

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
მს ბილდერი

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის
მომზადებული მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის ფინანსური ანგარიშგების
საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) მიხედვით

ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები		8,142,371	239,691
მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	1	1,926,425	776,835
სასაქონლო მარაგი ჯამურად	2	926,805	3,580,398
<i>საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)</i>		<i>540,089</i>	<i>1,921,008</i>
<i>ნედლეული და მასალები</i>		<i>386,716</i>	<i>1,659,389</i>
წინასწარ გაწეული ხარჯები/ავანსები		234,006	14,288
სულ მიმდინარე აქტივები		11,229,606	4,611,212
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, მიწა, აღჭურვილობა ჯამურად	3	153,189	37,639
<i>შენობა /ნაგებობები</i>		<i>29,829</i>	<i>18,752</i>
<i>მანქანა-დანადგარები, აღჭურვილობა, ავეჯი</i>		<i>123,360</i>	<i>18,887</i>
სულ გრძელვადიანი აქტივები		153,189	37,639
სულ აქტივები		<u>11,382,796</u>	<u>4,648,850</u>
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მიმდინარე ვალდებულებები			
ვალდებულებები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	4	4,166,990	755,442
საგადასახადო ვალდებულებები		476,884	31,515
გადასახდელი ხელფასები			
გადასახდელი პროცენტები		355,884	181,354
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები			
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,999,758	968,312
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	5	1,262,657	3,421,635
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,262,657	3,421,635
სულ ვალდებულებები		6,262,415	4,389,947
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		134,000	223,333
პერიოდის მოგება/ ზარალი (+/-)			
გაუნაწილებელი მოგება		4,986,380	35,570
სულ საკუთარი კაპიტალი		5,120,380	258,903
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		<u>11,382,796</u>	<u>4,648,850</u>

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

ანგარიშგება სრული შემოსავლის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
საოპერაციო შემოსავლები			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	6	12,373,674	2,194,276
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	7	(6,440,420)	(1,617,319)
საერთო მოგება		5,933,254	576,957
საოპერაციო ხარჯები			
შრომის ანაზღაურება		(126,794)	(109,602)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(17,011)	(8,115)
საპენსიო ხარჯი		(7,411)	(4,726)
საკონსულტაციო ხარჯები		(10,660)	(5,553)
მარკეტინგული ხარჯი/რეკლამა		(244,278)	(136,810)
ბანკის გარანტიის საკომისიო		(60,789)	
რეალიზებული ძირითადი საშუალების თვითღირებულება			(7,277)
სხვა საერთო ხარჯი	8	(23,457)	(22,963)
მთლიანი საოპერაციო ხარჯები		(490,401)	(295,046)
საოპერაციო მოგება-ზარალი		<u>5,442,853</u>	<u>281,911</u>
არასაოპერაციო შემოსავლები/ხარჯები			
არასაოპერაციო შემოსავალი		68,470	39,707
საპროცენტო ხარჯები		(331,955)	(172,554)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(228,558)	(22,023)
არასაოპერაციო მოგება-ზარალი		(492,042)	(154,870)
მოგება დაბეგვრამდე		4,950,811	127,041
ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	9		(4,846)
მოგების გადასახადი			
წმინდა მოგება		<u>4,950,811</u>	<u>122,195</u>

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

ძირითადი საქმიანობა

შპს მს ბილდერი ს/კ 404552382, რეგისტრაციის თარიღია 31/01/2018; კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობას, აქტიური საქმიანობა დაიწყო 2018 წლის სექტემბრის თვიდან. დაფუძნებიდან დღევანდელი დღის მდგომარეობით მოხდა დირექტორის და პარტნიორების ცვლილება ქვემოთ მოცემული ინფორმაციის შესაბამისად.

რეგისტრაციის თარიღისთვის 31.01.2018	ცვლილების თარიღისთვის 22.10.2019	ცვლილების თარიღისთვის 24.02.2021
დირექტორი - 01020005927, ირაკლი თუშიშვილი	დირექტორი - 01008031047, მამუკა ლომიტაშვილი	დირექტორი - 01008031047, მამუკა ლომიტაშვილი
ირაკლი თუშიშვილი 01020005927 - 100%	ირაკლი თუშიშვილი 01020005927 - 40% დავით ლომიძე 01005006682 - 7% ზურაბ რევაზიშვილი 01009002026 - 5% მამუკა ლომიტაშვილი 01008031047 - 18% ალექსანდრე გუგუბერიძე 01024070298 - 15% იოსებ ტიკურიშვილი 01024015182 - 3% ირაკლი ბაღდავაძე 01005001713 - 7% გუგა ტრაპაიძე 01008056853 - 5%	ზურაბ რევაზიშვილი 01009002026 - 5% იოსებ ტიკურიშვილი 01024015182 - 3% ირაკლი ბაღდავაძე 01005001713 - 7% გუგა ტრაპაიძე 01008056853 - 5% შპს ემელ კაპიტალი 202365458 - 38% შპს ემჯი დეველოპმენტ 405443738 - 35% შპს ბილდინგ დეველოპმენტი 405443701 - 7%

წარდგენის საფუძველი და ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციის თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს ("ბასს") მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის (მსს ფასს) შესაბამისად.

საანგარიშგებო ვალუტა

ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში.

ფინანსური ანგარიშგების წარდგენისას “ორგანიზაცია” იყენებს დარიცხვის მეთოდს.

ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

აქტივები აღირიცხება გრძელვადიან და მოკლევადიან აქტივებად. ისეთი აქტივები, რომელთა მიღება ან გადახდა უნდა მოხდეს 12 თვის შემდეგ ან ექსპლუატაციის ვადა 12 თვეზე მეტია ნაღარიგებია გრძელვადიან აქტივად. ისეთი აქტივები, რომელთა მიღება ან გადახდა ხორციელდება 12 თვეზე ნაკლებ ვადაში აღირიცხება მოკლევადიან აქტივებად. მოკლევადიან აქტივებად აღირიცხება ის აქტივებიც, რომელიც მარაგებშია და მომავალ პერიოდში გარდაიქმნება საქონლად ან საქონელს წარმოადგენს და გასაყიდადაა გამზადებული. მოკლევადიან აქტივებს საბალანსო მუხლებში შეყვანილია აგრეთვე სხვა ყველა ლიკვიდური აქტივები, წინასწარ გაწეული ხარჯები და ავანსები, რომელთა მისაღები მომსახურება ან მისაღები აქტივები 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში უნდა განხორციელდეს.

მოკლევადიანი აქტივები:

1. ფულადი სახსრები – ბალანსში მოცემულია საბანკო ანგარიშებზე და სალაროში განთავსებული ფულადი სახსრები.
2. მოთხოვნები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარდგენილია ბრუტო ღირებულებით. უიმედო მოთხოვნები „ორგანიზაციას“ არ ერიცხება.
3. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები - მარაგების შეფასება ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები მოიცავს საქონელს, ნედლეულს და მარაგებს, შრომის საშუალებებს და სხვა მარაგებს. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულების გამოთვლისას გამოიყენება საშუალო შეწონილი მეთოდი. საქონლის თვითღირებულებაში ჩართულია ყველა აუცილებელი ხარჯი (დანახარჯი), რომელიც ზრდის სასაქონლო მარაგების ღირებულებას - შეძენა, ტრანსპორტირება (ტრანსპორტირება ადგილზე მოტანისათვის). მიწოდებასთან დაკავშირებული (მიწოდების ხარჯი) ხარჯები, აგრეთვე დანაკარგის ხარჯები აღიარდება, როგორც პერიოდის ხარჯი და არ ჩაირთვება თვითღირებულებაში.
4. მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ მოიცავს პერიოდის ბოლოს ჯამურ ნაშთებს.
5. გაცემული ავანსები წარმოადგენს ძირითადი მომწოდებლებისთვის წინასწარ გაცემულ ანაზღაურებას, რომელიც მოცემულია ბრუტო ღირებულებით.

გრძელვადიანი აქტივები:

6. ძირითადი საშუალებები ბალანსში წარდგენილია ნარჩენი საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ტოლია ისტორიულ ღირებულებას მინუს აკუმულირებული ცვეთა. ცვეთა ძირითად საშუალებებს ერიცხება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალების სავარაუდო გამოყენების პერიოდის მიხედვით.

ვალდებულებები

„ორგანიზაციას“ სააღრიცხვო მიზნებისთვის გამიჯნული აქვს გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ვალდებულებები.

ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი, თუ:

(ა) მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;

(ბ) ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;

(გ) უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან

(დ) საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში მაინც.

ყველა სხვა სახის ვალდებულება მიიჩნევა გრძელვადიან ვალდებულებად

მოკლევადიანი ვალდებულებები შედგება ვალდებულებისგან მოწოდებიდან და მომსახურებიდან, მიღებული ავანსები, გადასახდელი გადასახდები, გადასახდელი პროცენტები, ვალდებულებები საწარმოს პერსონალის წინაშე, გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი.

გრძელვადიანი ვალდებულებები შედგება ფინანსური ინსტიტუტისგან და დამფუძნებლებისგან აღებული გრძელვადიანი სესხისგან.

მოგების გადასახადი

საანგარიშგებო პერიოდისათვის საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით მოგების გადასახადი 15%-ს შეადგენს. კანონმდებლობის მოთხოვნების გათვალისწინებით დროებითი სხვაობები და შესაბამისად გადავადებული გადასახადები არ ფორმირდება.

კაპიტალი

კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალის. საწესდებო კაპიტალი არ შეცვლილა დაფუძნების დღიდან და მთლიანად შედგება დამფუძნებლის მიერ განხორციელებული ინვესტიციისგან.

გაუნაწილებელი მოგება შედგება წინა წლების აკუმულირებული მოგებისა (ზარალი) და მიმდინარე პერიოდის მოგებისაგან.

დივიდენდი აღიარდება როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი გაცემა გამოცხადებული იყო ბალანსის შედგენის თარიღისათვის.

შემოსავლები

„ორგანიზაციის“ შემოსავლების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით. მისი საოპერაციო შემოსავლები შედგება სამშენებლო ხელშეკრულებების საფუძველზე საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციით მიღებული ამონაგებისგან. ამონაგები აღიარდება შესრულებული სამუშაოების სტადიის (პროცენტული შესრულების მეთოდით) მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ხარჯები

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ქართულ ლარებში ოპერაციის დღისთვის დადგენილი კურსების შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში დომინირებული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება ლარებში ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღეს არსებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად. საკურსო სხვაობებიდან მიღებული ფინანსური შედეგი აისახება იმ პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში როდესაც ის წარმოიშვა.

ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

	31 დეკემბერი, 2020	31 დეკემბერი, 2019
ლარი/1 ევრო	4.0233	3.2095
ლარი/1 დოლარი	3.2766	2.8677

პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ბალანსში, მაგრამ წარმოდგენილია ანგარიშსწორებისას სახსრების ნებისმიერი გადინების შესაძლებლობის არსებობამდე. პირობითი აქტივი ბალანსში არ აისახება, მაგრამ წარმოდგენილია იმ შემთხვევაში, თუ ეკონომიკური მოგების მიღებაა ნავარაუდევო.

შენიშვნა 1 - მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან

31.12.2020

31.12.2019

მოთხოვნები მოიცავს ბინების რეალიზაციიდან დარიცხულ მოთხოვნებს და სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის რეალიზაციიდან წარმოშობილ მოთხოვნებს.

