

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-ი

ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

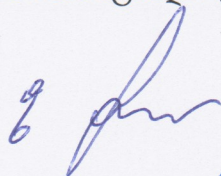
2022 წლის 20 სექტემბერი

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების
და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტორული საქმიანობის შესახებ“
საქართველოს 2016 წ. 8 ივნისის N5386-III კანონის მოთხოვნების თანახმად ვებ გვერდზე
“reportal.ge” გამოსაქვეყნებლად წარმოგიდგენთ შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-ის 2021
წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტი“-ი აღნიშნული კანონით დადგენილი პარამეტრების
მიხედვით წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს და ამავე კანონის თანახმად
აღნიშნულ ანგარიშგებას წარადგენს „მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური
ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS for SMEs)“ ნორმების გათვალისწინებით.

დირექტორი:



ზურაბ აბაშიძე



შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტის“-ი
ფინანსური ანგარიშგების მოკლე
ახსნა განმარტებებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია.

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტ“-ი დაფუძნდა 2014 წლის 07 ნოემბერს, მარეგისტრირებული ორგანოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საზოგადოების იურიდიული მისამართია ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

კომპანიას მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი 445452402; ფაქტიური მისამართი ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 27

1.2 კომპანიას ერთი დამფუძნებელი ჰყავს, კერძოდ:

ა) ზურაბ აბაშიძე კ/ნ 61006005827

1.3 კომპანიას ჰყავს ერთი დირექტორი:

ზურაბ აბაშიძე 61006005827

1.4 კომპანიის ძირითადი ეკონომიური საქმიანობაა მშენებლობა

1. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის საფუძველი

-წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება წარედგინება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 8 ივნისის „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსსფასს) შესაბამისად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად, რომლებიც მოქმედია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და გამოქვეყნებულია

„ანგარიშგების ვებგვერდზე მომხმარებელთა რეგისტრაციის, სუბიექტების მიერ ანგარიშგების წარდგენის და წარდგენილი ინფორმაციის გასაჯაროების წესის დამტკიცების თაობაზე“ ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2019 წლის 21 მაისის N5-6 ბრძანების ნორმების შესაბამისად.

- ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ეროვნულ ვალუტაში.

-საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა და იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

მონაცემები ასახულია ერთეულ ლარში, არასრული ციფრები (თეთრებში გამოსახული) დამრგვალებულია ერთეულ ლარამდე საზოგადოდ მიღებული წესით. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკა.

-კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის საზოგადოდ მიღებულ წესებს და დებულებებს, მის პრინციპებსა და სტანდარტებს

- ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასება და აღიარება

-ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარება ხდება გარიგების თარიღის მდგომარეობით.

-ფინანსური აქტივების ან/და ვალდებულებების შეფასება ხდება გარიგების თარიღისათვის მათი თვითღირებულებით და ამ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯების გათვალისწინებით,

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები გაყიდვის დოკუმენტების საფუძველზე, სატრანსპორტო მომსახურება მათი შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტების (ხელშეკრულებები, ინვოისი, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა) თანახმად, საიჯარო მომსახურება გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებული პერიოდის დასრულების თარიღით.

- ვალუტა

-ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებო ვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით.

- ვალუტის გაცვლითი კურსი

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით.

ლარი/დოლარი

რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 3,0976 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 3,5040 (2019 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2,8677 ლარი, ერთი ევრო 3,2095. 2020 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2,2766 ლარი, ერთი ევრო 4,0233). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში

გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით). საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

-ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

განყოფილება მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე (მ.შ. უცხოური ვალუტა)

-სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები შედგება გაყიდული საქონლის გადაუხდელი ღირებულებისაგან, რომელიც კომპანიამ დარიცხვის მეთოდით საქონლის მიწოდების თარიღით აღიარა შემოსავლად და ასახა საბუღალტრო აღრიცხვაში თუმცა შესაბამისი ანაზღაურება ჯერ არ მიუღია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა სისტემატიურ მუშაობას აწარმოებს ამ საკითზე და არარეალური (უიმედო) ვალები ამ მონაცემებში არ ირიცხება.

-სასაქონლო მატერიალური მარაგები

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღიარდება მათი შემძენის თარიღით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგი ისეთი აქტივებია, რომლებიც გათვალისწინებულია გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში (საანგარიშგებო პერიოდის მანძილზე) შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტ“-ის შემთხვევაში გასაყიდად განკუთვნილი სარეალიზაციო ბინები 31.12. 2021 წლისათვის ნაშთად არ ერიცხება, მხოლოდ ერიცხება ანგ. 1640-ზე მზა პროდუქცია= 2213605 ლარის ღირებულების.

