

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი +

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

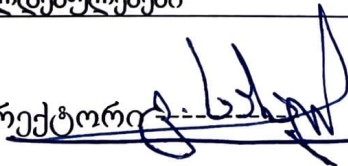
სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 31 დეკემბერს მდგომარეობით.....	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	4
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	4
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....	5
1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	8
4. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	12
5. მარაგები	12
7. ძირითადი საშუალებები	13
8. მიღებული ავანსები	14
9. სესხები	14
10. შემოსავალი რეალიზაციიდან და რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება..	14
11. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	15
12. ხელფასები და სხვა სარგებელი.....	15
13. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	16
14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	16

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 31 დეკემბერს მდგომარეობით

აქტივები	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20 (გადაანგარიშებული)	31-12-19 (გადაანგარიშებული)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	989,431	238,207	12,552
მარაგები	5	6,010,252	5,099,248	3,098,509
სხვა მიმდინარე აქტივები	6	1,060,647	211,848	190,787
სულ მოკლევადიანი აქტივები		8,060,330	5,549,303	3,301,848
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	104,482	150,876	51,787
სულ გრძელვადიანი აქტივები		104,482	150,876	51,787
მთლიანი აქტივები		8,164,812	5,700,179	3,353,635
ვალდებულებები და კაპიტალი				
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		56,525	2,562	144
მიღებული ავანსები	8	4,026,629	1,688,673	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,083,154	1,691,235	144
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	9	5,826,909	5,731,247	3,956,946
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		5,826,909	5,731,247	3,956,946
მთლიანი ვალდებულებები		9,910,063	7,422,482	3,957,090
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული ზარალი		(1,745,251)	(1,722,303)	(603,455)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(1,745,251)	(1,722,303)	(603,455)
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები		8,164,812	5,700,179	3,353,635

აღმასრულებელი დირექტორი



გურამი სარალიძე

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 31 დეკემბერს მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20 (გადაანგარიშებული)	31-12-19 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	989,431	238,207	12,552
მარაგები	5	6,010,252	5,099,248	3,098,509
სხვა მიმდინარე აქტივები	6	1,060,647	211,848	190,787
სულ მოკლევადიანი აქტივები		8,060,330	5,549,303	3,301,848
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	104,482	150,876	51,787
სულ გრძელვადიანი აქტივები		104,482	150,876	51,787
მთლიანი აქტივები		8,164,812	5,700,179	3,353,635
ვალდებულებები და კაპიტალი				
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		56,525	2,562	144
მიღებული ავანსები	8	4,026,629	1,688,673	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,083,154	1,691,235	144
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	9	5,826,909	5,731,247	3,956,946
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		5,826,909	5,731,247	3,956,946
მთლიანი ვალდებულებები		9,910,063	7,422,482	3,957,090
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული ზარალი		(1,745,251)	(1,722,303)	(603,455)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(1,745,251)	(1,722,303)	(603,455)
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები		8,164,812	5,700,179	3,353,635

აღმასრულებელი დირექტორი -----

გურამი სარალიძე

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20
შემოსავალი რეალიზაციიდან	10	2,311,668	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	10	(1,980,719)	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(76,945)	(59,713)
ხელფასები და სხვა სარგებელი	12	(126,127)	(64,137)
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	7	(53,317)	(52,249)
სხვა შემოსავლები		914	6,957
სხვა ხარჯები		(3,632)	(5,705)
მოგება/(ზარალი) პროცენტებამდე და საკურსო სხვაობამდე		71,842	(174,847)
საპროცენტო ხარჯი	9	(372,470)	(371,277)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან		277,680	(572,724)
ზარალი დაბეგვრამდე		(22,948)	(1,118,848)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა ზარალი		(22,948)	(1,118,848)

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	აკუმულირებული ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარი	(603,455)	(603,455)
წმინდა ზარალი	(1,118,848)	(1,118,848)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერი	(1,722,303)	(1,722,303)
წმინდა ზარალი	(22,948)	(22,948)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერი	(1,745,251)	(1,745,251)

