შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
მს ბილდერი

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის

მომზადებული მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის ფინანსური ანგარიშგების

საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) მიხედვით

ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები		2,392,112	8,142,371
მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	1	1,163,778	1,926,425
სასაქონლო მარაგი ჯამურად	2	251,933	926,805
საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)		*240,286*	*540,089*
ნედლეული და მასალები		*11,647*	*386,716*
წინასწარ გაწეული ხარჯები/ავანსები		337,130	234,006
სულ მიმდინარე აქტივები		**4,144,954**	**11,229,606**
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, მიწა, აღჭურვილობა ჯამურად	3	21,719	153,189
შენობა /ნაგებობები		*11,725*	*29,829*
მანქანა-დანადგარები, აღჭურვილობა, ავეჯი		*9,993*	*123,360*
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**21,719**	**153,189**
სულ აქტივები		***4,166,672***	***11,382,796***
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მიმდინარე ვალდებულებები			
ვალდებულებები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	4	120,762	4,166,990
საგადასახადო ვალდებულებები		4,984	476,884
გადასახდელი ხელფასები			
გადასახდელი პროცენტები		24,765	355,884
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები			
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**150,511**	**4,999,758**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	5	1,429,242	1,262,657
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**1,429,242**	**1,262,657**
სულ ვალდებულებები		**1,579,753**	**6,262,415**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		0	134,000
პერიოდის მოგება/ ზარალი (+/-)			
გაუნაწილებელი მოგება		2,586,919	4,986,380
სულ საკუთარი კაპიტალი		**2,586,919**	**5,120,380**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		***4,166,672***	***11,382,796***

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

ანგარიშგება სრული შემოსავლის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
საოპერაციო შემოსავლები			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	6	5,590,700	12,373,674
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	7	(3,948,814)	(6,440,420)
საერთო მოგება		**1,641,886**	**5,933,254**
საოპერაციო ხარჯები			
შრომის ანაზღაურება		(128,744)	(126,794)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(28,220)	(17,011)
საპენსიო ხარჯი		(16,319)	(7,411)
საკონსულტაციო ხარჯები		(15,148)	(10,660)
მარკეტინგული ხარჯი/რეკლამა			(244,278)
ბანკის გარანტიის საკომისიო		(55,452)	(60,789)
რეალიზებული ძირითადი საშუალების თვითღირებულება		(111,351)	
სხვა საერთო ხარჯი	8	(29,712)	(23,457)
მთლიანი საოპერაციო ხარჯები		**(384,946)**	**(490,401)**
საოპერაციო მოგება-ზარალი		***1,256,939***	***5,442,853***
არასაოპერაციო შემოსავლები/ხარჯები			
არასაოპერაციო შემოსავალი		82,303	68,470
საპროცენტო ხარჯები		(83,479)	(331,955)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(48,902)	(228,558)
არასაოპერაციო მოგება-ზარალი		**(50,079)**	**(492,042)**
მოგება დაბეგვრამდე		**1,206,861**	**4,950,811**
ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	9		
მოგების გადასახადი		(108,411)	
წმინდა მოგება		***1,098,450***	***4,950,811***

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 გუგბერიძე 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 ნაღიარებია 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 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, 2021	31 დეკემბერი, 2020
ლარი/1 ევრო	3.5040	4.0233
ლარი/1 დოლარი	3.0976	3.2766

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 ნავარაუდევი.

შენიშვნა 1 - მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	31.12.2021	31.12.2020
მოთხოვნები მოიცავს ბინების რეალიზაციიდან დარიცხულ მოთხოვნებს და სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის რეალიზაციიდან წარმოშობილ მოთხოვნებს.		

