

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7
ძირითადი საქმიანობა.....	7
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	7
ფული და ფულის ექვივალენტები	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	11
სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	11
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	12
2021 წელს გაიზარდა ბინების მყიდველთაგან მიღებული ავანსები და მიღებული ფულადი სახსრებით შემცირდა მომწოდებლებთან არსებული ვალდებულებები.....	12
საგადასახადო ვალდებულებები	12
შემოსავალი	13
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	13
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	13
სხვა შემოსულობა/ზარალი	13
კაპიტალი	13
საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	14
COVID-19- ის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე.....	14

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
31.12.2021-ის მდგომარეობით (ქართულ ლარში)

	2021	2020	2019
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	106060	212664	36515
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	84850	15750	5000
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	26965	423368	4418
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	4508508	2058281	634626
სულ მიმდინარე აქტივები	4 726 383	2 710 063	680 559
სასაქონლო მატერიალური მარაგი			
მზა პროდუქცია	30288386	23634368	6754983
სხვა	319051	516730	294524
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	30607437	24151098	7049507
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	556703	19050	3605
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	566491	520671
სულ გრძელვადიანი აქტივები	556703	585541	524276
სულ აქტივები	35 890 523	27 446 702	8 254 342
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	4084819	11100564	725328
მიღებული ავანსები	29973376	13557370	3701093
სხვა ვალდებულებები	731107	524359	291599
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	34 789 302	25 182 293	47 180 20
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	1100000	2130583	2527458
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	1 100 000	2 130 583	2 527 458
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი	2201130	2201130	2201130
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	-2199909	-2067304	-1192266
სულ საკუთარი კაპიტალი	1 221	1 338 26	1 008 864
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	35 890 523	27 446 702	8 254 342

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

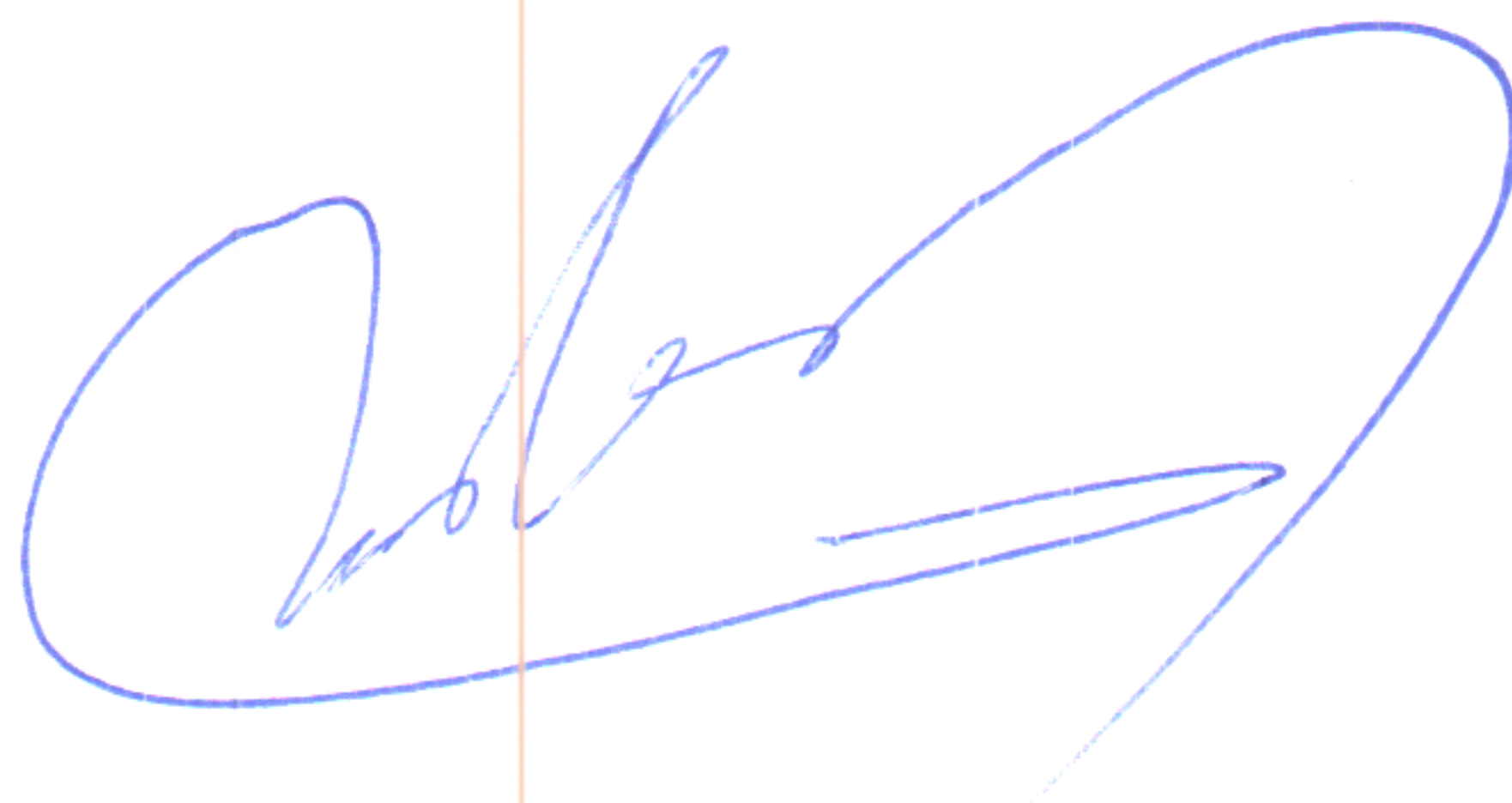
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2021	2020
ამონაგები ძირითადი საქმიანობიდან	568 820	856 970
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-327 314	-321 815
საერთო მოგება	241 506	535 155
საოპერაციო ხარჯები	-1 068 022	-1 210 371
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-288 575	-148 178
მიწოდების ხარჯები	-779 447	-1 062 193
საოპერაციო მოგება	-826 516	-675 216
არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი	693 911	-199 822
განსაკუთრებული შემოსავლები	74 735	57 111
საპროცენტო შემოსავლები	3 097	
არასაოპერაციო ხარჯი	-42 940	-3 296
საპროცენტო ხარჯები	-219 477	-262 922
საკურსო სხვაობა	890 708	12 952
კონვერსიის სხვაობა	-12 212	-3 667
განსაკუთრებული ხარჯები		
წმინდა მოგება (ზარალი)	-132 605	-875 038