შპს მს ბილდერი
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შენიშვნა 2 - მარაგები	31.12.2020	31.12.2019
საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)	540,089	3,478,731
ნედლეული და მასალები	374,380	97,444
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	12,336	4,223
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	926,805	3,580,398

შენიშვნა 3 - ძირითადი საშუალებები, ნეტი	ნაგებობები	ოფისის აღჭურვილობა	ავტო და სხვა ინვენტარი	მანქანა-დანადგარები	სულ ძირითადი საშუალებები, ნეტი
31-12-20					
ისტორიული ღირ-ბა	20,835	2,942	11,266	10,228	45,271
შემენა	14,358	734	5,270	112,200	132,562
აფასება					0
აკუმულირებული ცვეთა	5,364	1,845	7,423	8,779	23,411
გაყიდვა/ჩამოწერა				1,233	1,233
ნარჩენი ღირ-ბა	29,829	1,831	9,112	112,417	153,189
31-12-19					
ისტორიული ღირ-ბა		21,673	1,745		23,418
შემენა		2,104	9,521	18,025	29,650
აფასება					0
აკუმულირებული ცვეთა		2,785	2,278	2,569	7,632
გაყიდვა/ჩამოწერა				7,797	7,797
ნარჩენი ღირ-ბა		20,991	8,988	7,659	37,639

შენიშვნა 4 - ვალდებულებები მოწოდებიდან/მომსახურებიდან	31.12.2020	31.12.2019
---	------------	------------

ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან შედგება საქმიანობის მიზნებისთვის შემენილი საქონლიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისგან

შენიშვნა 5 - გრძელვადიანი სესხები	31.12.2020	31.12.2019
გრძელვადიანი სესხები საქართველოს ბანკი	327,660	1,003,695
გრძელვადიანი სესხები დაბფუძნებლებისგან	934,997	2,417,940
სულ გრძელვადიანი სესხები	1,262,657	3,421,635

შენიშვნა 6 - ნეტო ამონაგები	31.12.2020	31.12.2019
------------------------------------	-------------------	-------------------

ნეტო ამონაგები მოიცავს საქონლის (ბინების) რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს და მცირე რაოდენობით სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს.

შენიშვნა 7 - რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	31.12.2020	31.12.2019
---	-------------------	-------------------

ბინების თვითღირებულება	(6,423,397)	(1,567,509)
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის თვითღირებულება	(17,024)	(49,810)

სულ რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(6,440,420)	(1,617,319)
--	--------------------	--------------------

შენიშვნა 8 - სხვა ხარჯები	31.12.2020	31.12.2019
----------------------------------	-------------------	-------------------

კომუნიკაციის ხარჯები	(763)	(907)
სამეურნეო ხარჯი		(536)
რეესტრის ხარჯი	(13,191)	(2,310)
ბანკის საკომისიო	(6,985)	(8,307)
სხვა საერთო ხარჯი		(10,212)
მიწის გადასახადი	(1,163)	(690)
	(1,356)	

სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(23,457)	(22,963)
------------------------------------	-----------------	-----------------

შენიშვნა 9 - სხვა ხარჯები	31.12.2019
----------------------------------	-------------------

ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში გამოწვეულია შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო ბარათზე პროგრამულად გვიან ასახული ვალდებულების შედეგად.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ორგანიზაცია დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციებს აღრიცხვას მს ფასს-ების შესაბამისი განყოფილებების მოთხოვნების შესაბამისად და ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს ამჟღავნებს განყოფილება: დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების მიხედვით.

	ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 2020 წელი	მარაგის შეძენა	მიღებული სესხი	ღარიცხული პროცენტი	გადახდილი პროცენტი	დაფარული სესხი	ხელფასი	ნაშთები 31.12.2020
1	ტრაპიძე გუგა - დამფუძნებელი			12,316	0	87,770		60,459
2	დავით ლომიძე - დამფუძნებელი		148,617	25,738	0	122,801		241,769
3	გუგბერიძე ალექსანდრე - დამფუძნებელი			36,892	0	267,218		180,538
4	ტიკურიშვილი იოსები - დამფუძნებელი			7,384	0	53,351		36,196
5	ზურაბ რევაზიშვილი - დამფუძნებელი			12,330	0	87,570		60,606
6	ბაღდაძე ირაკლი - დამფუძნებელი			17,280	0	120,139		86,162
7	ირაკლი თუშიშვილი - დამფუძნებელი			65,378	89,726	598,848		0
8	მამუკა ლომიჭაშვილი - დამფუძნებელი		335,160	86,386	0	629,023		623,900
9	შპს დიპლომატიური აკადემია - დამფუძნებელი	13,099						0
10	მამუკა ლომიჭაშვილი - დირექტორი						48,790	0
	სულ:	13,099.23	483,776.73	263,704.81	89,726.28	1,966,719.91	48,790.00	1,289,628.77

ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

სხვა ბიზნესების მსგავსად, კომპანია დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. ეს შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს, რათა მართოს აღნიშნული რისკები და წარმოადგენს მეთოდებს მათ შესაფასებლად.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები - კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი დანიშნულებაა კომპანიას ოპერაციების დაფინანსება. კომპანიას სხვადასხვა ფინანსური აქტივები გააჩნია, როგორებიცაა ფული და ფულის ექვივალენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

შპს მს ბილდერი
 ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფინანსური აქტივები	31-12-20	31-12-19
დებიტორული დავალიანება	1,926,425	776,835
ფული და ფულადი ექვივალენტები	8,142,371	239,691
სულ ფინანსური აქტივები	10,068,795	1,016,526
ფინანსური ვალდებულებები	31-12-20	31-12-19
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,999,758	968,312
სასესხო ვალდებულებები	1,262,657	3,421,635
სულ ფინანსური ვალდებულებები	6,262,415	4,389,947

კომპანიას ფინანსურ ინსტრუმენტებზე მოქმედი ძირითადი რისკებია სავალუტო, საპროცენტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკები.

