

შპს „ტიბინი დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

თბილისი

2022

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7
1. ძირითადი ინფორმაცია	7
2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო	7
3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა	8
4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14
5. გადახდილი ავანსები	14
6. სახელშეკრულებო აქტივი	14
7. მარაგები	15
8. წინასწარ გადახდილი გადასახადები	15
9. სხვა მიმდინარე აქტივები	15
10. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	16
11. სახელშეკრულებო ვალდებულება	17
12. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი	17
13. ამონაგები	17
14. თვითღირებულება	18
15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18
16. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	18
17. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები	19
18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	20
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	20

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
 (1 ლარი)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	შენიშვნა
მიმდინარე აქტივები:				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1 999 372	394 200	475 258	4
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	4 885	1 268	1 445	
გადახდილი ავანსები	664 535	1 185 574	558 721	5
სახელშეკრულებო აქტივი	10 001 994	3 419 216	188 792	6
მარაგები	4 652 556	2 437 938	1 940 892	7
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	1 100 283	610 526	35 789	8
სხვა მიმდინარე აქტივები	5 917	211 671	823 426	9
მიმდინარე აქტივები სულ:	18 429 543	8 260 393	4 024 324	
გრძელვადიანი აქტივები :				
ძირითადი საშუალებები	3 265 586	2 229 414	433 986	10
გრძელვადიანი აქტივები სულ:	3 265 586	2 229 414	433 986	
აქტივები სულ:	21 695 129	10 489 807	4 458 311	
მიმდინარე ვალდებულებები:				
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	14 815	12 570	40 104	
სახელშეკრულებო ვალდებულება	10 845 004	4 985 278	753 234	11
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	619 403	-	-	12
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	4 969	5 335	3 241	
მიმდინარე ვალდებულებები სულ:	11 484 191	5 003 183	796 579	
გრძელვადიანი ვალდებულებები:				
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1 018 897	-	-	12
გრძელვადიანი ვალდებულებები სულ:	1 018 897	-	-	
ვალდებულებები სულ:	12 503 088	5 003 183	796 579	
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	5 772 575	4 458 246	3 546 919	
დამატებითი კაპიტალი	89 128	89 128	59 744	
გაუნაწილებელი მოგება	3 330 338	939 250	55 069	
მ.შ მიმდინარე წლის მოგება	2 391 088	884 181	55 069	
კაპიტალი სულ:	9 192 041	5 486 624	3 661 732	
ვალდებულებები და კაპიტალი სულ:	21 695 129	10 489 807	4 458 311	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

	2020	2019	შენიშვნა
ამონაგები	6 238 981	3 175 773	13
თვითღირებულება	(3 495 579)	(1 991 901)	14
საერთო მოგება	2 743 402	1 183 872	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	13 136	5 203	
მიწოდების ხარჯები	(7 604)	(9 557)	
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(367 090)	(270 790)	15
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(57 166)	(85)	
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან	2 324 677	908 644	
საპროცენტო შემოსავლები	8 069	1 642	
საპროცენტო ხარჯები	(8 903)	(5)	
მოგება / (ზარალი) საკუთრობის სხვაობებიდან	57 868	15 836	
სხვა არასაოპერაციო მოგება / (ზარალი)	9 377	(41 937)	
მოგება / (ზარალი) არასაოპერაციო საქმიანობიდან	66 412	(24 463)	
მოგება დაბეგვრამდე:	2 391 088	884 181	
მოგება დაბეგვრის შემდეგ :	2 391 088	884 181	
სულ პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი, გადასახადის გამოკლებით:			
სულ საანგარიშო პერიოდის სრული მოგება:	2 391 088	884 181	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი კაპიტალი	გაუნაწილ. მოგება / დაუფარავი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 31.12.2018-თვის	3 546 919	59 744	55 069	3 661 732
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება	-	-	884 181	884 181
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	911 327	-	-	911 327
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	-	29 384	-	29 384
ნაშთი 31.12.2019-თვის	4 458 246	89 128	939 250	5 486 624
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება	-	-	2 391 088	2 391 088
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	1 314 329	-	-	1 314 329
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	-	-	-	-
ნაშთი 31.12.2020-თვის	5 772 575	89 128	3 330 338	9 192 041