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი + დაფუძნდა 2017 წლის 30 აგვისტოს და რეგისტრირებულია შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, ომარ ხიზანიშვილის ქ., N8, სართ. 2, ნიშნული 3.70, ოფისი N1. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია: 400214825. კომპანიის 100% წილის მფლობელია გეორგი შარიქაძე (პ/ნ 01019088902).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა კორპუსის მშენებლობა შემდგომში ბინებისა და კომერციული ფართების რეალიზაციის მიზნით. ამ ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიას გააჩნია მიმდინარე მშენებლობა თბილისში, რომლის დასრულებაც იგეგმება უახლოესი 1 წლის განმავლობაში.

კომპანია საკუთარ საქმიანობას აწარმოებს წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიას მართავს დირექტორი - გურამი სარალიძე (პ/ნ 18001071078).

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთის მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მენეჯმენტსა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განაგრძონ მისი საქმიანობა საქართველოში. კომპანიამ მშენებარე კორპუსში ფართების წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2020 წელს.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები წარდგენილია დამრგვალების გარეშე, ქართულ ლარში.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე. საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება.

2021 წელს კომპანიამ ჩაატარა საწყისი ნაშთების, მათ შორის არამონეტარული და მონეტარული აქტივებისა და ვალდებულებების ინვენტარიზაცია. შედეგად კომპანიამ გადაიანგარიშა და მცირედით დააკორექტირა საწყისი ნაშთები. გარდა ამისა, უკეთესი პრეზენტაციის მიზნით, კომპანიამ მოახდინა გარკვეულ ანგარიშებს შორის ნაშთების გადაკლასიფიცირება. ყველა ის ფინანსური უწყისი, რომელიც გადაანგარიშდა, მონიშნულ იქნა „გადაანგარიშებული“-ს კლასიფიკაციით. შედეგად, მსს ფასს-ის შესაბამისად, კომპანიამ წარმოადგინა სამი წლის საბალანსო უწყისი. გარდა ამისა, შედარებისთვის, მსს ფასს-ის შესაბამისად, კომპანიამ ასევე წარმოადგინა გასულ პერიოდში გამოქვეყნებული ფინანსური უწყისები, რომელთა გადაანგარიშებაც მოხდა მიმდინარე პერიოდში:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	31-12-20	31-12-19
აქტივები		
მოკლევადიანი აქტივები		
ფული და ფულის ექვივალენტები	250,927	25,272
მარაგები	5,097,852	3,102,913
სხვა მიმდინარე აქტივები	9,289	193,020
სულ მოკლევადიანი აქტივები	5,358,068	3,321,205
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	150,876	51,787
სულ გრძელვადიანი აქტივები	150,876	51,787
მთლიანი აქტივები	5,508,944	3,372,992
ვალდებულებები და კაპიტალი		
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
სავაჭრო ვალდებულებები	11,249	14,388
მიღებული ავანსები	1,431,079	-
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	55,973	149
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	1,498,301	14,537
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
სესხები	6,140,419	4,076,514
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	6,140,419	4,076,514
მთლიანი ვალდებულებები	7,638,720	4,091,051
საკუთარი კაპიტალი		
აკუმულირებული ზარალი	(2,129,776)	(718,059)
სულ საკუთარი კაპიტალი	(2,129,776)	(718,059)
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები	5,508,944	3,372,992

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი +

ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ლარი)

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	31-12-20	31-12-19
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(68,258)	(19,175)
ხელფასები და სხვა სარგებელი	(57,180)	(30,859)
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	(52,249)	(5,691)
სხვა შემოსავლები	19	144
სხვა ხარჯები	(459)	-
ზარალი პროცენტებამდე და საკურსო სხვაობამდე	(178,127)	(55,581)
საპროცენტო ხარჯი	(643,207)	(284,744)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან	(590,383)	(94,063)
ზარალი დაბეგრამდე	(1,411,717)	(434,388)
მოგების გადასახადი	-	-
წმინდა ზარალი	(1,411,717)	(434,388)