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი არის ის, რომ კლიენტი აღმოჩნდება გადახდისუნარო მდგომარეობაში ან დროულად ვერ დაფარავს კომპანიას მიმართ არსებულ დავალიანებას, რაც კომპანიას ფინანსურ დანაკარგს გამოიწვევს.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება, რომელიც გაუფასურების ხარჯის გამოკლებით აღირიცხება, წარმოადგენს კომპანიაზე საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ ზემოქმედებას.

ფინანსური აქტივები	31-12-20	31-12-19
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,160,431	791,123
ფული და ფულადი ექვივალენტები	8,142,371	239,691
მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	10,302,801	1,030,814

ლიკვიდობის რისკი - ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დაფარვის ვადის დადგომისას ყველა ვალდებულების გადახდას.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ნაჩვენებია კომპანიას არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებების ნარჩენი საკონტრაქტო დაფარვის ვადები, დაფარვის შეთანხმებულ პერიოდებთან ერთად, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ცხრილში მოცემულია როგორც საპროცენტო ფულადი ნაკადების, აგრეთვე ძირითადი თანხების ფულადი ნაკადების მოძრაობა.

შპს მს ბილდერი
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლიკვიდურობის შედარებითი ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ მთლიანი თანხის გადინება
აქტივები						
ფული და ფულადი ექვივალენტები	8,142,371	-	-	-	-	8,142,371
დებიტორული დავალიანება		-	1,926,425	-	-	1,926,425
ვალდებულებები						
კრედიტორული დავალიანება	(4,643,874)			(355,884)		(4,999,758)
სასესხო ვალდებულებები		-	-	(1,262,657)	-	(1,262,657)
ლიკვიდურობის პოზიცია	3,498,496	-	1,926,425	(1,618,541)	-	3,806,380

ლიკვიდურობის შედარებითი ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ მთლიანი თანხის გადინება
აქტივები						
ფული და ფულადი ექვივალენტები	239,691	-	-	-	-	239,691
დებიტორული დავალიანება		-	776,835	-	-	776,835
ვალდებულებები						
კრედიტორული დავალიანება	(786,958)			(181,354)		(968,312)
სასესხო ვალდებულებები		-	-	(3,421,635)	-	(3,421,635)
ლიკვიდურობის პოზიცია	(547,267)	-	776,835	(3,602,990)	-	(3,373,422)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი – საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა, რომ მცურავი (არაფიქსირებული) საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება უარყოფითად აისახება კომპანიას ფინანსურ შედეგებზე. კომპანიაზე შეზღუდული საპროცენტო განაკვეთის რისკი ვრცელდება, რადგან იგი სახსრებს სესხულობს მხოლოდ ფიქსირებული განაკვეთებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	282,477	7,859,894		8,142,371
დებიტორული დავალიანება	1,926,425			1,926,425
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(4,999,758)			(4,999,758)
სასესხო ვალდებულებები	(934,997)	(327,660)		(1,262,657)
	(3,725,854)	7,532,234	-	3,806,380

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	45,115	194,576		239,691
დებიტორული დავალიანება	776,835	-		776,835
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(968,312)			(968,312)
სასესხო ვალდებულებები	(2,417,940)	(1,003,695)		(3,421,635)
	(2,564,303)	(809,119)	-	(3,373,422)

სავალუტო რისკი - სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანიას ფინანსურ შედეგებზე უარყოფით ზეგავლენას იქონიებს იმ ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილება, რომლითაც კომპანია სარგებლობს. კომპანიას ზოგიერთი ტრანზაქცია უცხოურ ვალუტაშია დაფიქსირებული. უცხოური ვალუტის რისკდამოკიდებულების სამართავად წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები არ გამოიყენება.

გაუთვალისწინებელი გარემოებები

სასამართლო დავა

ბიზნესის ჩვეულებრივი ფუნქციონირების პირობებში ორგანიზაციის მიმართ შესაძლოა განხორციელდეს სამართლებრივი ქმედებები, დავები და საჩივრები. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მაქსიმალური ვალდებულება, რაც კი შეიძლება წარმოიშვას ასეთი დავების შედეგად (თუკი საერთოდ წარმოიშვა), არ იქონიებს მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ან მომავალ საოპერაციო შედეგებზე.

საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ორგანიზაციის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და არც თვითონ აქვთ ორგანიზაციის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები.

2020 წელს, Covid-19-ის პანდემიამ მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობები და შეზღუდვები გამოწვია როგორც საქართველოში ისე გლობალურად. სამშენებლო სექტორი ჩაითვალია მნიშვნელოვან სფეროდ და არ დაუწესდა იმდენი შეზღუდვა რაცმდენიც ბიზნესის სხვა სფეროებს. შედეგად, კომპანიის საქმიანობა მხოლოდ მცირე დროით იყო შეზღუდული, ამ გარემოებების გათვალისწინებით ზოგადმა შეზღუდვებმა 2020 წლის განმავლობაში ზეგავლენა მოახდინა კონპანიის თანამშრომლებზე და გარკვეული დოზით კომპანიის საქმიანობაზე (საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შეზღუდვა, დისტანციურად მუშაობის რეკომენდაცია შესაძლებლობის შემთხვევაში, მომსახურებაზე ზოგადი მოთხოვნის კლება). Covid-19-ის პანდემიის ფონზე, განუსაზღვრელობები რჩება, თუმცა მენეჯმენტი

ითვალისწინებს Covid-19-ით გამოწვეულ გარემოებებს და აგრძელებს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობას დასახული გეგმის შესაბამისად.

ბალანსის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენას.

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2021 წლის 29 სექტემბერს.