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	5 795 875	4 134 483
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(5 057 001)	(3 374 594)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(932 657)	(326 254)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(275 587)	(89 000)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(9 509)	(11 049)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	(478 879)	333 587
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალებებისა და სხვა გრძელვადიანი აქტივების შეძენა	(1 194 256)	(2 002 436)
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან შემოსულობანი	-	106 004
სესხების გაცემა	(1 537)	(25 000)
გაცემული სესხების დაბრუნება	64 949	25 000
მიღებული პროცენტები	8 069	1 642
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1 122 774)	(1 894 790)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
შემოსულობანი აქციების ემისიისაგან / კაპიტალის ზრდისაგან	1 544 756	1 477 308
სესხების აღება	1 834 664	250 000
სესხების დაფარვა	(216 626)	(263 000)
გადახდილი პროცენტები	(10 615)	(5)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	3 152 179	1 464 304
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	54 646	15 841
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	1 605 172	(81 058)
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათვის:	394 200	475 258
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	1 999 372	394 200

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

1. ძირითადი ინფორმაცია

შპს „ტიბინი დეველოპმენტი“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია დარეგისტრირებულია 2018 წლის 1 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია 400229070. იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, გლდანის რაიონი, აკაკი ვასაძის ქუჩა, N7, საოფისე ფართი N 9. კომპანიის ხელმძღვანელი არის ნატო თოგოშვილი, 06001003963 /საქართველო/.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა, ასევე, სხვა საქმიანობა, რომელიც არ არის აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით.

კომპანიის ოფისი მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, თბილისი, გლდანის რაიონი, აკაკი ვასაძის ქუჩა, N 7, საოფისე ფართი N 9.

კომპანიის პარტნიორები არიან:

შპს „ტიბინი ჯგუფი“, ს/ნ 406117492 /საქართველო/ – წილის 66%;
ფიზიკური პირი ილია რომინ, პ/ნ 71N0874370, /რუსეთის ფედერაცია/ - წილის 34%.

შპს „ტიბინი ჯგუფი“-ს პარტნიორები არიან:

ფიზიკური პირი ზურაბ ახალაია, 01701128641, 53N0487419 /საქართველო, რუსეთის ფედერაცია/ - წილის 50%;
ფიზიკური პირი იაჰია აუდახი, 71N1971919 /რუსეთის ფედერაცია/ - წილის 50%

2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში და მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები.

საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას. განვითარებადი ქვეყნისთვის დამახასიათებელია ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც ხშირად წარმოშობს საკითხებს, რომლებიც განსხვავებულად ინტერპრეტირდება სახელმწიფო ორგანოებისა და საქართველოში მოქმედი კომერციული კომპანიების მხრიდან.

3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ა) მომზადების ძირითადი საფუძველი

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის).

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მენეჯმენტსა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისათვის.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

ბ) საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლის ბოლოს მდგომარეობით მონაცემები იგივეა, რაც მომდევნო წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოყვანილი მონაცემები.

გ) წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია ეროვნულ ვალუტაში. საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლითი ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისი სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსები 2020, 2019 და 2018 წლების ბოლო დღის მდგომარეობით:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ლარი / 1 USD	3.2766	2.8677	2.6766

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც მოხდა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება.

ა) ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით. ამონაგები აღიარდება, როდესაც არსებობს სარწმუნო მტკიცებულებები, როდესაც მყიდველს გადაეცემა მნიშვნელოვანი რისკები და საკუთრების უფლება საქონელზე, გაწეულია გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და საიმედოდ შეფასებულია საქონლის შესაძლო უკან დაბრუნება.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

ამონაგები აღიარდება შემდეგი წესით - საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო მდგომარეობით გაფორმებული ხელშეკრულებების ჯამური ღირებულებების ოდენობა (გადასახადების გარეშე) გამრავლებული მშენებლობაზე გაწეული სამუშაოების თვითღირებულებაზე და გაყოფილი სარეალიზაციო ფართების საპროგნოზო თვითღირებულებაზე, შემცირებული წინა პერიოდში აღიარებული ამონაგების თანხით (არსებობის შემთხვევაში).

