

შპს „მირაქსი“_ს

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შპს მირაქსი

შ ი ნ ა ა რ ს ი

1) ზოგადი ინფორმაცია

2) განმარტებითი შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (თანხები მოცემლია ლარებში)

ზოგადი ინფორმაცია

შპს მირაქსი რეგისტრირებულია 2015 წლის 01 დეკემბერს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ“ შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გლდანი ნაძალადევის რ-ნი ო. ხიზანიშვილის ქ. N 108. დამფუძნებელი პარტნიორები არიან: თამაზ ქოქოსაძე პ.ნ 01008017751 - 9%, გიორგი მგელაძე პ.ნ 01009008738 - 51%, ნიკოლოზ ელჩიშვილი პ.ნ 12001012636 - 20% და ზურაბ ობოლაშვილი პ.ნ 12001026050 - 20%. კომპანიას მართავს დირექტორის მინდობილი პირი თამაზ ქოქოსაძე.

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს :

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას დღიდან დაარსებისა წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. ამჟამად მიმდინარეობს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. მიმდინარე პროექტი რომელიც შენდება ქ. თბილისში, ო. ხიზანიშვილის ქ.#108_ში შედგება სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კორპუსისგან. მიმდინარეობს მეორე და მესამე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. სამუშაოები ხორციელდება ს.ს. „ქართუ ბანკი“-ში არსებული საკრედიტო ხაზის მეშვეობით, ასევე კლიენტების მიერ გადახდილი ავანსებით.

ორგანიზაცია 2015 წლის 1 დეკემბრიდან ჩართულია გადასახადის გადამხდელთა ერთიან სახელმწიფო რეესტრში და დარეგისტრირებულია ნებაყოფლობით დღგ-ს გადამხდელად.

2019 წლიდან მესამე კატეგორიის საწარმოა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია

მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;

- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესაძარის და გასაგებ ინფორმაციას
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე

ორგანიზაციის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია

ორგანიზაცია ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;

- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური

მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;

- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;

ორგანიზაციის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და

- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყნებული სააღრიცხვო პოლიტიკა ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების ელემენტების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

მომზადების საფუძველი.

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით ე.ი ოტგანიზაცია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

2020 წელს მსოფლიოში დაფიქსირდა კორონავირუსის სწრაფი გავრცელება და შესაბამისად ქვეყანაში ვირუსის გავრცელების აღკვეთის მიზნით სახელმწიფოს მიერ გატარებულმა ღონისძიებებმა ეკონომიკის განვითარებაზე იმოქმედა. 2020 წლის 21 მარტიდან 22 მაისის ჩათვლით ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მოქმედებდა საგანგებო მდგომარეობა და შეზღუდული იყო გარკვეული სახის ეკონომიკური საქმიანობა. მიუხედავად ამისა ჩვენს ორგანიზაციას საცხოვრებელი სახლების სამშენებლო სამუშაოები არ შეუჩერებია, რადგან არ შემცირებულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინების მომავალი მესაკუთრეების მიერ გადახდილი ავანსები.

ამჟამად უკრაინაში მიმდინარე საომარი მოქმედებების გამო, რამაც გამოიწვია მსოფლიოში ეკონომიკური კრიზისი, შედარებით შემცირებულია საცხოვრებელი სახლების გაყიდვები.

მიუხედავად აღნიშნული ფაქტორებისა ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიზანშეწონილია ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე.

ფინანსური ანგარიშგება შედგება: 2019 - 2020 -2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის, 2020-2021 წლის საქმიანობის შედეგების და 2020-2021 წლების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან, ასევე ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან.

წამოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

წარსადგენი ვალუტა.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში, ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსები, რომელიც განისაზღვრა საქართველოს ბანკთაშორის ოპერაციების შედეგად, აშშ დოლართან მიმართებაში იყო შემდეგი:

	აშშ დოლარი
2021 წლის 1 იანვარს	3,2766
2021 წლის 31 დეკემბერს	3,0976

სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები, და სააღრიცხვო პოლიტიკის განხორციელების დროს

გამოყენებული განსჯა

ორგანიზაცია ახორციელებს შეფასებებს და აკეთებს დაშვებებს, რომელიც ზეგავლენას მოახდენს

ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებსა და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო

ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მსჯელობა მუდმივად

ფასდება და ემყარება ორგანიზაციის ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მათ

შორის მომავალში მოსალოდნელ მოვლენებს, რომელთა მოხდენის დაშვებაც გონივრულად არის

მიჩნეული არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. აღნიშნული შეფასებების გარდა კორგანიზაციის ხელმძღვანელობა ასევე მიმართავს გარკვეულ განსჯას სააღრიცხვო პოლიტიკის

გამოყენების დროს. განსჯის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებები ზეგავლენას ახდენს

ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და შეფასებებზე, რომელთაც შესაძლოა

განაპირობონ აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების

მნიშვნელოვანი კორექტირება მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში.

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ექვივალენტები.

ანგარიშგებაში ასახული ფულადი სახსრები სრულად შედგება საბანკო ანგარიშებისაგან.

ფულადი სახსრები ბანკში 366460ლარს სს საქართველოს ბანკში 633451 საგარანტიო თანხისგან.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს, ოპერაციები სხვა ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მსს ფასს მოთხოვნის შესაბამისად. კერძოდ: უცხოურ

ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები (ძირითადად სამშენებლო ინვენტარის

იმპორტი) აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების

დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოური ვალუტით შეფასებული

ფულადი მუხლები გადაფასდება, ამ თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის

მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით, საკურსო სხვაობები აისახება მოგება-ზარალის უწყისში იმავე პერიოდში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

ორგანიზაციას გააჩნია უმნიშვნელო სავაჭრო მოთხოვნები.

ორგანიზაციის მიერ გადახდილია ავანსები საცხოვრებელ კორპუსებში შიდა ელ.კაბელების დაქსელვის და კომუნალური გაყვანილობების და საცხოვრებელი სახლების მომავალი მეპატრონეების მიერ გადახდილი ავანსების საქართველოს საგადასახადო კოდექსით მიხედვით საქონლის მიწოდებაზე ან მომსახურეობის განევაზე

წინასწარ გადახდილი საკომპესაციო თანხის კუთვნილი დღგ.

ცხრილი 2

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების აღრიცვა ხდება უწყვეტად. ორგანიზაციის სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები შესდგება ძირითადად სამშენებლო მასალებისაგან. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების პერიოდის ხარჯებში ჩამოწერა ხდება დაუმთავრებელ წარმოებაზე - საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე

საშუალო შენონილი მეთოდით გაანგარიშებული ღირებულების საფუძველზე და მოიცავს

სასაქონლო - მატერიალური ფასეულობების შეძენის ფასს და მათ ობიექტამდე ტრანსპორტირების დანახარჯებს, მასალების ხარჯებად აღიარება ფორმა ორის მიხედვით

ძირითადი საშუალებები

აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის ანარიცხებით და გაუფასურების ანარიცხებით საჭიროებისამებრ. შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ინდივიდუალური აქტივის სახით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება კომპანიის მიერ და დანახარჯების სარწმუნოდ შეფასება. შენობო-ნაგებობების შეკეთების უმნიშვნელო ხარჯები განევისთანავე აისახება ხარჯებში, ხოლო ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილები ამოიღება ხმარებიდან.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი არსებობის შემთხვევაში, აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულებით და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის

უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება საბალანსო ღირებულებამდე, გაუფასურების ზარალი აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში. აქივის ანაზღაურებადი ღირებულების დადგენისას გამოყენებულ ბუღალტრულ შეფასებაში ზარალის კორექტირება. ცვლილების შემთხვევაში ხდება წინა წლებში ასახული გაუფასურების ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსავალი და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში.

