037	1,092,481	37,886

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

7. სხვა მიმდინარე აქტივი (დამფუძნებელზე გაცემული სესხი)	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება 31-12-20	საბალანსო ღირებულება 31-12-19	საბალანსო ღირებულება 31-12-18
ლარი					
გიორგი მჭედლიშვილი	GEL	18.70%	-	293,000	-
სულ მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			-	293,000	-

8. მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება 31-12-20	საბალანსო ღირებულება 31-12-19	საბალანსო ღირებულება 31-12-18
ლარი					
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 27.12.2018; 134000ლ	GEL	10.90%	-	134,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 16.01.2019; 133000ლ	GEL	10.90%	-	133,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 3.05.2019; 203000ლ	GEL	10.60%	-	33,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება, 25.06.2019; 210000ლ	GEL	11.00%	-	210,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 16.07.2019 10000ლ	GEL	10.60%	-	10,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.05.2019; 23000ლ	GEL	10.60%	-	23,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 13.12.2019; 185000ლ	GEL	11.50%	-	93,000	-
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება # 9952422	EUR	4.90%	-	641,900	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება, 27.08.2019 118000ლ	GEL	10.80%	18,563	118,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 11.12.2019; 170000ლ	GEL	11.50%	170,000	-	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 18.02.2020; 114712ლ	GEL	11.90%	114,712	-	-
სულ მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			303,275	1,395,900	-

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

9. გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი			31-12-20	31-12-19	31-12-18
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 27.12.2018 134000ლ	GEL	10.90%	-	-	134,000
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 11.12.2019; 170000ლ	GEL	11.50%	-	170,000	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.12.2019; 545186ლ	GEL	11.50%	545,186	545,186	-
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება #10692298	EUR	7.80%	732,241	-	-
სულ მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			1,277,427	715,186	134,000

10. დარიცხული ვალდებულებები (სესხის პროცენტი)	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი			31-12-20	31-12-19	31-12-18
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 27.12.2018; 134000ლ	GEL	10.90%	-	13,439	134.00
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 16.01.2019; 133000ლ	GEL	10.90%	-	11,241	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება 3.05.2019; 203000ლ	GEL	10.60%	-	13,190	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება, 25.06.2019; 210000ლ	GEL	11.00%	-	12,025	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 16.07.2019 10000ლ	GEL	10.60%	-	491	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება, 27.08.2019 118000ლ	GEL	10.80%	170	4,434	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.05.2019; 23000ლ	GEL	10.60%	-	1,463	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 11.12.2019; 170000ლ	GEL	11.50%	1,660	1,125	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 13.12.2019; 185000ლ	GEL	11.50%	-	1,107	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 27.12.2019; 545186ლ	GEL	11.50%	7,991	859	-
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება # 9952422	EUR	4.90%	-	415	-
შპს ექს სითი სესხის ხელშეკრულება; 18.02.2020; 114712ლ	GEL	11.90%	1,159	-	-
სს საქართველოს ბანკი ხელშეკრულება #10692298	EUR	7.80%	469	-	-
სულ დარც. ვალდებულებები (სესხის პროცენტი)			11,449	59,789	134

შპს ექს სიტი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

11. მიღებული ავანსები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის კომპანიას ერიცხევა ავანსად მიღებული თანხები 5,222,016 ლარი. მიღებული ავანსები წარმოიშობა, მაშინ როდესაც თანხა მიღებულია წინასწარ. წინასწარგადახდები (ავანსები) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს ვალდებულებას იქამდე, სანამ არ მოხდება მისი გამომუშავება. როგორც ავანსი გამომუშავდება, იმავდროულად ვალდებულება შემცირდება და ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შემოსავალი აღიარდება.