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
მს ბილდერი

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის
მომზადებული მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის ფინანსური ანგარიშგების
საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) მიხედვით

შპს მს ბილდერი
ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები		8,142,371	239,691
მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	1	1,926,425	776,835
სასაქონლო მარაგი ჯამურად	2	926,805	3,580,398
საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)		540,089	1,921,008
ნედლეული და მასალები		386,716	1,659,389
წინასწარ გაწეული ხარჯები/ავანსები		234,006	14,288
სულ მიმდინარე აქტივები		11,229,606	4,611,212
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, მიწა, აღჭურვილობა ჯამურად	3	153,189	37,639
შენობა /ნაგებობები		29,829	18,752
მანქანა-დანადგარები, აღჭურვილობა, ავეჯი		123,360	18,887
სულ გრძელვადიანი აქტივები		153,189	37,639
სულ აქტივები		<u>11,382,796</u>	<u>4,648,850</u>
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მიმდინარე ვალდებულებები			
ვალდებულებები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	4	4,166,990	755,442
საგადასახადო ვალდებულებები		476,884	31,515
გადასახდელი ხელფასები			
გადასახდელი პროცენტები		355,884	181,354
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები			
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,999,758	968,312
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	5	1,262,657	3,421,635
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,262,657	3,421,635
სულ ვალდებულებები		6,262,415	4,389,947
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		134,000	223,333
პერიოდის მოგება/ ზარალი (+/-)			
გაუნაწილებელი მოგება		4,986,380	35,570
სულ საკუთარი კაპიტალი		5,120,380	258,903
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		<u>11,382,796</u>	<u>4,648,850</u>

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

შპს მს ბილდერი
ანგარიშგება სრული შემოსავლის შესახებ
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ანგარიშგება სრული შემოსავლის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019
საოპერაციო შემოსავლები			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	6	12,373,674	2,194,276
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	7	(6,440,420)	(1,617,319)
საერთო მოგება		5,933,254	576,957
საოპერაციო ხარჯები			
შრომის ანაზღაურება		(126,794)	(109,602)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(17,011)	(8,115)
საპენსიო ხარჯი		(7,411)	(4,726)
საკონსულტაციო ხარჯები		(10,660)	(5,553)
მარკეტინგული ხარჯი/რეკლამა		(244,278)	(136,810)
ბანკის გარანტიის საკომისიო		(60,789)	
რეალიზებული ძირითადი საშუალების თვითღირებულება			(7,277)
სხვა საერთო ხარჯი	8	(23,457)	(22,963)
მთლიანი საოპერაციო ხარჯები		(490,401)	(295,046)
საოპერაციო მოგება-ზარალი		<u>5,442,853</u>	<u>281,911</u>
არასაოპერაციო შემოსავლები/ხარჯები			
არასაოპერაციო შემოსავალი		68,470	39,707
საპროცენტო ხარჯები		(331,955)	(172,554)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(228,558)	(22,023)
არასაოპერაციო მოგება-ზარალი		(492,042)	(154,870)
მოგება დაბეგვრამდე		4,950,811	127,041
ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	9		(4,846)
მოგების გადასახადი			
წმინდა მოგება		<u>4,950,811</u>	<u>122,195</u>

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

ძირითადი საქმიანობა

შპს მს ბილდერი ს/კ 404552382, რეგისტრაციის თარიღია 31/01/2018; კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობას, აქტიური საქმიანობა დაიწყო 2018 წლის სექტემბრის თვიდან. დაფუძნებიდან დღევანდელი დღის მდგომარეობით მოხდა დირექტორის და პარტნიორების ცვლილება ქვემოთ მოცემული ინფორმაციის შესაბამისად.

რეგისტრაციის თარიღისთვის 31.01.2018	ცვლილების თარიღისთვის 22.10.2019	ცვლილების თარიღისთვის 24.02.2021
დირექტორი - 01020005927, ირაკლი თუშიშვილი	დირექტორი - 01008031047, მამუკა ლომიტაშვილი	დირექტორი - 01008031047, მამუკა ლომიტაშვილი
ირაკლი თუშიშვილი 01020005927 - 100%	ირაკლი თუშიშვილი 01020005927 - 40% დავით ლომიძე 01005006682 - 7% ზურაბ რევაზიშვილი 01009002026 - 5% მამუკა ლომიტაშვილი 01008031047 - 18% ალექსანდრე გუგუზიძე 01024070298 - 15% იოსებ ტიკურიშვილი 01024015182 - 3% ირაკლი ბაღდავაძე 01005001713 - 7% გუგა ტრაპაძე 01008056853 - 5%	ზურაბ რევაზიშვილი 01009002026 - 5% იოსებ ტიკურიშვილი 01024015182 - 3% ირაკლი ბაღდავაძე 01005001713 - 7% გუგა ტრაპაძე 01008056853 - 5% შპს ემელ კაპიტალი 202365458 - 38% შპს ემჯი დეველოპმენტ 405443738 - 35% შპს ბილდინგ დეველოპმენტი 405443701 - 7%

წარდგენის საფუძველი და ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციის თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის (მსს ფასს) შესაბამისად.

საანგარიშგებო ვალუტა

ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში.

ფინანსური ანგარიშგების წარდგენისას “ორგანიზაცია” იყენებს დარიცხვის მეთოდს.

ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

აქტივები აღირიცხება გრძელვადიან და მოკლევადიან აქტივებად. ისეთი აქტივები, რომელთა მიღება ან გადახდა უნდა მოხდეს 12 თვის შემდეგ ან ექსპლუატაციის ვადა 12 თვეზე მეტია ნაღარებია გრძელვადიან აქტივად. ისეთი აქტივები, რომელთა მიღება ან გადახდა ხორციელდება 12 თვეზე ნაკლებ ვადაში აღირიცხება მოკლევადიან აქტივებად. მოკლევადიან აქტივებად აღირიცხება ის აქტივებიც, რომელიც მარაგებშია და მომავალ პერიოდში გარდაიქმნება საქონლად ან საქონელს წარმოადგენს და გასაყიდადაა გამზადებული. მოკლევადიან აქტივებს საბალანსო მუხლებში შეყვანილია აგრეთვე სხვა ყველა ლიკვიდური აქტივები, წინასწარ გაწეული ხარჯები და ავანსები, რომელთა მისაღები მომსახურება ან მისაღები აქტივები 12 თვეზე ნაკლებ პერიოდში უნდა განხორციელდეს.