ცვთვის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით დაუმთავრებელ წარმოებაზე და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე, პერიოდის ხარჯებში აისახება დაუმთავრებელი წარმოებიდან გაფორმებული ბიზნისის თვითღირებულების პროპორციულად. ძირითად საშუალებებზე ცვთვის დსასარიცხად ორგანიზაცია იყენებს ქვემოთ მოცემულ სასარგებლო მომსახურების ვადებს

	სასარგებლო მომსახურების ვადა(წელი)
საოფისე ფართი	20-50
მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი	5-8
საოფისე ავეჯი და აღჭურვილობა	3-9
სატრანსპორტო საშუალება	5-8

ორგანიზაციის ბალანსზე 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღრიცხული ძირითადი საშუალებების უმეტესი ნაწილი მოდის სამშენებლო დანადგარებზე და სამშენებლო ინვენტარზე

ცხრილი 4

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულება წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის გადახდილი თანხების ღირებულებას. ვალდებულებები, რომელთა გადახდის ვადა 1 წელზე მეტია, კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

ორგანიზაციას გააჩნია გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები საცხოვრებელი ფართების მომავალი მეპატრონეების მიმართ მათ მიერ გადახდილი საავანსო თანხების მიხედვით 2021წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2313010 ლარი.

ცხრილი 5

ფინანსური ვალდებულებები

ორგანიზაციას 2018 წლის 27 დეკემბერს აღებული აქვს სს ქართუ ბანკი დან სესხი 1175000 აშშ.დ

ქ. თბილისი კონსტანტინე ლესელიძის ქ 7 ა ში მდებარე არასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5957 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შესაძენად, რომელზეც მიმდინარეობს ორი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. კრედიტზე საპროცენტო სარგებელია წლიური 9%.

კრედიტის გაცემისას უზრუნველყოფაშია უძრავი ქონება

1 ქ.თბილისი ომარ ხიზანიშვილის ქ 108 სადეველოპერო მიწის ნაკვეთი-1560კვ.მ

2 ქ.თბილისი კონსტანტინე ლესელიძის ქ 7 აში მდებარე სადეველოპერო მიწის ნაკვეთი- 5759კვ.მ

აგრეთვე რამდენიმე საცხოვრებელი ფართი. სესხის დაფარვა უნდა მოხდეს 2022 წლის 31-დეკემბერს, აგრეთვე სესხი ღებულია ლარში საცხოვრებელი ბინების მშენებლობისთვის.

ორგანიზაციას აქვს აგრეთვე დამფუძნებლებისგან აღებული უპროცენტო სესხი უძრავი ქონების შესაძენად

.2021 წ კომპანიამ სს საქართველოს ბანკიდან სესხის საფუძველზე შეიძინა მიწის ნაკვეთი 902000 ლარად- საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისთვის, მაგრამ მიმდინარე წლის ივლისის თვეში გაყიდა სესხის ვალდებულებით

ცხრილი 6

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საცხოვრებელი ბინების სამსენებლო ხელშეკრულებითღებული ფართების საჯარო რეესტრში გადაფორმების და ღირებულების სრულად დაფარვის შემდეგ.

საზოგადოება მოგების გადასახადით ბეგრავს კომპენსაციის მიღების გარეშე განეულ ხარჯებს, კერძოდ, ზეგანის ყოვლადწმინდა ღვთისმშობლის მონასტრის მშენებლობაზე შემოწირულობას, რომელმაც 2021 წელს შეადგინა სულ 18000 ლარი.

საზოგადოება განაგრძობს ზემოთ აღნიშნული შემოწირულობის გადახდას 2022 წელშიც და შესაბამისად წარადგენს დეკლარაციას და იხდის მოგების გადასახადსაც გადარიცხვის თვის შესაბამისად.

ხარჯების აღიარება

- ხარჯები აღირიცხება დარიცხვის მეთოდით
- ხარჯების აღირიცხვის შინაარსი -ფუნქციური დანიშნულებით

ხარჯების აღიარება ხდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში,

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს პერსონალის, იჯარის, კომუნალურ,

სამეურნეო და იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც აუცილებელია კომპანიის მიმდინარე

საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის

ფინანსური რისკები

ორგანიზაციაში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით.

ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკების ლიმიტების დადგენა და შემდეგ რისკების მაჩვენებლების ამ ლიმიტების ფარგლებში შენარჩუნება. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის მიზანია შიდა პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად. ორგანიზაციაზე გავლენას ახდენს საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი ნიშნავს, რომ კონტრაქტორი დროულად ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ორგანიზაცია მიიღებს ფინანსურ ზარალს.