შენიშვნა 2 - მარაგები	31.12.2021	31.12.2020
საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)	240,286	540,089
ნედლეული და მასალები	10,732	374,380
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	916	12,336
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	**251,933**	**926,805**

შენიშვნა 3 - ძირითადი საშუალებები, ნეტი	ნაგებობები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	მანქანა-დანადგარები	სულ ძირითადი საშუალებები, ნეტი
31-12-21					
ისტორიული ღირ-ბა	35,193	3,676	16,536	121,196	**176,600**
შეძენა		812		3,200	**4,012**
აფასება				4,089	**4,089**
აკუმულირებული ცვეთა	8,188	2,588	12,275	28,581	**51,631**
გაყიდვა/ჩამოწერა	15,279	1,122	425	94,525	**111,351**
ნარჩენი ღირ-ბა	11,725	778	3,835	5,379	**21,719**
31-12-20					
ისტორიული ღირ-ბა	20,835	2,942	11,266	10,228	**45,271**
შეძენა	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**

შენიშვნა 4 - ვალდებულებები მოწოდებიდან/მომსახურებიდან	31.12.2021	31.12.2020

ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან შედგება საქმიანობის მიზნებისთვის შეძენილი საქონლიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისგან

შენიშვნა 5 - გრძელვადიანი სესხები	31.12.2021	31.12.2020
გრძელვადიანი სესხები საქართველოს ბანკი	1,239,040	327,660
გრძელვადიანი სესხები დაბფუძნებლებისგან	130,202	934,997
გრძელვადიანი სესხები პარტნიორი კომპანიისგან	60,000	
სულ გრძელვადიანი სესხები	**1,429,242**	**1,262,657**

შენიშვნა 6 - ნეტო ამონაგები	31.12.2021	31.12.2020

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

შენიშვნა 7 - რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	31.12.2021	31.12.2020
ბინების თვითღირებულება	(3,941,967)	(6,423,397)
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის თვითღირებულება	(6,848)	(17,024)
სულ რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	**(3,948,814)**	**(6,440,420)**

შენიშვნა 8 - სხვა ხარჯები	31.12.2021	31.12.2020
კომუნიკაციის ხარჯები	(131)	(763)
განსაკუთრებული ხარჯი	(7,000)	
რეესტრის ხარჯი	(5,560)	(13,191)
ბანკის საკომისიო	(11,769)	(6,985)
სხვა საერთო ხარჯი	(2,587)	(1,356)
მიწის და ქონების გადასახადი	(2,666)	(1,163)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	**(29,712)**	**(23,457)**

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 2021 წელი	მარაგის/ძირ. საშუალების გაყიდვა	მარაგის შეძენა	მიღებული სესხი	დარიცხული პროცენტი	გადახდილი პროცენტი	დაფარული სესხი	ხელფასი	ნაშთები 31.12.2021
1	ტრაპაიძე გუგა - დამფუძნებელი				660	24,033	37,086		**0**
2	დავით ლომიძე - დამფუძნებელი			89,710	9,831	44,725	200,615		**95,970**
3	გუგბერიძე ალექსანდრე - დამფუძნებელი				1,911	75,098	107,350		**0**
4	ტიკურიშვილი იოსები - დამფუძნებელი				384	15,017	21,563		**0**
5	[illegible]				664	23,984	37,286		**0**
6	ბაღდავაძე ირაკლი - დამფუძნებელი				973	32,475	54,659		**0**
7	მამუკა ლომიტაშვილი - დამფუძნებელი			102,040	13,987	155,962	537,987		**45,978**
8	შპს დიპლომატიური აკადემია		2,681						**0**
9	მამუკა ლომიტაშვილი - დირექტორი							55,344	**0**
10	შპს არტ დეველოპმენტი	150,000		280,000	7,086	0	220,000		**67,086**
11	შპს ტეტრის დეველოპმენტი	7,002		150,000	3,097	3,097	150,000		**0**
	სულ:		**2,681**	**621,750**	**38,591**	**374,391**	**1,366,545**	**55,344**	**209,034**

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.