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	აკუმულირებული ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარი	-283,671	-283,671
წმინდა ზარალი	-434,388	-434,388
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერი	-718,059	-718,059
წმინდა ზარალი	-1,411,717	-1,411,717
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერი	-2,129,776	-2,129,776

3. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

3.1 ვალუტა

კომპანია ფუნქციონირებს საქართველოს ტერიტორიაზე. მის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. ანგარიშგების ყველა მონაცემი მოცემულია ქართულ ლარში, თუ სხვაგვარად მითითებული არ არის.

უცხოურ ვალუტაში მოცემული მონეტარული აქტივებისა და ვალდებულებების მუხლები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით საანგარიშო თარიღისათვის; რაც შეეხება კონვერტაციის დროს წარმოშობილ კურსთაშორის სხვაობებს, ისინი აისახება ოპერაციის დღეს არსებული ოფიციალური კურსით, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსები შემდეგია:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2021 წლის 31 დეკემბერი	3.0976	3.5040
2020 წლის 31 დეკემბერი	3.2766	4.0233

3.2 ძირითადი საშუალებები

კომპანია ძირითადი საშუალებების აღრიცხვას ახორციელებს მსს ფასს-ის შესაბამისად. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, მათ შორის იურიდიულ და საბროკერო მომსახურების ღირებულებას, საბაჟო და სხვადასხვა გადასახადებს, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გარეშე, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან. რაც შეეხება მცირე რემონტის და ტექნიკური მომსახურების ხარჯებს, ისინი აღირიცხება მათი გაწევისას პერიოდის ხარჯად.

აქტივზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ, როდესაც აქტივი იმყოფება იმ ადგილას და მოყვანილია ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში, რომ შესაძლებელია აქტივის ექსპლუატაცია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნების შესაბამისად. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს ძირითადი საშუალებების ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის მანძილზე. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობებს ცვეთა არ ერიცხება. აქტივზე ცვეთის დარიცხვა წყდება მას შემდეგ, როდესაც შეწყდება მისი აღიარება. ძირითადი საშუალებების მომსახურების ვადები შემდეგია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	3
მანქანა-დანადგარები	2-10
ოფისის აღჭურვილობა	2-4
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	2-3

აქტივების მომსახურების ვადის დადგენისას გაითვალისწინება შემდეგი ფაქტორები: 1. საწარმოს მიერ აქტივის მოსალოდნელი გამოყენების ვადა; 2. სავარაუდო ფიზიკური ცვეთა, რომელიც დამოკიდებულია სხვადასხვა საწარმოო ფაქტორებზე; 3. ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იყოს კომპანიაში არსებული პროცესების მოსალოდნელი ცვლილებებით ან გაუმჯობესებით; 4. აქტივის გამოყენების საკანონმდებლო ან მსგავსი შეზღუდვები. საწარმომ ძირითადი საშუალების აღიარება უნდა შეწყვიტოს მისი გაყიდვის/გასვლის შემთხვევაში ან როდესაც გამოყენებიდან და გაყიდვიდან არანაირი ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. საწარმომ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი მოგება ან ზარალი უნდა ასახოს იმ პერიოდში, როდესაც მისი აღიარება შეწყდა. საწარმომ ამ სახის შემოსულობას არ უნდა მიაწიოს ამონაგების კლასიფიკაცია.

3.3 მარაგები

კომპანია მარაგებად აღრიცხავს იმ აქტივებს, რომლებიც კომპანიას გააჩნია რეალიზაციის მიზნით. მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს მშენებარე კორპუსი და შესაბამისი მიწა.

მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მასალების შეძენასთან და მშენებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია უშუალოდ კორპუსის რეალიზაციისთვის სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. აღნიშნულ დანახარჯებში შედის უშუალოდ მასალები, რომლებიც გამოიყენება კორპუსის მშენებლობისას, ასევე მუშებისა და ხელოსნების ხელფასები. მასალების ღირებულება მოიცავს ტრანსპორტირებისა და ტრანსფორმაციის ხარჯებს.