საბაზრო რისკი საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილებების შედეგად. ორგანიზაციას საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი გამომდინარე იქიდან, რომ ორგანიზაციას არ გააჩნია ცვალებად პროცენტიანი სესხები, მიმდინარე პერიოდში მას არ გააჩნია საპროცენტო რისკი.

სავალუტო რისკი სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. ორგანიზაცია ხორციელებს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ გარკვეულ ტრანზაქციებს.

ლიკვიდურობის რისკი ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და ფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას.

ორგანიზაცია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით. ორგანიზაციას მაღალი ლიკვიდურობის აქტივები, რომლებიც უზრუნველყოფს მიმდინარე ვალდებულებების დროულ გასტუმრებას.

ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები ორგანიზაცია ახდენს ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გადახედვა ხდება მუდმივად, გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს მომავალ პერიოდში მოსალოდნელ მოვლენებსაც. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი. მენეჯმენტმა ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა როგორც მოქმედმა საწარმომ, რაც ნიშნავს, რომ კომპანიას შეუძლია მიმდინარე აქტივების რეალიზაციით დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, ფინანსურ რესურსებზე წვდომა და გააანალიზა არსებული ეკონომიკური გარემო, რომელშიც მას უწევს ფუნქციონირება.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებაზე თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან შემოსავლის მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილებები გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში

საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი და საეჭვო ვალების რეზერვი. საწარმო კლიენტის გადახდისუნარიანობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად აპირებს საეჭვო მოთხოვნების და ვალების გაუფასურების რეზერვის შექმნას. გაუფასურების ნიშნები შეიძლება იყოს გადახდის ვადის დარღვევა, დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუფასურება და ა.შ. ხელმძღვანელობა ამასთან ერთად ითვალისწინებს დებიტორული დავალიანებების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის საიმედოობას და ამის შესაბამისად ხდება სავარაუდო გაუფასურების რეზერვის შექმნას,

მაგრამ ალბათ არარსებითი იქნება, რადგან საცხოვრებელი ფართების გადაფორმება ხდება თანხის სრული დაფარვის შემდეგ, გარდა მცირე თანხის სხვაობისა.

ფინანსური მდგომარეობა			
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ფინანსური მდგომარეობა			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	999911	1163743	441472
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7323	6126	6525
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	204395	603082	289342
მარაგები	8133177	7367978	6216823
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	8133177	7367978	6216823
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	800	2300	2300
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	1470955	340986	190601
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა სანარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	10816561	9484215	7147063
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	2459948	3294450	2503590
ანარიცხები	0	227	3151
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	82	82
საგადასახადო ვალდებულებები	37601	0	0
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	1350878	1341943	1339983
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	4177581	4065486	3010180
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	679	0	0
სულ ვალდებულებები	8026687	8702188	6856986
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	0	0	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	2789874	782027	290077
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	2789874	782027	290077
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	10816561	9484215	7147063

სულ მოკლევადიანი აქტივები	10247606	4125900	3414000
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	2422347	1701000	2120000

დაუმთავრებელ წარმოებაში აღრიცხულია საცხოვრებელი ბინების , როგორც დაუმთავრებელი წარმოების მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები , გადაუფორმებელი ბინების ფართების პროპორციულად. გადაფორმებული ბინების ფართების მოცულობის მიხედვით პროპორციულად ჩამოიწერა თვითღირებულებით ხარჯებში. სამშენებლო მასალებში ჯერ კიდევ დაუხარჯავი მასალების ნაშთი.ორგანიზაციის მიერ მიწა შეძენილი იყო აშშ.დოლარის ექვივალენტით. 2021 წელს მოხდა იმ მიწის აფასება, რომელზეც აშენებული საცხოვრებელი ფართების უმეტესი ნაწილი გაფორმებულია 2019- 2020 წლებში. ამის გამო მოხდა წინა წლებში გაყიდული ბინების თვითღირებულების გადაანგარიშება და შესაბამისად დაუმთავრებელი მშენებლობის თანხის ცვლილება. ეს ასახულია შეცდომების შესწორებით.აგრეთვე დაზუსტდა ზოგიერთი მექანიკური შეცდომა დებიტორ კრედიტორების გაანგარიშებაში.