12. რისკების მართვა

ა) ფინანსური რისკების მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობიდან გამომდინარე, „კომპანია“ დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი

წინამდებარე შენიშვნა წარმოადგენს ინფორმაციას „კომპანიაზე“ ზემოთ მოყვანილი თითოეული რისკის გავლენის, ასევე მათი შეფასებისა და მართვისათვის „კომპანიის“ მიზნების, პოლიტიკებისა და პროცესების და „კომპანიის“ ხელმძღვანელობის მიერ კაპიტალის მართვის შესახებ. სხვა თანხობრივად გამოხატული ახსნა-განმარტებები მოყვანილია წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ბ) რისკების მართვის სტრუქტურა

„კომპანიის“ ხელმძღვანელობას ეკისრება საერთო პასუხისმგებლობა „კომპანიის“ რისკის მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე. „კომპანიის“ ხელმძღვანელობა ვალდებულია განავითაროს და მონიტორინგი გაუწიოს ორგანიზაციის რისკების მართვის პოლიტიკას.

„კომპანიის“ რისკის მართვის პოლიტიკა დადგენილია „კომპანიაზე“ რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზისთვის, რისკის შესაბამისი ლიმიტების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და „კომპანიის“ საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად. „კომპანიას“ მიზნად აქვს ტრენინგების, ხელმძღვანელობის სტანდარტებისა და პროცედურების მეშვეობით ჩამოაყალიბოს დისციპლინური და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომლის მიხედვითაც ყველა თანამშრომელს ეცოდინება თავისი როლი და ვალდებულება.

გ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის „კომპანიის“ ფინანსური დანაკარგის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვრელი მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი „კომპანიას“ ძირითადად წარმოეშვება სავაჭრო და სხვა მიმდინარე მოთხოვნებიდან.

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

საკრედიტო რისკის გავლენა

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა). კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას.

საკრედიტო რისკის გავლენა	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი	31-12-20	31-12-19	31-12-18
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	0	850	1,489
ფულადი სახსრები და მისი ეკვივალენტები	1,365,037	1,092,481	37,886
სულ	1,365,037	1,093,331	39,375

კომპანია საკრედიტო რისკების ჯგუფურ და ინდივიდუალურ შეფასებას ახორციელებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

დ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის იმის რისკი, რომ „კომპანია“ ვერ შეძლებს დაფაროს თავისი ფინანსური ვალდებულებები ფულადი სახსრებით ან ფინანსური აქტივებით. ლიკვიდურობის მართვის „კომპანიის“ მიდგომა არის, რამდენადაც შესაძლებელია, გადამოწმება იმისა, რომ ვალდებულების გაჩენისას, „კომპანიას“ ყოველთვის ჰქონდეს დავალიანების შესაბამისი ლიკვიდურობა, როგორც ჩვეულ, ისე - სტრესულ მდგომარეობაში, მისი რეპუტაციის ქვეშ დაყენების და დანაკარგების წარმოშობის გარეშე.

ფულადი სახსრების სრულად განთავსებულია მიმდინარე ანგარიშზე ბანკებში, რომელიც ასევე ამყარებს „კომპანიის“ ლიკვიდურობას.

ფინანსური ვალდებულებები	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ლარი	31-12-20	31-12-19	31-12-18
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,380,719	5,005,144	2,703,041
ფინანსური იჯარის ვალდებულება		-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	303,275	1,395,900	-
სულ	7,683,994	6,401,044	2,703,041

ე) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებს, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო

შპს ექს სითი დეველოპმენტი

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

ვ) კაპიტალის მართვა

„კომპანიის“ საქმიანობიდან გამომდინარე, მას არ აქვს ფორმალური კაპიტალის მართვის პოლიტიკა. გარდა ამისა, „კომპანია“ არ ექვემდებარება კაპიტალთან დაკავშირებულ გარე მოთხოვნებს. „კომპანიის“ კაპიტალის მართვაზე გადაწყვეტილებებს იღებს მისი მფლობელი.

12. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან და ნაშთები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს მმართველობითი ხელმძღვანელობა.

ოპერაციები მმართველ რგოლთან (ლარი)	31-12-20	31-12-19	31-12-18
ხელფასი და ბონუსები	46,365	30,375	20,000

13. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მენეჯმენტის მიერ გამოსაცემად დამტკიცდა 2021 წლის 21 სექტემბერი.