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი



შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	212 664	36515
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	948501	669252
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(187755)	(222388)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(853368)	(282464)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(13982)	11749
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	106 060	212664

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი



შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 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 (პ/ნ 01008031047) - კაპიტალის 20%-იანი მესაკუთრე;
3. მიხეილ გუგუბერიძე (პ/ნ 01005005681) - კაპიტალის 9%-იანი მესაკუთრე;
4. გუგა ტრაპაიძე (პ/ნ 01008056853) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
5. ირაკლი ბაღდავაძე (პ/ნ 01005001713) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
6. დავით ლომიძე (პ/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 2019, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს. 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, 2020 და 2021 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, მომზადებულია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მსს ფასს-ს, მოქმედს 2021 წლის 31 დეკემბერს ან შემდეგ დასრულებული პერიოდებისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრის შესადარისი პერიოდის მონაცემებთან ერთად.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. კომპანიას 2021 წელს მიღებული აქვს ავანსის სახით 29973376 ლარი, რაც 16416006 ლარით აღემატება გასული წლის მიღებულ ავანსებს. და შექმნილი აქვს 30607437 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 უწევს 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 გემგირი 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 (გაანგარიშებული, 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 გაწეული დანახარჯების მიკუთვნება სამშენებლო ერთეულის ღირებულების გამოსათვლელად. ფართის რეალიზაციის

მომენტში თვითღირებულებად ჩამოიწერება გაყიდვის მომენტისათვის გაწეული დანახერჯების 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 2021წ

31 დეკემბერი 2020წ

ფული და ფულის ეკვივალენტები

106060

212664

ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარისკო, 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 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2021წ.	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	84850	15750
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	26965	423368
სულ	111815	439 118

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის გაზრდილია მოთხოვნები მყიდველების მიმართ რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგების ხარჯზე. ხოლო მომწოდებლებზე გაცემული ავანსები შემცირდა მშენებლობისთვის შეძენილი სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულებით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2021წ.	31 დეკემბერი 2020წ.
ნედლეული და მასალები	319051	516 730
დაუმთავრებელი წარმოება	18 761383	14 467131
მზა პროდუქცია	11 527003	9 167237
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	30 607437	24151098

მარაგების რაოდენობა 2021 წელს გაიზარდა დაუსრულებელი სამშენებლო სამუშაოების ხარჯზე.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021წ.	31 დეკემბერი 2020წ.
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	4 084 819	11 100 564
მიღებული ავანსები	29 973 375	13 557 369
გადასახდელი პროცენტები	731 107	524 359
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	34 789 301	25 182 293

2021 წელს გაიზარდა ბიზნისის მყიდველთაგან მიღებული ავანსები და მიღებული ფულადი სახსრებით შემცირდა მომწოდებლებთან არსებული ვალდებულებები.

საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2021წ	31 დეკემბერი 2020წ
წინასწარ გადახდილი საბიუჯეტო გადასახადი	450 826	201 603

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

შემოსავალი

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

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

აშენებული შენობის თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობისათვის გაწეული

- 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) მენარდეების მიერ გაწეულ 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 დეკა 2020 საანგარიშგებო წლებში კომპანია იყო ზარალიანი, ვინაიდან ამ პერიოდში ძირითადად მიმდინარეობდა მშენებლობისათვის ხარჯების გაწევა. 2021 წლიდან მასიურად დაიწყო ბინების რეალიზაცია და კომპანია გახდა მომგებიანი.

კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შედგება დამფუძნებლების შენატანისგან და შეადგენს 2201130 ლარს. საოპერაციო საქმიანობიდან გამომდინარე ფიქსირდება დაუფარავი ზარალი, ვინაიდან საკუთრებაში გადაცემამდე არ არის დაფიქსირებული ბინების რეალიზაცია.

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 და 2021 წელს მისგან გამომდინარე მოვლენებიდან 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 2022 წელი