- ძირითადი საშუალებები

მიღებული (შეძენილი) აქტივების (ძირითადი საწარმოო საშუალებების, სასაქონლო-
მატერიალური მარაგების) შეფასების აღიარება და ასახვა აღრიცხვაში ხდება მათი
ფაქტიური თვითღირებულებით, რომელიც ყალიბდება მათი შეძენის, მათი
ტრანსპორტირების, განბაჟების და საკუთრების უფლების გაფორმების ხარჯებით
(მათი არსებობის შემთხვევაში).

სამეურნეო ოპერაციები საბუღალტრო პროგრამაში აისახება მათი ცდომილობის
თარიღებით.

-სავაჭრო ვალდებულებები

ვალდებულებების ნაწილში კომპანიას ერიცხება მყიდველების მიერ წინასწარ ბინების
შესაძენად შემოტანილი 3120 ანგარიშზე ავანსების ნაწილი 2021 წლის ბოლოს 1059363
ლარი, რომელიც ბინების გადაფორმების და რეალიზაციის ასახვისთანავე
გადაიფარება. ამასთან გვერიცხება მიწის შეძენით გამოწვეული ვალდებულება, ახმედ
აბაშიძეზე=375172 ლარი და არქიტექტორული პროექტის ,სხვა სამშენებლო
დოკუმენტაციის მომზადებისა და ნებართვის სრულად მოპოვების =30522 ლარი.

-სესხი

საწარმოს სესხი ერიცხება =50000 ლარი. მხოლოდ დამფუძნებელ ზურაბ აბაშიძის
მიერ უპოცენტო თანხა გასაცემი ერიცხება 20812 ლარი, რომელიც ძირითადად
წარმოშობილია ასაშენებლად განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის
მშენებლობისათვის მიწის ფართის შეძენისა და სხვა საჭიროებიდან გამომდინარე
სამშენებლო მასალების შეძენით.

-გადასახადები

კომპანია დროულად ისტუმრებს სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე მის კუთვნილ დავალიანებას, უფრო მეტიც 2019 წელში საბიუჯეტო გადასახადი გადახდილია= 112673 ლარი, 2020 წელი= 81359 ლარი ხოლო 2021 წელს კი =21700 ლარი.

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტ“-ში მშენებლობის პერიოდში დასაქმებული ყავდა 1 ადამიანი. კომპანიაში დაცულია და ყურადღება ექცევა შრომის უსაფრთხოებას.

კომპანია საბუღალტრო აღრიცხვისათვის იყენებს კომპანიის კუთვნილ საბუღალტრო პროგრამა „ინფო პროგრამას.

სამეურნეო ოპერაციები ოპერატიულად აისახება საბუღალტრო აღრიცხვაში, რაც სასაქონლო-მატერიალური მარაგების და სხვა ნაშთების დროული კონტროლის საშუალებას იძლევა.

შპს „ჯეო აპარტმენტ ინვესტ“-ის



დირექტორი:

წ

ზურაბ აბაშიძე

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	საანგარიშგებო პერიოდ		
	12/31/2021	12/31/2020	12/31/2019
აქტივები			
ფულად სახსრები	592	9	27771
სავაჭრო მოთხოვნები		212897	253651
გაცემული ავანსები და დროებითი მისაღები შემოსავალი		0	0
მარგები	2562440	28341	41855
- მზა პროდუქცია	2213605	25466	25000
მიმდინარე მარგები	0	2875	16855
საგადასახად ვალდებულებები	348835	0	0
სხვა მიმდინარე აქტივები	211100	2065198	2305461
ბიოლოგიური აქტივები		0	0
- თვითღირებულების მოფლთ			
- გადაფასების მოფლთ			
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	2774132	2306445	2628738
ძირითადი საშუალებები	1189253	1202155	763287
- მიწა	746073	746073	746073
- შენობა-ნაგებობები	443180	443180	8160
- სხვა ძირითადი საშუალებები		9054	9054
- არამატერიალური აქტივები		3848	0
- საიჭროაქტივი საკუთრების გადაცემის პირობით			
ცვეთ			0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		0	0
კაპიტალი (გაუნაღებელი ნაწილი)		0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები		0	0
სულაქტივები	3963385	3508600	3392025
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	1481660	1779916	2144995
ანარიცხები		0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	20812	12740	-11333
საგადასახად ვალდებულებები	276412	0	0
დროებითი ხარჯები და სხვა გადავადებული შემოსავალი		9157	
სხვა მოგლევადიანი ვალდებულებები		555	
მესაკუთრებისგან ნასესხები თანხები		0	0
ბანკებისგან ნასესხები თანხები			
სხვა ნასესხები თანხები	50000		
სხვა ვალდებულებები და ცვეთ	53969	29907	5836