ფინანსური აქტივები	31-12-21	01-01-20
დებიტორული დავალიანება	1,163,778	1,926,425
ფული და ფულადი ექვივალენტები	2,392,112	8,142,371
სულ ფინანსური აქტივები	**3,555,891**	**10,068,795**

ფინანსური ვალდებულებები	31-12-21	01-01-20
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	150,511	4,999,758
სასესხო ვალდებულებები	1,429,242	1,262,657
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**1,579,753**	**6,262,415**

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

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი არის ის, რომ კლიენტი აღმოჩნდება გადახდისუუნარო 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	31-12-21	01-01-20
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,500,909	2,160,431
ფული და ფულადი ექვივალენტები	2,392,112	8,142,371
მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	**3,893,021**	**10,302,801**

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, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ცხრილში მოცემულია როგორც საპროცენტო ფულადი ნაკადების, აგრეთვე ძირითადი თანხების ფულადი ნაკადების მოძრაობა.

ლიკვიდურობის შედარებითი ანალიზი 2021 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	2,392,112	-	-	-	-	2,392,112
დებიტორული დავალიანება		-	1,163,778	-	-	1,163,778
ვალდებულებები						
კრედიტორული დავალიანება	(4,984)		(145,527)			(150,511)
სასესხო ვალდებულებები		-	-	(1,429,242)	-	(1,429,242)
ლიკვიდურობის პოზიცია	**2,387,128**	**-**	**1,018,252**	**(1,429,242)**	**-**	**1,976,137**

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**

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.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	127,311	2,264,801		2,392,112
დებიტორული დავალიანება	1,163,778			1,163,778
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(144,579.22)	(5,932)		(150,511)
სასესხო ვალდებულებები	(190,202)	(1,239,040)		(1,429,242)
	956,308	**1,019,829**	**-**	**1,976,137**

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**

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 ჩაითვალა მნიშვნელოვან სფეროდ და არ დაუწესდა იმდენი შეზღუდვა რამდენიც ბიზნესის სხვა სფეროებს. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგადმა შეზღუდვებმა 2021 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 გარემობებს და აგრძელებს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობას დასახული გეგმის შესაბამისად.

ბალანსის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენას.

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2022 წლის 2 სექტემბერს.

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
მს ბილდერი

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის

მომზადებული მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის ფინანსური ანგარიშგების

საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) მიხედვით

ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები		2,392,112	8,142,371
მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	1	1,163,778	1,926,425
სასაქონლო მარაგი ჯამურად	2	251,933	926,805
საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)		*240,286*	*540,089*
ნედლეული და მასალები		*11,647*	*386,716*
წინასწარ გაწეული ხარჯები/ავანსები		337,130	234,006
სულ მიმდინარე აქტივები		**4,144,954**	**11,229,606**
გრძელვადიანი აქტივები			
ქონება, მიწა, აღჭურვილობა ჯამურად	3	21,719	153,189
შენობა /ნაგებობები		*11,725*	*29,829*
მანქანა-დანადგარები, აღჭურვილობა, ავეჯი		*9,993*	*123,360*
სულ გრძელვადიანი აქტივები		21,719	153,189
სულ აქტივები		***4,166,672***	***11,382,796***
ვალდებულებები და კაპიტალი			
მიმდინარე ვალდებულებები			
ვალდებულებები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	4	120,762	4,166,990
საგადასახადო ვალდებულებები		4,984	476,884
გადასახდელი ხელფასები			
გადასახდელი პროცენტები		24,765	355,884
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები			
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**150,511**	**4,999,758**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	5	1,429,242	1,262,657
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**1,429,242**	**1,262,657**
სულ ვალდებულებები		**1,579,753**	**6,262,415**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		0	134,000
პერიოდის მოგება/ ზარალი (+/-)		2,586,919	4,986,380
გაუნაწილებელი მოგება		**2,586,919**	**5,120,380**
სულ საკუთარი კაპიტალი		***4,166,672***	***11,382,796***
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი			