ბ) არასაოპერაციო შემოსავლები და ხარჯები

კომპანიის არასაოპერაციო შემოსავალს წარმოადგენს ფინანსური შემოსავლები, ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება, დადებითი საკურსო სხვაობები და სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი.

კომპანიის ფინანსური შემოსავლები წარმოადგენს დეპოზიტებზე დარიცხული პროცენტის თანხებს.

კომპანიის არასაოპერაციო ხარჯს წარმოადგენს საპროცენტო ხარჯები, უარყოფითი საკურსო სხვაობები, საგადასახადო ჯარიმები/საურავები და სხვა არასაოპერაციო ხარჯები.

კომპანიის ფინანსური ხარჯები წარმოადგენს მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის თანხებს.

გ) გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება ფუნქციონალურ ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები,

რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით, კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული საკურსო სხვაობა აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დ) დასაქმებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები

თანამშრომელთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები აღიარდება განსაზღვრული შრომითი მოვალეობის შესრულების საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში ან ემატება სხვა აქტივის თვითღირებულებას. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით, თუ კომპანიას გააჩნია ამ თანხის სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულში დაქირავებულ პირთაგან შესრულებული შრომითი ვალდებულების საფუძველზე და ეს ვალდებულებები შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

ე) გადასახადები

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი (გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა), არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები. 2020 წელს საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15% შეადგენდა.

ვ) მარაგები

მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და შეიცავს დანახარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და სხვა დანახარჯებს, რომელიც მოიცავს მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის

ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, დაკავშირებული აქტივის გაყიდვასთან.

ზ) ძირითადი საშუალებები

კომპანია ძირითად საშუალებებს აღრიცხავს მათი თვითღირებულებით (ისტორიული ღირებულება) გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა.

კომპანია აღრიცხავს ცვეთას წრფივი მეთოდით, მათი სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობის მიხედვით:

სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობა	
ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	5-10 წელი
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წელი
სამშენებლო მოწყობილობები, სპეციალური ინსტრუმენტები	6-7 წელი
სხვა ავტოტრანსპორტი	10 წელი
სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	6-7 წელი

ძირითადი საშუალებების შეძენის თვე ცვეთის დარიცხვის მიზნებისთვის აიღება როგორც სრული თვე, ხოლო ძირითადი საშუალების გასვლის თვე ცვეთის დარიცხვის დროს არ გაითვალისწინება.

ძირითადი საშუალება იცვითება იმ თვიდან, როდესაც ხდება მისი ექსპლუატაციაში გაშვება ან ის მზადაა დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციაში გაშვებისთვის.

შეკეთებასთან ან განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისთანავე და მათი ჩართვა ხდება პერიოდის საოპერაციო ხარჯებში, თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი.

თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

მსს ფასს-ის მე-11 განყოფილება - „ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები“, ეხება ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების კლასიფიკაციას, გაზომვას და აღიარებას.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც წარმოშობს როგორც ერთი საწარმოს ფინანსურ აქტივს, ასევე მეორე საწარმოს ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

თავდაპირველი აღიარება

როდესაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება პირველად აღიარდება, საწარმომ ისინი უნდა შეაფასოს გარიგების ფასით (გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით), თუ შეთანხმება, თავისი არსით, არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას საწარმოსთვის (ფინანსური ვალდებულების დაფინანსება), ან მისი სახელშეკრულებო კონტრაქტისთვის (ფინანსური აქტივის

დაფინანსება). შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციად მიიჩნევა, თუ გადახდა გადავადებულია ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით, როგორცაა, მაგალითად, საქონლის ან მომსახურების მყიდველისთვის უპროცენტო კრედიტის მიცემა, ან დაფინანსება ხდება ისეთი საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც არ არის საბაზრო განაკვეთი, მაგალითად, დაქირავებული პირისთვის სესხის მიცემა უპროცენტოდ, ან საბაზრო განაკვეთზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით. თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, საწარმომ ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება უნდა შეაფასოს მომავალი გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი სავალო ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

