

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8
ძირითადი საქმიანობა	8
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა	8
ფული და ფულის ექვივალენტები	12
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	13
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13
საგადასახადო ვალდებულებები	14
შემოსავალი	14
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	14
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	15
სხვა შემოსულობა/ზარალი	15
კაპიტალი	15
საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	15

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
31.12.2020-ის მდგომარეობით (ქართულ ლარში)

	2020	2019	2018
აქტივები			
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფულადი სახსრები და მათი			
ეკვივალენტები	212664	36515	90494
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15750	5000	0
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად			
გაცემული ფულადი სახსრები	416463	4418	427
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	2065187	634626	208994
სულ მიმდინარე აქტივები	2 710 064	680 559	299 915
 <i>სასაქონლო მატერიალური მარაგი</i>			
მზა პროდუქცია	23795879	6764548	3322717
სხვა	516749	294524	66054
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	24312628	7059072	3388771
 <i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	19049	3605	131
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	520671	520671	226024
სულ გრძელვადიანი აქტივები	539720	524276	226155
 სულ აქტივები	27 562 412	8 263 907	3 914 841

კაპიტალი და ვალდებულებები

მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები	11100584	725328	89167
მიღებული ავანსები	13557369	3701093	116040
სხვა ვალდებულებები	524359	291599	44222
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	25182312	4718020	249429

გრძელვადიანი ვალდებულებები

გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები

2130583

2527458

1638622

სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები

2130583

2527458

1638622

საკუთარი კაპიტალი

კაპიტალი

2188800

2188800

2188800

გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი

ზარალი)

-1939283

-1170371

-162010

სულ საკუთარი კაპიტალი

249517

1018429

2026790

სულ კაპიტალი და ვალდებულებები

27562412

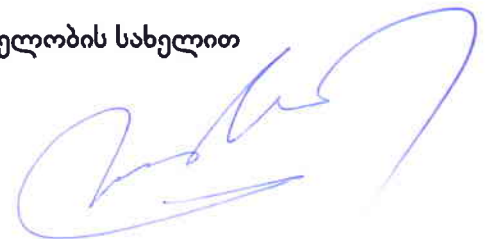
8263907

3914841

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2021 წელი



შპს ტეტრის დეველოპმენტი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2020	2019
ამონაგები ძირითადი საქმიანობიდან	856 970	430 769
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-169 870	-123 388
საერთო მოგება	687 100	307 381
საოპერაციო ხარჯები	-1 210 371	-1 049 673
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-148 178	-103 645
მიწოდების ხარჯები	-1 062 193	-946 028
საოპერაციო მოგება	-523 271	-742 292
არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი	-245 642	-266 070
განსაკუთრებული შემოსავლები	57 111	19 896
საპროცენტო შემოსავლები		
არასაოპერაციო ხარჯი	-3 296	
საპროცენტო ხარჯები	-262 922	-280 095
საკურსო სხვაობა	-32 868	-3 548
კონვერსიის სხვაობა	-3 667	-2 320
განსაკუთრებული ხარჯები		-3
წმინდა მოგება (ზარალი)	-768 913	-1 008 362

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2021 წელი



შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2020	2019
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	36 515	90 494
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	669252	-577228
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-222388	-253474
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	-282464	780000
სავალუტო კურსის ეფექტი	11749	-3277
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	212 664	36 515

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2021 წელი



შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

ძირითადი საქმიანობა

შპს ტეტრისი დეველოპმენტი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო, რომელიც დაფუძნდა 2018 წლის 15 მარტს

კომპანიის მფლობელობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით

1. შპს „ტეტრისი“ (404895556) - კაპიტალის 50%-იანი წილის მესაკუთრე;
2. მამუკა ლომიტაშვილი (3/ნ 01008031047) - კაპიტალის 20%-იანი მესაკუთრე;
3. მიხეილ გუგუბერიძე (3/ნ 01005005681) - კაპიტალის 9%-იანი მესაკუთრე;
4. გუგა ტრაპაიძე (3/ნ 01008056853) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
5. ირაკლი ბაღდავაძე (3/ნ 01005001713) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
6. დავით ლომიძე (3/ნ 01005006682) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

ზოგადი ინფორმაცია

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

არსებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს 2018, 2019 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს. 2019 და 2020 წლების 31 დეკემბერს დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, 2019 და 2020 წლების ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით. ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ამავე დროს წარმოადგენს კომპანიის ფუნქციურ ვალუტას.