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი

ანგარიშგება სრული შემოსავლის შესახებ	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
საოპერაციო შემოსავლები			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	6	5,590,700	12,373,674
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	7	(3,948,814)	(6,440,420)
საერთო მოგება		1,641,886	5,933,254
საოპერაციო ხარჯები			
შრომის ანაზღაურება		(128,744)	(126,794)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(28,220)	(17,011)
საპენსიო ხარჯი		(16,319)	(7,411)
საკონსულტაციო ხარჯები		(15,148)	(10,660)
მარკეტინგული ხარჯი/რეკლამა			(244,278)
ბანკის გარანტიის საკომისიო		(55,452)	(60,789)
რეალიზებული ძირითადი საშუალების თვითღირებულება		(111,351)	
სხვა საერთო ხარჯი	8	(29,712)	(23,457)
მთლიანი საოპერაციო ხარჯები		(384,946)	(490,401)
საოპერაციო მოგება-ზარალი		***1,256,939***	***5,442,853***
არასაოპერაციო შემოსავლები/ხარჯები		-	
არასაოპერაციო შემოსავალი		82,303	68,470
საპროცენტო ხარჯები		(83,479)	(331,955)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები		(48,902)	(228,558)
არასაოპერაციო მოგება-ზარალი		(50,079)	(492,042)
მოგება დაბეგვრამდე		1,206,861	4,950,811
ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	9		
მოგების გადასახადი		(108,411)	
წმინდა მოგება		***1,098,450***	***4,950,811***

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 გუგბერიძე 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 ნაღიარებია 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 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, 2021	31 დეკემბერი, 2020
ლარი/1 ევრო	3.5040	4.0233
ლარი/1 დოლარი	3.0976	3.2766

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 ნავარაუდევი.

შენიშვნა 1 - მოთხოვნები მიწოდებიდან/მომსახურებიდან	31.12.2021	31.12.2020

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

შენიშვნა 2 - მარაგები	31.12.2021	31.12.2020
საქონელი (გასაყიდი ბინების თვითღირებულება)	240,286	540,089
ნედლეული და მასალები	10,732	374,380
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	916	12,336
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	**251,933**	**926,805**

შენიშვნა 3 - ძირითადი საშუალებები, ნეტი	ნაგებობები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	მანქანა-დანადგარები	სულ ძირითადი საშუალებები, ნეტი
31-12-21					
ისტორიული ღირ-ბა	35,193	3,676	16,536	121,196	**176,600**
შეძენა		812		3,200	**4,012**
აფასება				4,089	**4,089**
აკუმულირებული ცვეთა	8,188	2,588	12,275	28,581	**51,631**
გაყიდვა/ჩამოწერა	15,279	1,122	425	94,525	**111,351**
ნარჩენი ღირ-ბა	11,725	778	3,835	5,379	**21,719**
31-12-20					
ისტორიული ღირ-ბა	20,835	2,942	11,266	10,228	**45,271**
შეძენა	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**

შენიშვნა 4 - ვალდებულებები მოწოდებიდან/მომსახურებიდან	31.12.2021	31.12.2020
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან შედგება საქმიანობის მიზნებისთვის შეძენილი საქონლიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისგან		

შენიშვნა 5 - გრძელვადიანი სესხები	31.12.2021	31.12.2020
გრძელვადიანი სესხები საქართველოს ბანკი	1,239,040	327,660
გრძელვადიანი სესხები დაბფუძნებლებისგან	130,202	934,997
გრძელვადიანი სესხები პარტნიორი კომპანიისგან	60,000	
სულ გრძელვადიანი სესხები	**1,429,242**	**1,262,657**

შენიშვნა 6 - ნეტო ამონაგები

	31.12.2021	31.12.2020

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

შენიშვნა 7 - რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება

	31.12.2021	31.12.2020
ბინების თვითღირებულება	(3,941,967)	(6,423,397)
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგის თვითღირებულება	(6,848)	(17,024)
სულ რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	**(3,948,814)**	**(6,440,420)**

შენიშვნა 8 - სხვა ხარჯები

	31.12.2021	31.12.2020
კომუნიკაციის ხარჯები	(131)	(763)
განსაკუთრებული ხარჯი	(7,000)	
რეესტრის ხარჯი	(5,560)	(13,191)
ბანკის საკომისიო	(11,769)	(6,985)
სხვა საერთო ხარჯი	(2,587)	(1,356)
მიწის და ქონების გადასახადი	(2,666)	(1,163)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	**(29,712)**	**(23,457)**

