

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“



მართველობითი ანგარიშგება

სექტემბერი 2021

ს. გიგია

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ , დაარსდა 2018 წლის აგვისტოში და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის ამჟამინდელი 100 % იანი - წილის მფლობელია ნინო განჯელაშვილი
კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის ქუჩა #1, ბ24, ბათუმი, საქართველო.

• კომპანიის მენეჯმენტი და მისი გამოცდილება

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ - არის დამწყები (startup) კომპანია სამშენებლო დეველოპერული მიმართულებით. კომპანიას აქვს 1 დასრულებული მშენებლობა (ექსპლუატაციაში შესული), რომელიც არ წარმოადგენდა ჩვენს საკუთრებას და აშენდა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ვალდებულების ფარგლებში და 1 მიმდინარე მშენებლობა რომელიც დასრულების ეტაპზეა.

• საქმიანობის მიმართულება

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ -ს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და რეალიზაცია (გაყიდვა). ჩვენი პროექტი ხორციელდება ბათუმში, ჟიული შარტავას გამზირი 32-ში. შენობა 28 სართულიანია, არის თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის, მოიცავს საცხოვრებელ და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებს. საცხოვრებელი ფართების უმეტესი ნაწილი გაყიდულია, პროექტის სამშენებლო სამუშაოები დასრულების ეტაპზეა.

• ძირითადი რისკები და შესაძლებლობები

ძირითადი რისკები

1. რისკები რომლების დაკავშირებულია სამშენებლო საქმიანობასთან.
ამ მიმართულებით მნიშვნელოვანია სამშენებლო მასალის ფასის მკვეთრი გაზრდა. 2021 წლის მეორე ნახევარში სამშენებლო მასალის ფასი რადიკალურად შეიცვალა (რკინა, ალუმინი და სხვა მასალა). სამშენებლო მასალის ფასის ცვლილება სამშენებლო კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია რისკია, რადგან თუ კომპანიას დიდი ფასნამატი არ გაუყიდია ფართები, 15-20%-ითაც კი კვადრატულ მეტრზე თვითღირებულების ცვლილებამ შესაძლებელია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ

ბ. რჩე

მდგომარეობაზე. გარდა ამისა სამშენებლო მასალაზე ფასის გაზრდა პირდაპირ უკავშირდება უძრავ ქონებაზე ფასის ზრდას. უძრავი ქონების გაძვირება კარგი მაშინ არის თუ გამოწვეულია უზრავ ქონებაზე მოთხოვნის გაზრდით და არა მშენებლობის თვითრიგებულების გაზრდით.

ასევე მნიშვნელოვანია პანდემიით გამოწვეული პრობლემები ტურიზმის სფეროში. მიმოსვლასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, აფერხებს უძრავი ქონების რეალიზაციას, ვინაიდან უცხოურ ინვესტიციას მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს უძრავი ქონების გაყიდვებში.

შესაძლებლობები.

საქართველო და კონკრეტულად აჭარა საკმაოდ აქტიურად ვითარდება ინფრასტრუქტურულად. მშენებლობის მაღალი ტემპი ნიშნავს რომ რეგიონში იქმნება დამატებითი ინფრასტრუქტურა იმისთვის რომ კიდევ უფრო გაიზარდოს ინტერესი ამ რეგიონის მიმართ როგორც ინვესტორებისთვის, ტურისტებისთვის და თუნდაც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის.

ამ მოცემულობის გათვალისწინებით შპს სანრაიზ დეველოპმენტი გეგმავს გააფართოვოს თავისი საქმიანობის არეალი და წამოიწყოს ახალი სამშენებლო პროექტი „რომელიც იქნება კიდევ ერთი ახალი დასაქმების შესაძლებლობა ადგილობრივებისთვის, წარმატებული და სარგებლიანი ინვესტიცია შეძენილი ბინის მომავალი მესაკუთრეებისთვის და სასიამოვნო დასვენების ადგილი ტურისტებისთვის.

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი



შპს სანრაიზ დეველოპმენტი

31/12/202

ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა

1

31/12/2020

31/12/2019

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი
--	--	--	--

აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	3,262,504	832,829	573,512
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები			
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სა	2,498,116	2,310,303	8,277
მარაგები			
- მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	3,370,395	882,800	787,569
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	22,700,705	13,575,136	5,653,599
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	31,831,720	17,601,068	7,022,957

ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	537,805	21,883	12,347
ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	216	-	1,113
საგადასახადო ვალდებულებები	117,877	201,783	174,698
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები		-	2,605,560
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები		386,599	273,671
სულ ვალდებულებები	655,898	610,265	3,067,389

საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატ	345	338,704	103,085
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	31,175,477	16,652,099	3,852,483
გადაფასების რეზერვი			
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	31,175,822	16,990,803	3,955,568
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	31,831,720	17,601,068	7,022,957

სულ მოკლევადიანი აქტივები	9,125,710	4,025,932	1,361,081
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	655,898	610,265	448,369

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი



	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ნეტო ამონაგები		
საქონლის გაყიდვიდან	195,400	
მომსახურების გაწევიდან		
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან		
სხვა		
გაყიდვების თვითღირებულება	(280,851)	
საერთო მოგება	18,149,790	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	18,252,388	13,414,627
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(94,865)	(75,300)
ცვეთა/ამორტიზაციის ხარჯი	(71,282)	(86,887)
საპროცენტო შემოსავალი		
საპროცენტო ხარჯი		(112,927)
იჯარის ხარჯი	(13,312)	(17,164)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(3,262,872)	(228,765)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(3,442,331)	(521,043)
საოპერაციო მოგება	14,724,605	12,893,584
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
მარაგების გაუფასურების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
წმინდა შემოსულობა / (განაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრ	(194,153)	(113,803)
მიღებული დივიდენდები		
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)		22,766
მოგება / (ზარალი) მოგებას გადასახადის ხარჯამდე განგრძობ	14,530,452	12,802,547
მოგების გადასახადის ხარჯი		
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	14,530,452	12,802,547
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი		
სხვა (მათ შორის წილის გაყიდვით და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები).		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:		
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	16,990,803	3,955,568
ახალი აქციების გამოშვება (მშს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერა		235,619
განაწილება მესაკუთრებს (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გლობალურ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	(345,434)	(2,931)
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	31,175,821	16,990,803

ბ. გეგე

ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

2021

2020

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობის შედეგად)	5,624,490	2,796,652
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობის შედეგად)	(2,848,193)	78
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობის შედეგად)	(346,622)	(2,537,578)
ფულადი სახსრების შემოსევა (გასვლა)	2,429,675	832,829
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	832,829	573,512
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის	3,262,504	832,664

დირექტორი: ნინო გაბაშვილი

6. 07.2021