ი) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს კომპანიისთვის წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

კ) მოთხოვნები საქმიანობიდან და სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

მოთხოვნები წარმოადგენენ ყველა მიმდინარე მოთხოვნებს მომსახურებიდან და მიწოდებიდან, წინასწარ გადახდილ გადასახადებსა და წინასწარ გაწეულ ხარჯებს.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგი. დებიტორული დავალიანების გაუფასურების დანაკარგი ჩამოყალიბებულია, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ყველა თანხის შეგროვებას მისაღები მოთხოვნების მიხედვით.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე. ნებისმიერი მოთხოვნის ჩამოწერის ასახვა ხდება არსებული საექვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალში.

ლ) აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივი შეფასდება ყოველ ანგარიშგების დღეს იმ მიზნით, რომ განისაზღვროს არსებობს თუ არა მისი გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი ჩაითვლება გაუფასურებულად იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტური მტკიცებულებით ნაჩვენებია აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ზარალის შემთხვევა, რაც შესაძლებელია უარყოფითად აისახოს აღნიშნული აქტივის სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებაში, რაც ფასდება საიმედოდ.

მ) ხარჯების აღიარება

კომპანია გასწევს ხარჯებს საქმის წარმოებაზე თავის საოპერაციო საქმიანობის პროცესში, ასევე აქვს სხვა ხარჯები, რაც არ უკავშირდება მის ძირითად საქმიანობას. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა შემცირება მომავალი ეკონომიკური სარგებლისა, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, გაწეული ხარჯებისა და შემოსავლების შორის უშუალო შეპირისპირების საფუძველზე, შემოსავლების კონკრეტული მუხლების მიხედვით. თუკი ეკონომიკური სარგებლის წარმოშობა მოსალოდნელია რამდენიმე საანგარიშო პერიოდის მანძილზე და კავშირი შემოსავალთან შეიძლება მოიძებნოს მთლიანად ან ნაწილობრივ, მაშინ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხარჯის აღიარება მოხდება რაციონალური გადანაწილების მეთოდით. ხარჯის აღიარება ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დაუყოვნებლივ, თუ ხარჯი აღარ ქმნის მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან როცა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი არ შეესაბამება ან აღარ შეესაბამება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (ბალანსში) აქტივად აღიარების მოთხოვნებს.

ნ) საკუთარი კაპიტალი

კომპანიის საკუთარ კაპიტალს წარმოადგენს საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი კაპიტალი, რომელიც წარმოიშვება უცხოური ვალუტის შემთხვევაში კაპიტალის შევსებაზე მოთხოვნის გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი დადებითი საკურსო სხვაობისგან.

ო) სახელშეკრულებო აქტივი და ვალდებულება

თუ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს ხელშეკრულების პირობებს, საწარმომ ეს ხელშეკრულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში უნდა ასახოს სახელშეკრულებო აქტივის ან სახელშეკრულებო ვალდებულების სახით, იმისდა მიხედვით, რა მდგომარეობაა საწარმოს მიერ ვალდებულების შესრულებისა და მომხმარებლის მიერ გადახდის კუთხით.

სახელშეკრულებო აქტივი არის საწარმოს მიერ მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ფული სალაროში	2 241	1 065	2 987
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე	1 997 131	393 135	472 271
	1 999 372	394 200	475 258

5. გადახდილი ავანსები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ავანსები რეზიდენტ მომწოდებლებზე	507 850	1 161 315	558 721
წინასწარ გადახდილი ხელფასი	64 990	13 640	-
ავანსები მცირე მეწარმეებზე	79 016	10 520	-
ავანსები მომსახურე ფიზიკურ პირებზე	12 000	-	-
საპენსიო შენატანი	680	100	-
	664 535	1 185 574	558 721