მარაგების აღრიცხვა ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის სავარაუდო გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

3.4 მოგების გადასახადი

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილებები შეეხო მოგების გადასახადის გაანგარიშებისა და წარდგენის წესს. ამოქმედდა მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი მოდელი, რომლის შემოღების

მიზანი იყო გადასახადების ადმინისტრირების გამარტივება, ბიზნესის განვითარება და ეკონომიკური ზრდის ხელშეწყობა.

ძირითად სიახლეს წარმოადგენს საწარმოთა მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება მოგების განაწილება, მაშინ, როცა ძველი მოდელის მიხედვით, კომპანიების მოგება იბეგრებოდა 15%-ით მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენდად თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით.

მოგების გადასახადის 15 პროცენტის განაკვეთი უცვლელი დარჩა, თუმცა, ტექნიკურად, გადასახადი გაანგარიშდება დასაბეგრი განაცემის თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით.

დაბეგვრის ახალი მოდელი ეხება ყველა საწარმოს, გარდა კომერციული ბანკებისა, სადაზღვევო და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, საკრედიტო კავშირებისა, ლომბარდებისა, “ნავთობისა და გაზის შესახებ” კანონით დადგენილი შესაბამისი საწარმოებისა და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილი ტოტალიზატორებისა.

3.5 სესხები

სესხების თავდაპირველი აღიარება ხდება მიღებული თანხით, რომელსაც აკლდება საკომისიო და სესხის აღების ტრანზაქციასთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). სესხების შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

3.6 შემოსავალი რეალიზაციიდან

საწარმომ ამონაგები უნდა შეაფასოს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებიდან უნდა გამოიქვითოს საწარმოს მიერ გაცემული ყველანაირი სავაჭრო ფასდათმობა, ასევე ვადაზე ადრე გადახდისა და გაყიდვის მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობები.

როდესაც ფულადი სახსრების ან ფულადი სახსრების ექვივალენტების შემოსვლა საწარმოში გადავადებულია და შეთანხმება თავისი არსით ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, ანაზღაურების რეალური ღირებულება არის მომავალში მისაღები ყველა თანხის დღევანდელი ღირებულება, რომელიც გამოითვლება პირობითი საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

კომპანია შემოსავალს აღიარებს ბინების რეალიზაციისას, კლიენტისთვის გადაფორმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ. წინასწარი გაყიდვების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება ვალდებულებად, როგორც გამოუმუშავებელი შემოსავალი (მიღებული ავანსები) მანამ სანამ არ მოხდება კლიენტისთვის ბინის გადაფორმება და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

3.7 ხელფასები და სხვა სარგებელი

ხელფასები და სხვა სარგებელი გულისხმობს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას, დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელების მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. დაქირავებულ პირთა მოკლევადიან გასამრჯელოებად (შრომის ანაზღაურება და წლიური ბონუსები) ითვლება ის გასამრჯელოები, რომლებიც მთლიანად უნდა იქნეს გადახდილი იმ საანგარიშო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში, როდესაც დაქირავებულმა პირმა მომსახურება გასწია. საწარმომ დაქირავებულ პირთა მოკლევადიან გასამრჯელოსთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი უნდა აღიაროს, როგორც ვალდებულება და როგორც პერიოდის ხარჯი.

3.8 ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.

კომპანია ხარჯების აღიარებას ახდენს მაშინ, თუ საწარმოდან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის გასვლა დაკავშირებული იქნება აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულებების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს გაყიდვების, კომუნალურ, რეკლამისა და სხვა იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც საჭიროა კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის უზრუნველსაყოფად.

