

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“



---

# მართველობითი ანგარიშგება

## 1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ , დაარსდა 2018 წლის აგვისტოში და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის ამჟამინდელი 100 % იანი - წილის მფლობელია ნინო განჯელაშვილი  
კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის ქუჩა #1, ბ24, ბათუმი, საქართველო.

### • კომპანიის მენეჯმენტი და მისი გამოცდილება

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ - არის დამწყები (startup) კომპანია სამშენებლო დეველოპერული მიმართულებით. კომპანიას აქვს 1 დასრულებული მშენებლობა (ექსპლუატაციაში შესული), რომელიც არ წარმოადგენდა ჩვენს საკუთრებას და აშენდა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ვალდებულების ფარგლებში და 1 მიმდინარე მშენებლობა რომელიც დასრულების ეტაპზეა.

### • საქმიანობის მიმართულება

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ -ს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და რეალიზაცია (გაყიდვა). ჩვენი პროექტი ხორციელდება ბათუმში, ჟიული შარტავას გამზირი 32-ში. შენობა 28 სართულიანია, არის თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის, მოიცავს საცხოვრებელ და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებს. საცხოვრებელი ფართების უმეტესი ნაწილი გაყიდულია, პროექტის სამშენებლო სამუშაოები დასრულების ეტაპზეა.

### • ძირითადი რისკები და შესაძლებლობები

#### ძირითადი რისკები

1. რისკები რომლების დაკავშირებულია სამშენებლო საქმიანობასთან.  
ამ მიმართულებით მნიშვნელოვანია სამშენებლო მასალის ფასის მკვეთრი გაზრდა. 2020 წლის მეორე ნახევარში სამშენებლო მასალის ფასი რადიკალურად შეიცვალა (რკინა, ალუმინი და სხვა მასალა). სამშენებლო მასალის ფასის ცვლილება სამშენებლო კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია რისკია, რადგან თუ კომპანიას დიდი ფასნამატი არ გაუყიდია ფართები, 15-20%-ითაც კი კვადრატულ მეტრზე თვითღირებულების ცვლილებამ შესაძლებელია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. გარდა ამისა სამშენებლო მასალაზე ფასის გაზრდა პირდაპირ

უკავშირდება უძრავ ქონებაზე ფასის ზრდას. უძრავი ქონების გაძვირება კარგი მაშინ არის თუ გამოწვეულია უზრავ ქონებაზე მოთხოვნის გაზრდით და არა მშენებლობის თვითრიგებულების გაზრდით.

ასევე მნიშვნელოვანია პანდემიით გამოწვეული პრობლემები ტურიზმის სფეროში. მიმოსვლასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, აფერხებს უძრავი ქონების რეალიზაციას, ვინაიდან უცხოურ ინვესტიციას მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს უძრავი ქონების გაყიდვებში.

#### შესაძლებლობები.

საქართველო და კონკრეტულად აჭარა საკმაოდ აქტიურად ვითარდება ინფრასტრუქტურულად. მშენებლობის მაღალი ტემპი ნიშნავს რომ რეგიონში იქმნება დამატებითი ინფრასტრუქტურა იმისთვის რომ კიდევ უფრო გაიზარდოს ინტერესი ამ რეგიონის მიმართ როგორც ინვესტორებისთვის, ტურისტებისთვის და თუნდაც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის.

ამ მოცემულობის გათვალისწინებით შპს სანრაიზ დეველოპმენტი გეგმავს გააფართოვოს თავისი საქმიანობის არეალი და წამოიწყოს ახალი სამშენებლო პროექტი ,რომელიც იქნება კიდევ ერთი ახალი დასაქმების შესაძლებლობა ადგილობრივებისთვის, წარმატებული და სარგებლიანი ინვესტიცია შეძენილი ბინის მომავალი მესაკუთრეებისთვის და სასიამოვნო დასვენების ადგილი ტურისტებისთვის.