მოკლევადიანი აქტივები:

1. ფულადი სახსრები – ბალანსში მოცემულია საბანკო ანგარიშებზე და სალაროში განთავსებული ფულადი სახსრები.
2. მოთხოვნები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარდგენილია ბრუტო ღირებულებით. უიმედო მოთხოვნები „ორგანიზაციას“ არ ერიცხება.
3. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები - მარაგების შეფასება ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები მოიცავს საქონელს, ნედლეულს და მარაგებს, შრომის საშუალებებს და სხვა მარაგებს. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულების გამოთვლისას გამოიყენება საშუალო შეწონილი მეთოდი. საქონლის თვითღირებულებაში ჩართულია ყველა აუცილებელი ხარჯი (დანახარჯი), რომელიც ზრდის სასაქონლო მარაგების ღირებულებას - შეძენა, ტრანსპორტირება (ტრანსპორტირება ადგილზე მოტანისათვის). მიწოდებასთან დაკავშირებული (მიწოდების ხარჯი) ხარჯები, აგრეთვე დანაკარგის ხარჯები აღიარდება, როგორც პერიოდის ხარჯი და არ ჩაირთვება თვითღირებულებაში.
4. მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ მოიცავს პერიოდის ბოლოს ჯამურ ნაშთებს.
5. გაცემული ავანსები წარმოადგენს ძირითადი მომწოდებლებისთვის წინასწარ გაცემულ ანაზღაურებას, რომელიც მოცემულია ბრუტო ღირებულებით.

გრძელვადიანი აქტივები:

6. ძირითადი საშუალებები ბალანსში წარდგენილია ნარჩენი საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ტოლია ისტორიულ ღირებულებას მინუს აკუმულირებული ცვეთა. ცვეთა ძირითად საშუალებებს ერიცხება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალების სავარაუდო გამოყენების პერიოდის მიხედვით.

ვალდებულებები

„ორგანიზაციას“ სააღრიცხვო მიზნებისთვის გამიჯნული აქვს გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ვალდებულებები.

ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი, თუ:

(ა) მისი დაფარვა მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;

(ბ) ძირითადად, გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით;

(გ) უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში; ან

(დ) საწარმოს არ გააჩნია ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში მაინც.

ყველა სხვა სახის ვალდებულება მიიჩნევა გრძელვადიან ვალდებულებად

მოკლევადიანი ვალდებულებები შედგება ვალდებულებისგან მოწოდებიდან და მომსახურებიდან, მიღებული ავანსები, გადასახდელი გადასახდები, გადასახდელი პროცენტები, ვალდებულებები საწარმოს პერსონალის წინაშე, გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი.

გრძელვადიანი ვალდებულებები შედგება ფინანსური ინსტიტუტისგან და დამფუძნებლებისგან აღებული გრძელვადიანი სესხისგან.

მოგების გადასახადი

საანგარიშგებო პერიოდისათვის საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით მოგების გადასახადი 15%-ს შეადგენს. კანონმდებლობის მოთხოვნების გათვალისწინებით დროებითი სხვაობები და შესაბამისად გადავადებული გადასახადები არ ფორმირდება.

კაპიტალი

კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალის. საწესდებო კაპიტალი არ შეცვლილა დაფუძნების დღიდან და მთლიანად შედგება დამფუძნებლის მიერ განხორციელებული ინვესტიციისგან.

გაუნაწილებელი მოგება შედგება წინა წლების აკუმულირებული მოგებისა (ზარალი) და მიმდინარე პერიოდის მოგებისაგან.

დივიდენდი აღიარდება როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი გაცემა გამოცხადებული იყო ბალანსის შედგენის თარიღისათვის.

შემოსავლები

„ორგანიზაციის“ შემოსავლების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით. მისი საოპერაციო შემოსავლები შედგება სამშენებლო ხელშეკრულებების საფუძველზე საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციით მიღებული ამონაგებისგან. ამონაგები აღიარდება შესრულებული სამუშაოების სტადიის (პროცენტული შესრულების მეთოდით) მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ხარჯები

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ქართულ ლარებში ოპერაციის დღისთვის დადგენილი კურსების შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში დომინირებული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება ლარებში ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღეს არსებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად. საკურსო სხვაობებიდან მიღებული ფინანსური შედეგი აისახება იმ პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში როდესაც ის წარმოიშვა.

ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

	31 დეკემბერი, 2020	31 დეკემბერი, 2019
ლარი/1 ევრო	4.0233	3.2095
ლარი/1 დოლარი	3.2766	2.8677

პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ბალანსში, მაგრამ წარმოდგენილია ანგარიშსწორებისას სახსრების ნებისმიერი გადინების შესაძლებლობის არსებობამდე. პირობითი აქტივი ბალანსში არ აისახება, მაგრამ წარმოდგენილია იმ შემთხვევაში, თუ ეკონომიკური მოგების მიღებაა ნავარაუდევია.

შენიშვნა 1 - მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან

31.12.2020 31.12.2019

მოთხოვნები მოიცავს ბინების რეალიზაციიდან დარიცხულ მოთხოვნებს და სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის რეალიზაციიდან წარმოშობილ მოთხოვნებს.