4. ფული და ფულის ექვივალენტები

კომპანიას ფული განთავსებული აქვს საბანკო ანგარიშებზე. კომპანია არ ინახავს ფულს სალაროში.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

ფული და ფულის ექვივალენტები	31-12-21	31-12-20
ფული საბანკო ანგარიშებზე, ქართული ლარი	989,120	172,675
ფული საბანკო ანგარიშებზე, უცხოური ვალუტა	311	65,532
სულ	989,431	238,207

5. მარაგები

მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს მშენებარე კორპუსი, მასალები და შესაბამისი მიწა.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

მარაგები	31-12-21	31-12-20
მშენებარე კორპუსი	4,677,100	3,690,399
მიწა	937,117	1,229,334
მასალები და საქონელი	396,035	179,515
სულ	6,010,252	5,099,248

6. სხვა მიმდინარე აქტივები

კომპანიის სხვა მიმდინარე აქტივების ჩაშლა ასე გამოიყურება 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

სხვა მიმდინარე აქტივები	31-12-21	31-12-20
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	435,972	10,994
საგადასახადო აქტივი	624,675	200,854
სულ	1,060,647	211,848

7. ძირითადი საშუალებები

2021 წლის მოძრაობა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ისტორიული ღირებულება	ისტორიული ღირებულება, 1 იანვარი	დამატება	ისტორიული ღირებულება, 31 დეკემბერი
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	212	-	212
მანქანა-დანადგარები	194,439	5,805	200,244
ოფისის აღჭურვილობა	13,080	1,118	14,198
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	1,085	-	1,085
სულ	208,816	6,923	215,739
დაგროვილი ცვეთა	დაგროვილი ცვეთა, 1 იანვარი	ცვეთის ხარჯი	დაგროვილი ცვეთა, 31 დეკემბერი
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	53	71	124
მანქანა-დანადგარები	50,718	48,982	99,700
ოფისის აღჭურვილობა	6,651	3,927	10,578
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	518	337	855
სულ	57,940	53,317	111,257

2020 წლის მოძრაობა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ისტორიული ღირებულება	ისტორიული ღირებულება, 1 იანვარი	დამატება	ისტორიული ღირებულება, 31 დეკემბერი
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	-	212	212
მანქანა-დანადგარები	46,809	147,630	194,439
ოფისის აღჭურვილობა	9,923	3,157	13,080
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	746	339	1,085
სულ	57,478	151,338	208,816
დაგროვილი ცვეთა	დაგროვილი ცვეთა, 1 იანვარი	ცვეთის ხარჯი	დაგროვილი ცვეთა, 31 დეკემბერი
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	-	53	53
მანქანა-დანადგარები	3,602	47,116	50,718
ოფისის აღჭურვილობა	1,960	4,691	6,651
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	129	389	518
სულ	5,691	52,249	57,940

8. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები წარმოადგენს გამოუმუშავებელ შემოსავლებს და შედგება დაუსრულებელ კორპუსში მყიდველების მიერ ბინების შესაძენად გადახდილ ავანსებისგან. 2021 წლის ბოლოს კომპანიას ავანსი მიღებული ჰქონდა 40-ზე მეტი ფიზიკური პირისგან, მათ შორის დამფუძნებლისგანაც, რომელმაც ავანსი გადაიხადა კომერციული ფართის შესაძენად.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

მიღებული ავანსები	31-12-21	31-12-20
დამფუძნებლისგან მიღებული ავანსი	250,000	250,000
მესამე მხარეებისგან მიღებული ავანსები	3,776,629	1,438,673
სულ	4,026,629	1,688,673

9. სესხები

კომპანიას მიღებული აქვს სესხები დამფუძნებლისგან. სესხების ძირითადი ნაწილი მიღებულია აშშ დოლარში, ხოლო მცირე ნაწილი მიღებულია ლარში. აშშ დოლარში მიღებული სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია 7%, ხოლო დოლარში მიღებული სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია 11%.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

სესხები	31-12-21	31-12-20
ძირითადი თანხა	4,766,272	5,007,027
დარიცხული პროცენტი	1,060,637	724,220
სულ	5,826,909	5,731,247

2021 წელს დამფუძნებლისგან მიღებულ სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 372,470 ლარი ხოლო 2020 წელს 371,277 ლარი.