წინა პერიოდის შეცდომების შესწორება ფინანსური მდგომარეობა			
ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	999911	1163743	441472
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7323	6126	6525
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები ადრე წარდგენილი: 2020წ-590718 ლ ; 2019-278680	204395	603082	289342
მარაგები ადრე წარდგენილი 2020წ-6996590; 2019წ-6199734	8133177	7367978	6216823
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	8133177	7367978	6216823
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები ადრე წარდგენილი 2020 წ-0 ლ; 2019 წ-0 ლ	800	2300	2300
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები ადრე წარდგენილი 2020წ-340309; 2019წ-183139	1470955	340986	190601
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	10816561	9484215	7147063
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0

სავაჭრო ვალდებულებები ადრე წარდგენილი 2020წ-3230614ლ; 2019წ- 2459963ლ	2459948	3294450	2503590
ანარიცხები ადრე წარდგენილი 2020წ-0ლ ; 2019წ- 32060ლ	0	227	3151
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	82	82
საგადასახადო ვალდებულებები	37601	0	0
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები ადრე წარდგენილი 2020წ-1125823ლ; 2019წ -1146262ლ	1350878	1341943	1339983
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები ადრე წარდგენილი 2020წ-3959022ლ ; 2019წ 3084005ლ	4177581	4065486	3010180
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	679	0	0
სულ ვალდებულებები	8026687	8702188	6856986
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	0	0	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) ადრე წარდგენილი 2019წ-416564ლ	2789874	782027	290077
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	2789874	782027	290077
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	10816561	9484215	7147063
სულ მოკლევადიანი აქტივები	10247606	4125900	3414000
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	2422347	1701000	2120000

საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2021	31/12/2020
ნეტო ამონაგები	8689038	2966444
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების განწევრიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	8689038	2966444
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-6594640	-2388468
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	2094398	577976
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	0	0
ცვთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-41367	-46903
საპროცენტო შემოსავალი	0	0

საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-45184	-39123
სულ საოპერაციო ხარჯები	-86551	-86026
საოპერაციო მოგება	2007847	491950
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	2007847	491950
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	2007847	491950
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	2007847	491950
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	782027	290077
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	2789874	782027

წინა პერიოდის შეცდომების შესწორება ფინანსური მდგომარეობა		
საქმიანობის შედეგები		
	31/12/2021	31/12/2020
საქმიანობის შედეგები	1	0
ნეტო ამონაგები	8689038	2966444
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების განწევად	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	8689038	2966444
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება ადრე წარდგენილი 2020წ-2519684ლ	-6594640	-2388468
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0

გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	2094398	577976
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	0	0
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-41367	-46903
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი ადრე წარდგენილი 2020წ-34394	-45184	-39123
სულ საოპერაციო ხარჯები	-86551	-86026
საოპერაციო მოგება	2007847	491950
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	2007847	491950
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	2007847	491950
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	2007847	491950
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	782027	290077
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	2789874	782027

ფულადი სახსრების მოძრაობა		
ფულადი სახსრების მოძრაობა	31/12/2021	31/12/2020
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	379541	139165

საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	0	0
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	-543373	583106
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	-163832	722271
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	0	0
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	1163743	441472
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	999911	1163743

შპს მირაქსი 2021 დანართები

შენიშვნა 1		ერთ ლარი	
ფული და ფულის ექვივალენტები	31.12.2021	31.12.2020	
თანხა სალაროში	0	621	
თანხა ბანკში -ლარი	366098	384178	
თანხა ბანკში - აშშ.დოლარი	77		
საგარანტიოდ განთავსებული	633735	778944	
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	999911	1163743	

შენიშვნა 2			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31.12.2021	31.12.2020	
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	7323	6126	
მისაღები პროცენტი			
სხვაგადახდილი ავანსები	204395	603082	
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	211718	609208	

სამშენებლო ხელშეკრულებებით მომსახურების მიწოდებას ანხორციელებს ნორმალური საკრედიტო პირობებით აქედან მისაღებ თანხებს არ ერიცხება პროცენტი.