შპს მს ბილდერი
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შენიშვნა 2 - მარაგები	31.12.2020	31.12.2019
საქონელი (ვასაყიდი ბინების თვითღირებულება)	540,089	3,478,731
ნედლეული და მასალები	374,380	97,444
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	12,336	4,223
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	926,805	3,580,398

შენიშვნა 3 - ძირითადი საშუალებები, ნეტი	ნაგებობები	ოფისის აღჭურვილობა	ავტო და სხვა ინვენტარი	მანქანა-დანადგარები	სულ ძირითადი საშუალებები, ნეტი
31-12-20					
ისტორიული ღირ-ბა	20,835	2,942	11,266	10,228	45,271
შემენა	14,358	734	5,270	112,200	132,562
აფასება					0
აკუმულირებული ცვეთა	5,364	1,845	7,423	8,779	23,411
გაყიდვა/ჩამოწერა				1,233	1,233
ნარჩენი ღირ-ბა	29,829	1,831	9,112	112,417	153,189
31-12-19					
ისტორიული ღირ-ბა		21,673	1,745		23,418
შემენა		2,104	9,521	18,025	29,650
აფასება					0
აკუმულირებული ცვეთა		2,785	2,278	2,569	7,632
გაყიდვა/ჩამოწერა				7,797	7,797
ნარჩენი ღირ-ბა		20,991	8,988	7,659	37,639

შენიშვნა 4 - ვალდებულებები მოწოდებიდან/მომსახურებიდან	31.12.2020	31.12.2019
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან შედგება საქმიანობის მიზნებისთვის შეძენილი საქონლიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისგან		

შენიშვნა 5 - გრძელვადიანი სესხები	31.12.2020	31.12.2019
გრძელვადიანი სესხები საქართველოს ბანკი	327,660	1,003,695
გრძელვადიანი სესხები დაბფუძნებლებისგან	934,997	2,417,940
სულ გრძელვადიანი სესხები	1,262,657	3,421,635

შპს მს ბილდერი
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შენიშვნა 6 - ნეტო ამონაგები	31.12.2020	31.12.2019
-----------------------------	------------	------------

ნეტო ამონაგები მოიცავს საქონლის (ბინების) რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს და მცირე რაოდენობით სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს.

შენიშვნა 7 - რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	31.12.2020	31.12.2019
--	------------	------------

ბინების თვითღირებულება	(6,423,397)	(1,567,509)
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის თვითღირებულება	(17,024)	(49,810)

სულ რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(6,440,420)	(1,617,319)
---	-------------	-------------

შენიშვნა 8 - სხვა ხარჯები	31.12.2020	31.12.2019
---------------------------	------------	------------

კომუნიკაციის ხარჯები	(763)	(907)
სამეურნეო ხარჯი		(536)
რეესტრის ხარჯი	(13,191)	(2,310)
ბანკის საკომისიო	(6,985)	(8,307)
სხვა საერთო ხარჯი		(10,212)
მიწის გადასახადი	(1,163)	(690)
	(1,356)	

სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(23,457)	(22,963)
-----------------------------	----------	----------

შენიშვნა 9 - სხვა ხარჯები	31.12.2019
---------------------------	------------

ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში გამოწვეულია შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო ბარათზე პროგრამულად გვიან ასახული ვალდებულების შედეგად.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ორგანიზაცია დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციებს აღრიცხვას მს ფასს-ების შესაბამისი განყოფილებების მოთხოვნების შესაბამისად და ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს ამჟღავნებს განყოფილება: დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების მიხედვით.

	ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 2020 წელი	მარგის შეძენა	მიღებული სესხი	დარიცხული პროცენტი	გადახდილი პროცენტი	დაფარული სესხი	ხელფასი	ნაშთები 31.12.2020
1	ტრაპაიძე გუგა - დამფუძნებელი			12,316	0	87,770		60,459
2	დავით ლომიძე - დამფუძნებელი		148,617	25,738	0	122,801		241,769
3	გუგბერიძე ალექსანდრე - დამფუძნებელი			36,892	0	267,218		180,538
4	ტიკურიშვილი იოსები - დამფუძნებელი			7,384	0	53,351		36,196
5	ზურაბ რევაზიშვილი - დამფუძნებელი			12,330	0	87,570		60,606
6	ბადდავაძე ირაკლი - დამფუძნებელი			17,280	0	120,139		86,162
7	ირაკლი თუშიშვილი - დამფუძნებელი			65,378	89,726	598,848		0
8	მამუკა ლომიშვილი - დამფუძნებელი		335,160	86,386	0	629,023		623,900
9	შპს დიპლომატიური აკადემია - დამფუძნებელი	13,099						0
10	მამუკა ლომიშვილი - დირექტორი						48,790	0
	სულ:	13,099.23	483,776.73	263,704.81	89,726.28	1,966,719.91	48,790.00	1,289,628.77

ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

სხვა ბიზნესების მსგავსად, კომპანია დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. ეს შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს, რათა მართოს აღნიშნული რისკები და წარმოადგენს მეთოდებს მათ შესაფასებლად.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები - კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი დანიშნულებაა კომპანიას ოპერაციების დაფინანსება. კომპანიას სხვადასხვა ფინანსური აქტივები გააჩნია, როგორებიცაა ფული და ფულის ექვივალენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

შპს მს ბილდერი
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფინანსური აქტივები	31-12-20	31-12-19
დებიტორული დავალიანება	1,926,425	776,835
ფული და ფულადი ექვივალენტები	8,142,371	239,691
სულ ფინანსური აქტივები	10,068,795	1,016,526
ფინანსური ვალდებულებები	31-12-20	31-12-19
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,999,758	968,312
სასესხო ვალდებულებები	1,262,657	3,421,635
სულ ფინანსური ვალდებულებები	6,262,415	4,389,947

კომპანიას ფინანსურ ინსტრუმენტებზე მოქმედი ძირითადი რისკებია სავალუტო, საპროცენტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკები.