10. შემოსავალი რეალიზაციიდან და რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

კომპანიის შემოსავლის ძირითადი წყარო არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. კომპანია შემოსავალს აღიარებს ბინების რეალიზაციისას, კლიენტისთვის გადაფორმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების

შემდგომ. წინასწარი გაყიდვების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება ვალდებულებად, როგორც გამოუმუშავებელი შემოსავალი მანამ სანამ არ მოხდება კლიენტისთვის ბინის გადაფორმება და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

კომპანიის რეალიზებული საქონლის თვითღირებულებას წარმოადგენს მიწის შეძენისა და მასზე განხორციელებული მშენებლობის ხარჯებს. მშენებლობისა და მიწის დანახარჯების ხარჯში აღიარება ხდება შემოსავლის აღიარებისას, შესატყვისობის პრინციპის თანახმად.

11. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს გაყიდვების, კომუნალურ, რეკლამისა და სხვა იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც საჭიროა კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის უზრუნველსაყოფად.

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ჩაშლა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	31-12-21	31-12-20
გაყიდვები და მარკეტინგის ხარჯი	25,994	9,821
იურიდიული და საკონსულტაციო ხარჯები	8,212	-
დაცვის მომსახურების ხარჯი	-	8,898
კომუნალური ხარჯები	16,179	12,399
საოფისე ხარჯი	3,377	2,623
დაზღვევის ხარჯი	600	720
ბუღალტრული მომსახურებისა და აუდიტის ხარჯი	9,000	9,000
ტრანსპორტის ხარჯი	7,948	7,632
საბანკო მომსახურების ხარჯი	3,063	657
საოპერაციო გადასახადები	2,247	1,391
სხვა ხარჯი	325	6,572
სულ	76,945	59,713

12. ხელფასები და სხვა სარგებელი

ხელფასები და სხვა სარგებელი მოიცავს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას, დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. აღნიშნულ სარგებელში ასევე შედის კომპანიის წილი 2% საპენსიო სარგებელი, რომელსაც კომპანია უმატებს თანამშრომელს საკუთარი სახსრებით.

ხელფასებისა და სხვა სარგებლის ჩაშლა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ხელფასები და სხვა სარგებელი	31-12-21	31-12-20
სახელფასო ხარჯი	105,860	52,466
პენსია და სხვა სარგებელი	20,267	11,671
სულ	126,127	64,137

13. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

13.1 სესხები

2021 და 2020 წლების განმავლობაში კომპანიას აღებული ჰქონდა სესხები დამფუძნებლებისგან. აღნიშნული სესხების ბალანსები 2021 და 2020 წლების ბოლოს წარმოდგენილია ქვემოთ:

სესხები	31-12-21	31-12-20
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები	5,826,909	5,731,247

2021 წელს დამფუძნებლისგან მიღებულ სესხებზე დარიცხულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 372,470 ლარი ხოლო 2020 წელს 371,277 ლარი.

13.2 მენეჯმენტის კომპენსაცია

2021 წელს მენეჯმენტზე დარიცხულმა კომპენსაციამ შეადგინა 32,255 ლარი, ხოლო 2020 წელს 17,411 ლარი.

13.3 მიღებული ავანსები

2021 და 2020 წლების ბოლოს კომპანიას გააჩნდა შემდეგი მიღებული ავანსები დამფუძნებლისგან კომერციული ფართის შესაძენად:

მიღებული ავანსები	31-12-21	31-12-20
დამფუძნებლისგან მიღებული ავანსი	250,000	250,000

14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიამ ნაწილობრივ მოახდინა დამფუძნებლის სესხზე დარიცხული პროცენტის დაფარვა. დაფარულმა თანხამ შეადგინა 220,000 აშშ დოლარს.