შენიშვნა 3

სასაქონლო მატერიალური მარაგი	31.12.2021	31.12.2020
დაუმთავრებელი წარმოება გასაყიდი ფართების ღირ-ბა2020 ძველი-	8053567	7304287
სამშენებლო მასალები	79610	63691

შენიშვნა 4

	31.12.2021	
დასახელება	სასარგებლო მომსახურების ვადა წელი	ღირ-ბა ლარი
საოფისე ფართი	20-50	104928
სამშენებლო დანადგარები და ინვენტარი	5-10	260773
საოფისე ავეჯი	1-5	149970
საოფისე აღჭურვილობა	3-5	18994
სატრანსპორტო საშუალება	5-10	34290
მიწა		902000
გრძელვადიანი აქტივები		1470955

2021 წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი ძირითადი საშუალებები მოიცავს ნარჩენ ღირებულებას. ცვეთის დარიცხვა ხდება კომპანიის მიერ არჩეული წრფივი მეთოდით.

შენიშვნა 5

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31.12.2021	31.12.2020
სავაჭრო -სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან ვალდებულებები	2459948	3299450
გადასახდელი ხელფასები	0	82
საგადასახადო ვალდებულებები	37601	
გადასახდელი დაგროვებითი საპენსიო	0	227
სულ	2497549	3299759

სავაჭრო ვალდებულებებში მოცემულია საცხოვრებელი ბინების წინარე ნასწიდობით გათვალისწინებული გადახდილი ავანსები , რაც წარმოადგენს სავაჭრო ვალდებულებას და მომწოდებლებზე გადასახდელი მოწოდებული მასალების ვალდებულება, რომელიც მოკლევადიან ვალდებულებებად განიხილება. სამშენებლო ხელშეკრულებების მიხედვით მთლიანი ღირებულების დაფარვის შემდეგ ხდება საცხოვრებელი ბინების კუთვნილებაში გადაცემა .

შენიშვნა 6

ფინანსური ვალდებულებები და ხარჯები	31.12.2021	31.12.2020
ქართუ ბანკის სესხი წლის დასაწყისში	4065486	3010180
სს ქართუ ბანკის სესხი	5774655	3485790
სს საქართველოს ბანკის სესხი	902000	
დაბრუნებული სესხი	6564560	2430484
სს საქართველოს ბანკის სესხი წლის ბოლოს	902000	
ქართუ ბანკის სესხი წლის ბოლოს	3275581	4065486
გადახდილი პროცენტი სს ქართუ ბანკში	757163	431762
გადახდილი პროცენტისს საქართველოს ბანკში	17254	
დამფუძნებლების სესხი	1341943	1339983
აღებული	27935	17960
დაბრუნებული სესხი	19000	16000
დამფუძნებლების მიმართ 31.12.2021	1350878	1341943

სს. „ბანკი ქართუ“_დან 2018 წ 27 დეკემბერს აღებული იქნა სესხი 1,175,000.00 აშშ.დოლარი ქ. თბილისი კონსტანტინე ლესელიძის 7ა ში მდებარე 5957 კვ. მიწის ნაკვეთის შესაძენად.რაც წარმოადგენს გრძელვადიან სესხს. რაც შეეხება დამფუძნებლებისგან ნასესხებ უპროცენტო სახსრებს მართალია მისი დაბრუნება გათვალისწინებული იყო ერთი წლის განმავლობაში დამფუძნებელთა ურთიერთშეთანხმებით დაბრუნება ხდება თავისუფალი გრაფიკით. 2021 წელს აღებულ იქნა სესხი სს „საქართველოს ბანკი“_დან 902,000.00 ლარი მიწის შესაძენად, მაგრამ 2022 წლის ივლისში სესხის ვალდებულებით მოხდა აღნიშნულის მიწის გასხვისება.

**შპს მირაქსის დირექტორის
მინდობილი პირი
თამაზ ქოქოსაძე**



საქართველო. ქ. თბილისი, 2022 წლის 30 სექტემბერი