6. სახელშეკრულებო აქტივი

კომპანია ახორციელებს ორი მრავალფუნქციური კორპუსის მშენებლობას ქ.თბილისში, შეშელიძის ქ. #116-ში. პირველი კორპუსი არის 14-სართულიანი შენობა, დამატებით მიწისქვეშა 2 სართულით, პროექტის სახელწოდება - „გლდანი 6“. მეორე კორპუსი არის 15-სართულიანი შენობა, დამატებით მიწისქვეშა 1 სართულით, პროექტის სახელწოდება - „გლდანი 8“.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
"გლდანი 6"	9 587 554	3 419 216	188 792
"გლდანი 8"	414 439	-	-
	10 001 994	3 419 216	188 792

7. მარაგები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "გლდანი 6"	756 730	1 001 514	760 230
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "გლდანი 8"	3 363 739	1 223 266	1 152 505
ნედლეული და მასალები	531 135	210 642	28 157
საწვავი	952	2 515	-
	4 652 556	2 437 938	1 940 892

8. წინასწარ გადახდილი გადასახადები

კომპანია ძირითადად ოთხი ტიპის გადასახადის გადამხდელია: საშემოსავლო გადასახადი, დამატებული ღირებულების გადასახადი, ქონების გადასახადი და მოგების გადასახადები.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ დადეკლარირებული ან დასადეკლარირებელი გადასახადები	(150 238)	(24 764)	(68 415)
ჩასათვლელი აქტივები	3 914	1 969	1 417
გადახდილ ავანსზე ჩათვლილი დღგ	(61 794)	(157 290)	(67 251)
მიღებულ ავანსზე გადახდილი დღგ	1 258 442	705 817	114 900
ერთიანი საგადასახადო ბარათი	49 958	84 795	55 137
	1 100 283	610 526	35 789

9. სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
მოთხოვნები კაპიტალის შევსებაზე	-	205 032	815 633
წინასწარ ანაზღაურებული მომსახურება	4 172	4 947	7 793
მოთხოვნები ანგარიშვალდებულ პირებთან	33	-	-
ბალანსი საპენსიო სააგენტოსთან	1 712	1 692	-
	5 917	211 671	823 426

10. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

2020 წელი

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრე ბელი შენიშვნა	სამშენებლო მოწყობილ ობები	ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერუ ლი ტექნიკა	სპეციალური ინსტრუმენტები	სხვა ავტოტრანსპ ორტი	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება									
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	168 068	1 325 448	705 443	17 001	8 715	31 080	11 000	65 956	2 332 711
დამატება	-	999 259	163 091	2 274	1 230	14 976	-	13 426	1 194 256
(გასვლა)	-	(3 990)	(2 267)	-	-	(12 897)	-	(3 026)	(22 180)
სულ ისტორიული ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	2 320 717	866 266	19 275	9 945	33 159	11 000	76 357	3 504 787
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება									
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-	(85 555)	(2 442)	(2 023)	(4 250)	(1 008)	(8 019)	(103 297)
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	-	-	(117 774)	(2 112)	(1 825)	(4 490)	(1 100)	(11 206)	(138 506)
ჩამოწერა	-	-	304	-	-	2 074	-	225	2 603
სულ აკუმულირებული ცვეთა ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	(203 025)	(4 554)	(3 848)	(6 666)	(2 108)	(19 000)	(239 200)
ნარჩენი ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	2 320 717	663 242	14 721	6 097	26 493	8 892	57 357	3 265 586

2019 წელი

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრე ბელი შენიშვნა	სამშენებლო მოწყობილ ობები	ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერუ ლი ტექნიკა	სპეციალური ინსტრუმენტები	სხვა ავტოტრანსპ ორტი	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება									
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	168 068	48 602	157 822	16 721	7 940	20 700	-	15 536	435 389
დამატება	-	1 276 846	652 735	280	775	10 380	11 000	50 420	2 002 436
(გასვლა)	-	-	(105 114)	-	-	-	-	-	(105 114)
სულ ისტორიული ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	1 325 448	705 443	17 001	8 715	31 080	11 000	65 956	2 332 711
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება									
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-	(458)	(383)	(188)	-	(374)	(1 403)
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	-	-	(85 555)	(1 984)	(1 640)	(4 062)	(1 008)	(7 645)	(101 894)
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სულ აკუმულირებული ცვეთა ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	(85 555)	(2 442)	(2 023)	(4 250)	(1 008)	(8 019)	(103 297)
ნარჩენი ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	1 325 448	619 888	14 559	6 692	26 830	9 992	57 937	2 229 414