სულგადახდებულებები	1882853	1832275	2139498
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	2080532	1676325	1252527
გადაფსების რეზერვი			
სხვა კაპიტალი			0
სულსაკუთარი კაპიტალი	2080532	1676325	1252527
სულსაკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	3963385	3508600	3392025



დირექტორი: _____

[Handwritten signature]

ზურაბ აბაშიძე

შპს „ჯეოპარტამენტი ინვესტი“ ს/კ 445452402

მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება		
	2021	2020
ნეტომონაგები	1293069	646668
- საქონლის გაყიდვიდან	395304	454338
- მომსახურების გაწევიდან		
- სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	897765	192330
- სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-438828	2026524
- საწყისი მარგები		-14407
- მარგების შესყიდვა	-2652433	-27142
- გადამწვავების დანახარჯები		
- საბოლოო მარგები	2213605	2068073
საერთომოგება	854241	2673192
სხვა შემოსავალი		212
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-829	-39309
ცვეთა/ამორტიზაცია	-24062	0
გაუფასურების ხარჯი		0
- ფინანსური აქტივები		0

- მარგები		0
- სხვა არაფინანსური აქტივები		0
საპროცენტო შემოსავალი		0
საპროცენტო ხარჯი		0
სხვა ხარჯები	-425143	-2210297
მოგება/ზარალი, მოგების გადასახადის ხარჯმდ	404207	423798
მოგების გადასახადი		
საანგარიშგებოპერიოდის მოგება/ზარალი	404207	423798
საწყისი გაუქმებული მოგება: გადანაგარიშებული		423798
- გაუქმებული მოგების საწყისი ნაშთი (წინა წლის საბოლოო ნაშთი)	1676325	1252527
- გასული პერიოდის შეცდომის გასწორების გავლენა		0
- გასული პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა		0
ბიოლოგიური აქტივის გასვლას, გადაფასების რეზერვის ნაშთის გადტანა გაუქმებულ მოგებაში		0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		0
გაუქმებული მოგების საბოლოო ნაშთი	2080532	1676325



შპს „ჯეოაპარტმენტინვესტი“ ს/კ 445452402

ფულად ნაკადების ანგარიშგება

	2021	2020
შემოსავლები:		
გაყიდვებიდან/მომსახურებიდან მიღებული თანხები	125297	198720
ავანსად მიღებული თანხები		882813
სულ შემოსული თანხები	125297	1081533
საოპერაციო ხარჯები:		
მომხმარებლებზე გადახდილი თანხები	-101920	-1583876
თანამშრომლებზე გადახდილი ხარჯები	-829	-177828
გადახდილი გადასახადები	-21701	-81359
სხვა	-264	

სულ გაცემული თანხები	-124714	-1843063
ფულადი შემოსავალი ოპერაციებიდან	583	-761530
ფულადი მოძრაობა ინვესტიციებიდან:		
ძირითადი საშუალებების შეძენა		0
მიღებული დივიდენდები		0
მიღებული სესხები		
სულ ფულადი შემოსავალი ინვესტიციებიდან:	0	0
ფულადი მოძრაობა ფინანსური ოპერაციებიდან		
სავალუტო გადაფასების შემოსავალი		0
სავალუტო გადაფასების ხარჯი		5070
სესხის ძირის დაფარვა		
სესხის პროცენტის დაფარვა		
გაცემული დივიდენდი		27958
საკუთარი კაპიტალის ცვლილება		0
სულ ფულადი შემოსავალი ფინანსური ოპერაციებიდან	0	33028
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა		27762
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისთვის	9	27771
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	592	9



დირექტორი:

[Handwritten signature]

ზურაბი აბაშიძე

შპს „ჯეოაპარტამენტი ინვესტი“ 445452402

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	სააქციო საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელ მოგება/დღეუფრავი ზარალი	სხვა სრული სემოსავალი	სული საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 01.01.2021 წლისათვის		1676325		1676325
სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლით გამოწვეული კორექტირებები				
შეცდომით გასწორებით გამოწვეული კორექტირებები				
კორექტირების შედეგად ანგარიშებული ნაშთები				
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება ან ზარალი		404207		404207
ძირსაშ და არამატაქტ გადაფსებიდან შემოსულები ან ზარალი				
ფინანსური აქტივების შემოსულები ან ზარალი				
სხვა ცვლილებები სრულშემოსავალში				
საანგარიშგებო პერიოდის მიღიანი სრული შემოსავალი		404207	0	404207
მესაკუთრების შენატანი კაპიტალი				
საკუთარი წილბროვი ინსტრუმენტების გამოსყიდა მესაკუთრებისგან				
გაუნაწილებელ დავიდან		2080532		2080532
სულშესაკუთრებთან განბორციელებული ობერაციები				
ნაშთი 01.01.2022 წლისათვის		2080532		2080532



დირექტორი: _____ ზურაბი აბაშიძე