მსს ფასს-ის პირველადი გამოყენება

ეს ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მსს ფასს-ს, მოქმედს 2020 წლის 31 დეკემბერს ან შემდეგ დასრულებული პერიოდებისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრის შესაძარისი პერიოდის მონაცემებთან ერთად.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. კომპანიას 2020 წელს მიღებული აქვს ავანსის სახით 13557369 ლარი და შექმნილი აქვს 24312628 ლარის მატერიალური მარაგი, რაც წარმოადგენს შემდეგი წლების მომგებიანობის საფუძველს. აღნიშნული ფაქტების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია თავისი ვალდებულებების გადახდისუნარიანია და კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობით გაგრძელების შესაძლებლობა აქვს.

ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ, როცა მყიდველს საქონელი მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები თანხის რეალური ღირებულებით, ფასდათმობისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადის (დღგ) გამოკლებით. წინასწარ მიღებული ავანსები განიხილება, როგორც გამოუმუშავებელი შემოსავალი.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებისათვის არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. განახლებული საკანონმდებლო ბაზის

მიხედვით კომპანიას არ უნევს მოგების გადასახადის გადახდა, სანამ არ მოხდება მოგების განაწილება დივიდენდების გატანით ან სხვა ფორმით

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება თავდაპირველი ღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ღირებულება მოიცავს ნასყიდობის ფასს, იმპორტის მოსაკრებელს და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებულ გადასახადებს. როდესაც ძირითადი საშუალებების ერთეული შეადგენს მთავარ კომპონენტებს, რომელსაც აქვს ექსპლუატაციის სხვადასხვა ვადა, ისინი ითვლება, როგორც ცალკეული ძირითადი საშუალებების ერთეული.

აქტივებისათვის, ამორტიზაცია ირიცხება იმგვარად, რომ აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გეგმიური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, წრფივი მეთოდის გამოყენებით. შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ცვეთისათვის:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი

სასარგებლო პერიოდის ვადა

მანქანა-დანადგარები

5-7 წელი

ავტო სანტრასპორტო საშუალებები

5-10 წელი

კომპიუტერული და ელექტრონული მოწყობილობები

3-5 წელი

ავეჯი და სხვა ინვენტარი

3-7 წელი

ძირითადი საშუალების ერთეული ჩამოიწერება ლიკვიდაციისას ან როდესაც მისი გამოყენების ან გასხვისებისგან აღარ არის მოსალოდნელი სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა აქტივის ჩამოწერისას (განგარიშებული, როგორც სხვაობა განკარგვის წმინდა შემოსავალსა და აქტივების საანგარიშო ღირებულებას შორის) შედის მოგება-ზარალის ანგარიშში, როდესაც აქტივი ჩამოიწერება.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულების ჩამოწერა ხორციელდება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე.

როდესაც მშენებლობა ეხება რამდენიმე აქტივს, მაშინ თითოეული აქტივის მშენებლობა განიხილება როგორც დამოუკიდებელი და შესაბამისად ხდება მასზე განეული დანახარჯების მიკუთვნება სამშენებლო ერთეულის ღირებულების გამოსათვლელად. ფართის რეალიზაციის მომენტში თვითღირებულებად ჩამოიწერება გაყიდვის მომენტისათვის განეული დანახარჯების პროპორციული ნაწილი.

სავაჭრო მოთხოვნები

რეალიზაცია ძირითადად ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობების საფუძველზე და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სავაჭრო მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებების გაანალიზება იმის დასადგენად, ხომ არ არსებობს რაიმე ობიექტური მტკიცებულება, რომ ეს თანხები არ ექვემდებარება ამოღებას. ამგვარი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კომპანიას ამას გარდა აქვს პოლიტიკა ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების შეფასებისა, რის მიხედვითაც გამოანგარიშებული თანხები ექვემდებარება საექვო მოთხოვნების რეზერვებში აღრიცხვას, კერძოდ 360 დღემდე ვადაგადაცილებული თანხები ექვემდებარება 100 % - ით დარეზერვებას.

სავაჭრო ვალდებულებები

აღნიშნული ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობების საფუძველზე აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება კომპანიის ფულად ერთეულში (ლარში), საანგარიშო თარიღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსულობა/ზარალში.

