

შპს “ისანი ბილდინგ“-ს

საწყისი ფინანსური ანგარიშგება და განმარტებები

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

ასარჩევი

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3-4
საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	5-6
საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
საწყისი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8-13

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019-2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

აქტივები	შენიშვნები	31-12-2021	31-12-2020	31-12-19
ფული და ფულის ეკვივალენტები	5	163,538	268,661	184,052
სავაჭრო მოთხოვნები		981	380,337	517,041
გადახდილი ავანსები	6	26,442	65,681	-
მარაგები		3,073,595	2,762,534	1,327,950
მზა პროდუქცია		3,069,783	2,680,695	1,136,636
სხვა		3,812	81,839	191,314
საინვესტიციო ქონება		-	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები	7	27,241	27,174	29,585
ბიოლოგიური აქტივები		-	-	-
თვითღირებულების მოდელით		-	-	-
გადაფასების მოდელით		-	-	-
გუდვილი		-	-	-
სხვა არამატერიალური აქტივები		541	541	541
ძირითადი საშუალებები		139,336	144,940	142,147
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში		-	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში		-	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		-	-	-
სულ აქტივები		3,431,675	3,649,868	2,201,316

ვალდებულებები

ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	877	-	735
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები	-	-	-
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	-	-	118,472
საგადასახადო ვალდებულებები	-	-	-
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	-	-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	-	-	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	-	-	-
მიღებული გრანტები	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	379,356	516,061
სულ ვალდებულებები	877	379,356	635,268
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	8	100	100
საემისიო შემოსავალი	-	-	-
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	3,430,698	3,270,412	1,565,948
გადაფასების რეზერვი	-	-	-
სხვა რეზერვები	-	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	3,430,798	3,270,512	1,566,048
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	3,431,675	3,649,868	2,201,316

საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2020-2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	2021 წელი	2020 წელი
ნეტო ამონაგები		2,003,452	2,003,452
საქონლის გაყიდვიდან		3,215,057	2,003,452
მომსახურების გაწევიდან		-	-
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		-	-
სხვა		-	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		(578,093)	-
საწყისი მარაგები		-	(1,327,950)
მარაგების შესყიდვა		-	(1,434,584)
გადამუშავების დანახარჯები		-	-
საბოლოო მარაგები		-	2,762,534
საერთო მოგება		2,636,964	2,003,452
სხვა შემოსავალი		-	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება (-)		(61,456)	(35,360)
ცვეთა და ამორტიზაცია (-)		(6,092)	(2,997)
საპროცენტო შემოსავალი		-	-
საპროცენტო ხარჯი (-)		-	-
იჯარის ხარჯი (-)		-	-
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი (-)	3	(15,403)	(31,386)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(82,951)	(69,743)
საოპერაციო მოგება		2,554,013	1,933,709
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:			
ფინანსური აქტივები (-)		-	-
მარაგები (-)		-	-

სხვა არაფინანსური აქტივები (-)	-	-
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან	-	-
მიღებული დივიდენდები	-	-
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	-	-
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე	2,554,013	1,933,709
განგრძობითი ოპერაციებიდან		
მოგების გადასახადი (-)	4 (359,059)	(34,387)
მოგება/(ზარალი)	2,194,954	1,899,322
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიური აქტივის)	-	-
გადაფასების რეზერვი	-	-
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების	-	-
უმრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	-	-
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ	-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	2,194,954	1,899,322
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)	3,270,512	1,566,048
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')	-	-
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	(2,034,668)	(194,858)
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-	-
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	-	-
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	3,430,798	3,270,512

საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
 2020-2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2021 წელი	2020 წელი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(110,727)	87,402
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	5,604	(2,793)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	-	-
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	(105,123)	84,609
სავალუტო კურსის ეფექტი	-	-
 ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	 268,661	 184,052
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	163,538	268,661

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ისანი ბილდინგ“ (ს/ნ 401962747) (შემდგომში „კომპანია“) რეგისტრირებულია 2011 წლის 22 სექტემბერს. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქ. თბილისის, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, წერეთლის გამზ., №142 და საქმიანობის ძირითადი ადგილი არის საქართველო, ისანი-სამგორის რაიონი, ბ.გაბრიელ სალოსის გამზ N140. შპს „ისანი ბილდინგ“-ის მესაკუთრეები არიან: 1) თემურ კუჭუხიძე (პ/ნ 01010000254) - 50%; 2) თენგიზ კუჭუხიძე (პ/ნ 01014002184) – 50. კომპანიის დირექტორი არის თემურ კუჭუხიძე (პ/ნ 01010000254). კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში - ლარში.

ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან მაშინ აღიარდება, როდესაც მყიდველს საქონელი მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. ამონაგების მისი შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით საქართველოს საგადასახადო კოდექსით (სკს) გათვალისწინებული რეალიზაციასთან დაკავშირებული გადასახადების გამოკლებით.

მოგების გადასახადი

სკს-ს მიხედვით საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება.

მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. იმ შემთხვევაში თუ დივიდენდები განაწილებილია 2008-2016 წლებში დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან, მაშინ მოგების გადასახადის ვალდებულება საწარმოს არ წარმოეშვება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის

განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და სხვა). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და გაცხადდება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა არასაოპერაციო ხარჯებში.

აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლე და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე.

აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთით შემცირებული თვითღირებულების თანხით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები (პროცენტი):

ძირითადი საშუალებების დასახელება	სასარგებლო გამოყენების ვადა
მანქანა-დანადგარები	20%
ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	20%
არამატერიალური აქტივები	15%

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა ან აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან შეიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის (ან აქტივების) გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის (ან აქტივების) გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს აქტივი (ან აქტივები) მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად.

იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს კომპანიას, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია, როგორც მეიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საიჯარო ქირის აღიარება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკში ფულის ნაშთისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულებები

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

3. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2021 წელი	2020 წელი
	ლარი	ლარი
კომუნალური ხარჯი	6,814	4,767
საბანკო მომსახურების ხარჯი	1,139	1,177
საპენსიო შენატანის ხარჯი	6,487	5,473
კომუნიკაციის ხარჯი	-	103
სამეურნეო ხარჯი	931	19,599
სხვადასხვა ხარჯი	32	267
	15,403	31,386

4. მოგების გადასახადი

2021 წლის საანგარიშო პერიოდში კომპანიის მიერ ბიუჯეტში გადასახდელმა მოგების გადასახადმა შეადგინა 359,059 ლარი, რაც იყო გაცემული დივიდენდის (2034667.74/0,85*0,15) კუთვნილ მოგების გადასახადი.

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	<u>2021 წელი</u>	<u>2020 წელი</u>	<u>2019 წელი</u>
	ლარი	ლარი	ლარი
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	2,933	24,176	3,070
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	160,605	244,485	180,982
	<u>163,538</u>	<u>268,661</u>	<u>184,052</u>

6. გადახდილი ავანსები

	<u>2020 წელი</u>	<u>2020 წელი</u>	<u>2019 წელი</u>
	ლარი	ლარი	ლარი
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	4,238	43,477	-
ავანსად გადახდილი ხელფასები	22,204	22,204	-
	<u>26,442</u>	<u>65,681</u>	<u>-</u>

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	<u>2020 წელი</u>	<u>2020 წელი</u>	<u>2019 წელი</u>
	ლარი	ლარი	ლარი
საგადასახადო აქტივი	27,241	27,174	29,585
	<u>27,241</u>	<u>27,174</u>	<u>29,585</u>

8. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 01 იანვრისთვის შეადგენდა 100 ლარს და მას სრულად ფლობენ დამფუძნებლები.

9. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2022 წლის 05 ივლისს.

შპს „ისანი ბილდინგ“-ს

დირექტორი: თემურ კუჭუხიძე /

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	<u>2021 წელი</u>	<u>2020 წელი</u>	<u>2019 წელი</u>
	ლარი	ლარი	ლარი
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	2,933	24,176	3,070
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	160,605	244,485	180,982
	<u>163,538</u>	<u>268,661</u>	<u>184,052</u>

6. გადახდილი ავანსები

	<u>2020 წელი</u>	<u>2020 წელი</u>	<u>2019 წელი</u>
	ლარი	ლარი	ლარი
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	4,238	43,477	-
ავანსად გადახდილი ხელფასები	22,204	22,204	-
	<u>26,442</u>	<u>65,681</u>	<u>-</u>

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	<u>2020 წელი</u>	<u>2020 წელი</u>	<u>2019 წელი</u>
	ლარი	ლარი	ლარი
საგადასახადო აქტივი	27,241	27,174	29,585
	<u>27,241</u>	<u>27,174</u>	<u>29,585</u>

8. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 01 იანვრისთვის შეადგენდა 100 ლარს და მას სრულად ფლობენ დამფუძნებლები.

9. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2022 წლის 05 ივლისს.

შპს „ისანი ბილდინგ“-ს

დირექტორი: თემურ კუჭუხიძე /