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი არის ის, რომ კლიენტი აღმოჩნდება გადახდისუნარო მდგომარეობაში ან დროულად ვერ დაფარავს კომპანიას მიმართ არსებულ დავალიანებას, რაც კომპანიას ფინანსურ დანაკარგს გამოიწვევს.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება, რომელიც გაუფასურების ხარჯის გამოკლებით აღირიცხება, წარმოადგენს კომპანიაზე საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ ზემოქმედებას.

ფინანსური აქტივები	31-12-20	31-12-19
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,160,431	791,123
ფული და ფულადი ექვივალენტები	8,142,371	239,691
მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	10,302,801	1,030,814

ლიკვიდობის რისკი - ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დაფარვის ვადის დადგომისას ყველა ვალდებულების გადახდას.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ნაჩვენებია კომპანიას არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებების ნარჩენი საკონტრაქტო დაფარვის ვადები, დაფარვის შეთანხმებულ პერიოდებთან ერთად, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ცხრილში მოცემულია როგორც საპროცენტო ფულადი ნაკადების, აგრეთვე ძირითადი თანხების ფულადი ნაკადების მოძრაობა.

შპს მს ბილდერი
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლიკვიდურობის შედარებითი ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ მთლიანი თანხის გადინება
აქტივები						
ფული და ფულადი ექვივალენტები	8,142,371	-	-	-	-	8,142,371
დებიტორული დავალიანება		-	1,926,425	-	-	1,926,425
ვალდებულებები						
კრედიტორული დავალიანება	(4,643,874)			(355,884)		(4,999,758)
სასესხო ვალდებულებები		-	-	(1,262,657)	-	(1,262,657)
ლიკვიდურობის პოზიცია	3,498,496	-	1,926,425	(1,618,541)	-	3,806,380

ლიკვიდურობის შედარებითი ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ მთლიანი თანხის გადინება
აქტივები						
ფული და ფულადი ექვივალენტები	239,691	-	-	-	-	239,691
დებიტორული დავალიანება		-	776,835	-	-	776,835
ვალდებულებები						
კრედიტორული დავალიანება	(786,958)			(181,354)		(968,312)
სასესხო ვალდებულებები		-	-	(3,421,635)	-	(3,421,635)
ლიკვიდურობის პოზიცია	(547,267)	-	776,835	(3,602,990)	-	(3,373,422)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი – საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა, რომ მცურავი (არაფიქსირებული) საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება უარყოფითად აისახება კომპანიას ფინანსურ შედეგებზე. კომპანიაზე შეზღუდული საპროცენტო განაკვეთის რისკი ვრცელდება, რადგან იგი სახსრებს სესხულობს მხოლოდ ფიქსირებული განაკვეთებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	282,477	7,859,894		8,142,371
დებიტორული დავალიანება	1,926,425			1,926,425
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(4,999,758)			(4,999,758)
სასესხო ვალდებულებები	(934,997)	(327,660)		(1,262,657)
	(3,725,854)	7,532,234	-	3,806,380

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	45,115	194,576		239,691
დებიტორული დავალიანება	776,835	-		776,835
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(968,312)			(968,312)
სასესხო ვალდებულებები	(2,417,940)	(1,003,695)		(3,421,635)
	(2,564,303)	(809,119)	-	(3,373,422)

სავალუტო რისკი - სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანიას ფინანსურ შედეგებზე უარყოფით ზეგავლენას იქონიებს იმ ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილება, რომლითაც კომპანია სარგებლობს. კომპანიას ზოგიერთი ტრანზაქცია უცხოურ ვალუტაშია დაფიქსირებული. უცხოური ვალუტის რისკდამოკიდებულების სამართავად წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები არ გამოიყენება.

გაუთვალისწინებელი გარემოებები

სასამართლო დავა

ბიზნესის ჩვეულებრივი ფუნქციონირების პირობებში ორგანიზაციის მიმართ შესაძლოა განხორციელდეს სამართლებრივი ქმედებები, დავები და საჩივრები. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მაქსიმალური ვალდებულება, რაც კი შეიძლება წარმოიშვას ასეთი დავების შედეგად (თუკი საერთოდ წარმოიშვა), არ იქონიებს მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ან მომავალ საოპერაციო შედეგებზე.

საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ორგანიზაციის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და არც თვითონ აქვთ ორგანიზაციის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები.

2020 წელს, Covid-19-ის პანდემიამ მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობები და შეზღუდვები გამოწვია როგორც საქართველოში ისე გლობალურად. სამშენებლო სექტორი ჩაითვალია მნიშვნელოვან სფეროდ და არ დაუწესდა იმდენი შეზღუდვა რაცმდენიც ბიზნესის სხვა სფეროებს. შედეგად, კომპანიის საქმიანობა მხოლოდ მცირე დროით იყო შეზღუდული, ამ გარემოებების გათვალისწინებით ზოგადმა შეზღუდვებმა 2020 წლის განმავლობაში ზეგავლენა მოახდინა კონპანიის თანამშრომლებზე და გარკვეული დოზით კომპანიის საქმიანობაზე (საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შეზღუდვა, დისტანციურად მუშაობის რეკომენდაცია შესაძლებლობის შემთხვევაში, მომსახურებაზე ზოგადი მოთხოვნის კლება). Covid-19-ის პანდემიის ფონზე, განუსაზღვრელობები რჩება, თუმცა მენეჯმენტი

შპს მს ბილდერი

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ითვალისწინებს Covid-19-ით გამოწვეულ გარემოებებს და აგრძელებს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობას დასახული გეგმის შესაბამისად.

ბალანსის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენას.

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2021 წლის 29 სექტემბერს.

დირექტორი: მამუკა ლომიჭაშვილი