კომპანიის ძირითად ვალდებულებას შეადგენს მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები.



ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2020წ	31 დეკემბერი 2019წ
ფული და ფულის ეკვივალენტები	212664	36515
სულ	212664	36515

ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარიცხო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას საბანკო ანგარიშები აქვს არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2020წ	31 დეკემბერი 2019წ
სავაჭრო მოთხოვნები	15750	5000
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები და სესხებად გაცემული თანხები	416463	4418
სულ	432213	9418

მოკლევადიანი მოთხოვნები გაზრდილია 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მომწოდებლებზე გაცემული ავანსებისა და რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგების ხარჯზე.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2020წ	31 დეკემბერი 2019წ
ნედლეული და მასალები	516 750	294 524
დაუმთავრებელი წარმოება	14 467 131	
მზა პროდუქცია	9 328 747	6 764 548
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	24 312 628	7 059 072

მარაგების რაოდენობა 2020 წელს გაიზარდა დაუსრულებელი სამშენებლო სამუშაოების ხარჯზე.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31/12/2020წ	31/12/2019წ
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	725327.91	11100584.48
მიღებული ავანსები	3609843.22	13436458.83
კომუნიკაციების განმხოლოების ავანსი	91250	120910.59
გადასახდელი პროცენტები	291599.39	524358.88
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4718020.52	25182312.78

2020 წელს მოხდა მიღებული ავანსების მიხედვით საქონლის რეალიზაცია, რამაც გამოიწვია ვალდებულებების საგრძნობლად შემცირება.

საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2020წ	31 დეკემბერი 2019წ
წინასწარ გადახდილი საბიუჯეტო გადასახადი	2016030	631 394

საბიუჯეტო გადასახადები გადახდილია მიღებული ავანსებიდან დამატებითი ღირებულების გადასახადის სახით, რაც იწვევს საკმაოდ დიდ ზედმეტობას ფინანსურ ანგარიშგებაში. მათი ჩამოწერა მიმდინარეობს ბინების საკუთრებაში გადაცემისა და რეალიზაციის აღიარებისთანავე.

შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალის უდიდესი ნაწილი შედგება აშენებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების ფართების რეალიზაციიდან.

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

აშენებული შენობის თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობისათვის განეული

- ა) ნედლეულისა და მასალების დანახარჯებს;
- ბ) მშენებლობაზე დაკავებულ თანამშრომლებზე გაცემულ ხელფასებს;
- გ) მასალების ტრანსპორტირების ხარჯებს;
- დ) მიწის ღირებულებას, რაზეც შენობაა განთავსებული;
- ე) წინასაპროექტო და საპროექტო ხარჯებს;



- ვ) კომუნალურ გადასახადებს;
- ზ) მენარდების მიერ განეულ მომსახურების ხარჯებს;
- თ) ტრანსპორტისა და დანადგარების იჯარის ხარჯებს.

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს გაცემულ შრომით ანაზღაურებას და საპენსიო შენატანებს, კომუნალურსა და კომუნიკაციის ხარჯებს. მნიშვნელოვანია მარკეტინგული მომსახურების (გაყიდვების) ხარჯები.

სხვა შემოსულობა/ზარალი

2018, 2019 დეა 2020 საანგარიშგებო წლებში კომპანია იყო ზარალიანი, ვინაიდან ამ პერიოდში ძირითადად მიმდინარეობდა მშენებლობისათვის ხარჯების განწევა. 2021 წლიდან მასიურად დაიწყო ბინების რეალიზაცია და კომპანია გახდა მომგებიანი.

კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი მთლიანად შედგება დამფუძნებლების შენატანისგან და შეადგენს 2188800 ლარს.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მოვლენები, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

COVID-19- ის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

2020 წელს COVID 19 -პანდემიით გამოწვეული სახელმწიფო რეგულაციების გამო, საქართველოში მოქმედი კომპანიების უმრავლესობა დადგა ფუნქციონირებადი საწარმოს შეწყვეტის საფრთხის წინაშე. შპს ტეტრის დეველოპმენტის საქმიანობა არ დამდგარა შეჩერების საშიშროების წინაშე და არც მომავალში აქვს მსგავსი მოლოდინი.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2021 წელი