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრე ბელი შენიშვნა	სამშენებლო მოწყობები ობები	ავეჯი და ოფისის ალტურვილობა	კომპიუტერუ ლი ტექნიკა	სპეციალური ინსტრუმენტები	სხვა ავტოსატრანს პორტო საშუალებები	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ნარჩენი ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	2 320 717	663 242	14 721	6 097	26 493	8 892	57 357	3 265 586
ნარჩენი ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	1 325 448	619 888	14 559	6 692	26 830	9 992	57 937	2 229 414
ნარჩენი ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	48 602	157 822	16 263	7 557	20 513	-	15 162	433 986

11. სახელშეკრულებო ვალდებულება

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
მიღებული ავანსი - "გლდანი 6"	10 186 400	4 985 278	753 234
მიღებული ავანსი - "გლდანი 8"	658 604	-	-
	10 845 004	4 985 278	753 234

12. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი

კომპანიას მიღებული აქვს გრძელვადიანი სესხი სს ზირაათ ბანკისგან 500 000 აშშ დოლარის ოდენობით, სესხის ვადა 2 წელი, საპროცენტო განაკვეთი - 6% წლიური. საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიას საბოლოო მაკონტროლებელი პირისაგან - ზურაბ ახალაიასგან მიღებული ჰქონდა მოკლევადიანი უპროცენტო სესხები ლარსა და აშშ დოლარში, რომელის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაფარულია.

13. ამონაგები

	2020	2019
მიღებული შემოსავალი - "გლდანი 6"	5 824 541	3 175 773
მიღებული შემოსავალი - "გლდანი 8"	414 439	-
	6 238 981	3 175 773

14. თვითღირებულება

	2020	2019
თვითღირებულების ხარჯები - "გლდანი 6"	(3 234 303)	(1 991 901)
თვითღირებულების ხარჯები - "გლდანი 8"	(261 276)	-
	(3 495 579)	(1 991 901)

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2020	2019
შრომის ანაზღაურება	(206 537)	(159 735)
იჯარის ხარჯები	(16 500)	(16 375)
კომუნალური ხარჯები	(4 575)	(4 466)
კომუნიკაციის ხარჯები	(1 974)	(1 183)
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯები	(47 339)	(54 000)
საკონსულტაციო ხარჯები	(24 277)	(505)
საერთო დანიშნულების ძს ცვეთის ხარჯები	(4 735)	(5 287)
საგადასახადო ხარჯები	(23 787)	(12 611)
საბანკო ხარჯები	(25 542)	(11 509)
სხვა ხარჯები	(11 824)	(5 118)
	(367 090)	(270 790)

16. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

განხორციელებული ტრანზაქციები პარტნიორებთან

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	2020 წელი	2019 წელი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	768	1 445		
გადახდილი ავანსები	-	-	-		
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	-		
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	38 960		
წარმოქმნილი ვალდებულებები	-	-	-		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	-	-		
ამონაგები				-	-
სხვა საოპერაციო შემოსავლები				-	4 390
მარაგების შესყიდვა				(84 992)	(6 146)
ძირითადი საშუალებების შეძენა				-	-
თვითღირებულების ხარჯები				-	-
იჯარის ხარჯები				(15 000)	(15 000)
ხელფასის ხარჯები				(70 799)	(61 507)

განხორციელებული ტრანზაქციები ძირითად მენეჯმენტთან

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	2020 წელი	2019 წელი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-		
გადახდილი ავანსები	4 500	8 500	-		
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	-		
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	-	-	-		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	-	-		
ამონაგები				-	-
სხვა საოპერაციო შემოსავლები				-	-
მარაგების შესყიდვა				-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა				-	-
თვითღირებულების ხარჯები				-	-
იჯარის ხარჯები				-	-
ხელფასის ხარჯები				(60 375)	(53 528)

ტრანზაქციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	2020 წელი	2019 წელი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-		
გადახდილი ავანსები	-	-	-		
სახელშეკრულებო აქტივები	371 745	203 333	-		
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	-	-	-		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	350 234	297 717	-		
ამონაგები				160 401	157 918
სხვა საოპერაციო შემოსავლები				-	-
მარაგების შესყიდვა				-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა				-	(775)
თვითღირებულების ხარჯები				(100 536)	(102 821)
იჯარის ხარჯები				(1 500)	(1 375)
ხელფასის ხარჯები				(30 031)	(23 879)

17. სხვა გაუთვალისწინებელი გარემოებები

ახალი კორონა ვირუსის COVID-19 გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

2020-2022 წლებში ადგილი ჰქონდა შემდეგ მნიშვნელოვან მოვლენას: მსოფლიო მასშტაბით, გავრცელდა ახალი კორონავირუსი COVID-19, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. ეს ვითარება გაგრძელდა 2021 წელსაც და ეხლაც გრძელდება. 2020 წლის ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისათვის, პანდემია დამარცხებული არ არის. ამის მიუხედავად, კომპანიას არსებითი სახის ფინანსური სახის სირთულებები არ შექმნია.

სასამართლო დავები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნდა სასამართლო დავები.

18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგი სახის მნიშვნელოვან მოვლენებს - კომპანიას გააჩნია სასამართლო დავები მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებით:

1. 2021 წლის 01 ნოემბერს ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ აუქციონზე კომპანიამ შეიძინა მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დოდაშვილის ქ. N18, საკადასტრო კოდი: 01.17.12.028.029, მიწის ფართობი - 15 637 კვ.მ., ღირებულება - 4 718 500 ლარი, გადახდილია ბე-ს თანხა 941 700 ლარი. 2021 წლის 12 ნოემბერს საჯარო რეესტრში შპს „ტიბინი დეველოპმენტის“ საკუთრების უფლება შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ვერ დარეგისტრირდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის გამო. 2021 წლის 19 ნოემბერს კომპანიამ მიმართა სასამართლოს ადმინისტრაციული სარჩელით - მოსარჩელე შპს „ტიბინი დეველოპმენტი“, მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომ მოხდეს კომპანიის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი და საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვადა, ნაცვლად აუქციონის დასრულების თარიღიდან 30 კალენდარული დღისა, განისაზღვროს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის საქმეზე სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან და ქონებაზე აკრძალვის/ყადაღის მოხსნიდან 30კალენდარული დღის ვადაში და ამ ვადაში შპს "ტიბინი დეველოპმენტის" მხრიდან საპრივატიზებო თანხის სრულად გადახდის შემთხვევაში სააგენტოს დაევალოს ვალდებულების შესრულების დადასტურება აღნიშნულ ნივთზე კომპანიის საკუთრების უფლების ვალდებულების გარეშე დარეგისტრირების მიზნით. ამჟამად სასამართლოში არის საქმის განხილვის „მოსამზადებელი სტადია“.

2. 2021 წლის 09 ივლისს ვიქტორ გელოვანმა ზემოთაღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სასამართლოში შეიტანა ადმინისტრაციული სარჩელი. დავობს, რომ ეს მიწის ნაკვეთი იყო მისი საკუთრება და ჩამოერთვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით. ამ დავაში შპს „ტიბინი დეველოპმენტი“ ჩაერთო მესამე პირად. აღნიშნული დავისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ შპს „ტიბინი დეველოპმენტისათვის“ ცნობილი გახდა 2021 წლის 12 ნოემბერს, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შემდეგ. ამჟამად სასამართლოში არის საქმის განხილვის „მოსამზადებელი სტადია“.