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 2021 წელი	მარაგის/ძირ. საშუალების გაყიდვა	მარაგის შეძენა	მიღებული სესხი	დარიცხული პროცენტი	გადახდილი პროცენტი	დაფარული სესხი	ხელფასი	ნაშთები 31.12.2021
1	ტრაპაიძე გუგა - დამფუძნებელი				660	24,033	37,086		0
2	დავით ლომიძე - დამფუძნებელი			89,710	9,831	44,725	200,615		95,970
3	გუგბერიძე ალექსანდრე - დამფუძნებელი				1,911	75,098	107,350		0
4	ტიკურიშვილი იოსები - დამფუძნებელი				384	15,017	21,563		0
5	[illegible]				664	23,984	37,286		0
6	ბაღდავაძე ირაკლი - დამფუძნებელი				973	32,475	54,659		0
7	მამუკა ლომიტაშვილი - დამფუძნებელი			102,040	13,987	155,962	537,987		45,978
8	შპს დიპლომატიური აკადემია		2,681						0
9	მამუკა ლომიტაშვილი - დირექტორი							55,344	0
10	შპს არტ დეველოპმენტი	150,000		280,000	7,086	0	220,000		67,086
11	შპს ტეტრის დეველოპმენტი	7,002		150,000	3,097	3,097	150,000		0
	სულ:		**2,681**	**621,750**	**38,591**	**374,391**	**1,366,545**	**55,344**	**209,034**

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.

ფინანსური აქტივები	31-12-21	01-01-20
დებიტორული დავალიანება	1,163,778	1,926,425
ფული და ფულადი ექვივალენტები	2,392,112	8,142,371
სულ ფინანსური აქტივები	**3,555,891**	**10,068,795**

ფინანსური ვალდებულებები	31-12-21	01-01-20
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	150,511	4,999,758
სასესხო ვალდებულებები	1,429,242	1,262,657
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**1,579,753**	**6,262,415**

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

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი არის ის, რომ კლიენტი აღმოჩნდება გადახდისუუნარო 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	31-12-21	01-01-20
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,500,909	2,160,431
ფული და ფულადი ექვივალენტები	2,392,112	8,142,371
მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	**3,893,021**	**10,302,801**

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, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ცხრილში მოცემულია როგორც საპროცენტო ფულადი ნაკადების, აგრეთვე ძირითადი თანხების ფულადი ნაკადების მოძრაობა.

ლიკვიდურობის შედარებითი ანალიზი 2021 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	2,392,112	-	-	-	-	2,392,112
დებიტორული დავალიანება		-	1,163,778	-	-	1,163,778
ვალდებულებები						
კრედიტორული დავალიანება	(4,984)		(145,527)			(150,511)
სასესხო ვალდებულებები		-	-	(1,429,242)	-	(1,429,242)
ლიკვიდურობის პოზიცია	2,387,128	-	1,018,252	(1,429,242)	-	1,976,137

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**

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.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	127,311	2,264,801		2,392,112
დებიტორული დავალიანება	1,163,778			1,163,778
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება	(144,579.22)	(5,932)		(150,511)
სასესხო ვალდებულებები	(190,202)	(1,239,040)		(1,429,242)
	956,308	**1,019,829**	**-**	**1,976,137**

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**

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 ჩაითვალა მნიშვნელოვან სფეროდ და არ დაუწესდა იმდენი შეზღუდვა რამდენიც ბიზნესის სხვა სფეროებს. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგადმა შეზღუდვებმა 2021 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 გარემობებს და აგრძელებს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობას დასახული გეგმის შესაბამისად.

ბალანსის შემდგომი მოვლენები

2021 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენას.

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2022 წლის 2 სექტემბერს.

დირექტორი: მამუკა ლომიტაშვილი