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი



**შპს სანრაიზ დეველოპმენტი**  
**ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა**

**31/12/2020**

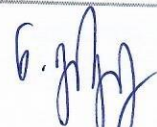
**31/12/2019**

**31/12/2018**

|                                                                | საანგარიშგებო<br>პერიოდის ბოლო<br>თარიღი | წინა საანგარიშგებო<br>პერიოდის ბოლო თარიღი | წინა საანგარიშგებო<br>პერიოდის საწყისი<br>თარიღი |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>                                                |                                          |                                            |                                                  |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები                          | 832,829                                  | 573,512                                    | 13,383                                           |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                     |                                          |                                            |                                                  |
| სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები    | 2,310,303                                | 8,277                                      |                                                  |
| მარაგები                                                       |                                          |                                            |                                                  |
| - მზა პროდუქცია                                                |                                          |                                            |                                                  |
| - სხვა                                                         |                                          |                                            |                                                  |
| საინვესტიციო ქონება                                            |                                          |                                            |                                                  |
| სხვა მოკლევადიანი აქტივები                                     | 882,800                                  | 787,569                                    | 13,266                                           |
| ბიოლოგიური აქტივები                                            |                                          |                                            |                                                  |
| - თვითღირებულების მოდელით                                      |                                          |                                            |                                                  |
| - გადაფასების მოდელით                                          |                                          |                                            |                                                  |
| გუდვილი                                                        |                                          |                                            |                                                  |
| სხვა არამატერიალური აქტივები                                   |                                          |                                            |                                                  |
| ძირითადი საშუალებები                                           | 13,575,136                               | 5,653,599                                  | 495,425                                          |
| ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში                              |                                          |                                            |                                                  |
| ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში            |                                          |                                            |                                                  |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები                                     |                                          |                                            |                                                  |
| <b>სულ აქტივები</b>                                            | <b>17,601,068</b>                        | <b>7,022,957</b>                           | <b>522,074</b>                                   |
| <b>ვალდებულებები</b>                                           |                                          |                                            |                                                  |
| საიჯარო ვალდებულება                                            |                                          |                                            |                                                  |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                          | 21,883                                   | 12,347                                     | -                                                |
| ანარიცხები                                                     |                                          |                                            |                                                  |
| ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ                             | -                                        | 1,113                                      | -                                                |
| საგადასახადო ვალდებულებები                                     | 201,783                                  | 174,698                                    | 912                                              |
| გამოუმუშავებელი შემოსავალი                                     |                                          |                                            |                                                  |
| მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები                                |                                          |                                            |                                                  |
| გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები                                | -                                        | 2,605,560                                  | 532,545                                          |
| მიღებული გრანტები                                              |                                          |                                            |                                                  |
| სხვა ვალდებულებები                                             | 386,599                                  | 273,671                                    | 12,273                                           |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                                       | <b>610,265</b>                           | <b>3,067,389</b>                           | <b>545,730</b>                                   |
| <b>საკუთარი კაპიტალი</b>                                       |                                          |                                            |                                                  |
| სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შ | 338,704                                  | 103,085                                    | -                                                |
| საემისიო შემოსავალი                                            |                                          |                                            |                                                  |
| გამოსყიდული საკუთარი აქციები                                   |                                          |                                            |                                                  |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)                      | 16,652,099                               | 3,852,483                                  | (23,656)                                         |
| გადაფასების რეზერვი                                            |                                          |                                            |                                                  |
| საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები                           |                                          |                                            |                                                  |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>                                   | <b>16,990,803</b>                        | <b>3,955,568</b>                           | <b>(23,656)</b>                                  |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                  | <b>17,601,068</b>                        | <b>7,022,957</b>                           | <b>522,074</b>                                   |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>                               |                                          |                                            |                                                  |
|                                                                | 4,025,932                                | 1,369,358                                  | 26,649                                           |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>                          |                                          |                                            |                                                  |
|                                                                | 610,265                                  | 461,829                                    | 13,185                                           |

დირექტორი

ნინო განჯელაშვილი



|                                                                   | საანგარიშგებო პერიოდი | წინა საანგარიშგებო პერიოდი |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>ნეტო ამონაგები</b>                                             |                       |                            |
| საქონლის გაყიდვიდან                                               |                       | 82,270                     |
| მომსახურების გაწევიდან                                            |                       |                            |
| სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან                                      |                       |                            |
| სხვა                                                              |                       |                            |
| გაყიდვების თვითღირებულება                                         |                       | (82,217)                   |
| <b>საერთო მოგება</b>                                              |                       | 53                         |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი                                        | 13,414,627            | 4,741,507                  |
| დასაქმებულთა ანაზღაურება                                          | (75,300)              | (35,424)                   |
| ცვთა/ამორტიზაციის ხარჯი                                           | (86,887)              | (18,301)                   |
| საპროცენტო შემოსავალი                                             |                       | -                          |
| საპროცენტო ხარჯი                                                  | (112,927)             | (261,399)                  |
| იჯარის ხარჯი                                                      | (17,164)              | (11,859)                   |
| ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი                          | (228,765)             | (342,582)                  |
| <b>სულ საოპერაციო ხარჯები</b>                                     | (521,043)             | (669,565)                  |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                          | 12,893,584            | 4,071,995                  |
| <b>გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:</b>                            |                       |                            |
| ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა                |                       |                            |
| მარაგების გაუფასურების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა             |                       |                            |
| სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა        |                       |                            |
| წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით გაჭრობილი         | (113,803)             | (196,539)                  |
| მიღებული დივიდენდები                                              |                       |                            |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)                           | 22,766                | 1,113                      |
| <b>მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი</b> | 12,802,547            | 3,876,569                  |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                         |                       |                            |
| <b>საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი</b>                     | 12,802,547            | 3,876,569                  |

**სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):**

ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი

სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები).

**სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:****მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)**

|                                                                 |            |           |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში             | 3,955,568  | (23,656)  |
| ახალი აქტივების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა' | 235,619    | 103,086   |
| განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)                  |            |           |
| სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში                           |            |           |
| კაპიტალის სხვა ცვლილებები                                       | (2,931)    | (431)     |
| <b>საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს</b>           | 16,990,803 | 3,955,568 |

დირექტორი

ნინო განჯელაშვილი



ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

2020

2019

|                                                                                | საანგარიშგებო პერიოდი | წინა საანგარიშგებო პერიოდი |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში)                 | 2,796,652             | (1,427,200)                |
| საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში)             | 78                    | -                          |
| საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში)                   | (2,537,578)           | 1,987,329                  |
| <b>ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)</b>                                      | <b>832,829</b>        | <b>560,129</b>             |
| ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე         |                       |                            |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდში                   | 573,512               | 13,383                     |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში</b> | <b>832,664</b>        | <b>573,512</b>             |

დირექტორი

ნინო განჯელაშვილი