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენებისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა სხვა რაიმე სახის მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც გამოიწვევდა ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 1 მარტს.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	შენიშვნა
მიმდინარე აქტივები:				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1 999 372	394 200	475 258	4
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	4 885	1 268	1 445	
გადახდილი ავანსები	664 535	1 185 574	558 721	5
სახელშეკრულებო აქტივი	10 001 994	3 419 216	188 792	6
მარაგები	4 652 556	2 437 938	1 940 892	7
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	1 100 283	610 526	35 789	8
სხვა მიმდინარე აქტივები	5 917	211 671	823 426	9
მიმდინარე აქტივები სულ:	18 429 543	8 260 393	4 024 324	
გრძელვადიანი აქტივები :				
ძირითადი საშუალებები	3 265 586	2 229 414	433 986	10
გრძელვადიანი აქტივები სულ:	3 265 586	2 229 414	433 986	
აქტივები სულ:	21 695 129	10 489 807	4 458 311	
მიმდინარე ვალდებულებები:				
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	14 815	12 570	40 104	
სახელშეკრულებო ვალდებულება	10 845 004	4 985 278	753 234	11
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	619 403	-	-	12
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	4 969	5 335	3 241	
მიმდინარე ვალდებულებები სულ:	11 484 191	5 003 183	796 579	
გრძელვადიანი ვალდებულებები:				
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1 018 897	-	-	12
გრძელვადიანი ვალდებულებები სულ:	1 018 897	-	-	
ვალდებულებები სულ:	12 503 088	5 003 183	796 579	
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	5 772 575	4 458 246	3 546 919	
დამატებითი კაპიტალი	89 128	89 128	59 744	
გაუნაწილებელი მოგება	3 330 338	939 250	55 069	
მ.შ მიმდინარე წლის მოგება	2 391 088	884 181	55 069	
კაპიტალი სულ:	9 192 041	5 486 624	3 661 732	
ვალდებულებები და კაპიტალი სულ:	21 695 129	10 489 807	4 458 311	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

	2020	2019	შენიშვნა
ამონაგები	6 238 981	3 175 773	13
თვითღირებულება	(3 495 579)	(1 991 901)	14
საერთო მოგება	2 743 402	1 183 872	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	13 136	5 203	
მიწოდების ხარჯები	(7 604)	(9 557)	
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(367 090)	(270 790)	15
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(57 166)	(85)	
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან	2 324 677	908 644	
საპროცენტო შემოსავლები	8 069	1 642	
საპროცენტო ხარჯები	(8 903)	(5)	
მოგება / (ზარალი) საკუროს სხვაობებიდან	57 868	15 836	
სხვა არასაოპერაციო მოგება / (ზარალი)	9 377	(41 937)	
მოგება / (ზარალი) არასაოპერაციო საქმიანობიდან	66 412	(24 463)	
მოგება დაბეგვრამდე:	2 391 088	884 181	
მოგება დაბეგვრის შემდეგ :	2 391 088	884 181	
სულ პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი, გადასახადის გამოკლებით:			
სულ საანგარიშო პერიოდის სრული მოგება:	2 391 088	884 181	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი კაპიტალი	გაუნაწილ. მოგება / დაუფარავი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 31.12.2018-თვის	3 546 919	59 744	55 069	3 661 732
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება	-	-	884 181	884 181
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	911 327	-	-	911 327
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	-	29 384	-	29 384
ნაშთი 31.12.2019-თვის	4 458 246	89 128	939 250	5 486 624
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება	-	-	2 391 088	2 391 088
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	1 314 329	-	-	1 314 329
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	-	-	-	-
ნაშთი 31.12.2020-თვის	5 772 575	89 128	3 330 338	9 192 041

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	5 795 875	4 134 483
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(5 057 001)	(3 374 594)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(932 657)	(326 254)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(275 587)	(89 000)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(9 509)	(11 049)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	(478 879)	333 587
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალებებისა და სხვა გრძელვადიანი აქტივების შეძენა	(1 194 256)	(2 002 436)
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან შემოსულობანი	-	106 004
სესხების გაცემა	(1 537)	(25 000)
გაცემული სესხების დაბრუნება	64 949	25 000
მიღებული პროცენტები	8 069	1 642
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1 122 774)	(1 894 790)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
შემოსულობანი აქციების ემისიისაგან / კაპიტალის ზრდისაგან	1 544 756	1 477 308
სესხების აღება	1 834 664	250 000
სესხების დაფარვა	(216 626)	(263 000)
გადახდილი პროცენტები	(10 615)	(5)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	3 152 179	1 464 304
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	54 646	15 841
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	1 605 172	(81 058)
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათ	394 200	475 258
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	1 999 372	394 200

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 1 მარტს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

