



საანგარიშოპერიოდის შემდგომი მოვლენები  
31.12.2020-ის მდგომარეობით(ქართულლარში)

| აქტვები                                | 2020      | 2019      | 2018      |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| მიმდნარე აქტვები                       | -         | -         | -         |
| ნაღდ ფულ საღრში                        | 6,411     | 7,171     | 17,992    |
| ფულ საბანკოანგარშებუ                   | 344       | 104,974   | 23,211    |
| მოთხოვნები მიწოლებიდან დ მოსახურებიდან | 52,839    | 52,839    | 45,339    |
| მოთხოვნები საწარმოს პერსონალს მიმართ   | 1,525     | -         | 43        |
| მომწოლებზეუ გადხდღ ავანსები            | 297,908   | 274,975   | 202,063   |
| საგადსახადვაღებუბები                   | 74,045    | 78,770    | 36,645    |
| მოღვადანი სათმასუომოთხოვნები           | 94,186    | 138,076   | 173,199   |
| სულმიმდნარე აქტვები                    | 527,258   | 656,804   | 498,492   |
| სასაქონლმატრალური მარგი                | -         | -         | -         |
| საქონელ                                | 115,185   | 115,185   | 115,185   |
| ნედფულ დ მასალები                      | 641       | 11,728    | 16,143    |
| დუთავრებელ წარშობა                     | 3,305,707 | 3,134,877 | 2,220,136 |
| დრიცხულ მოთხოვნები                     | -         | -         | 27,271    |
| საკანტელროოსაქონელ                     | -         | 746       | 725       |
| სულსასაქონლმატრალური მარგი             | 3,421,533 | 3,262,536 | 2,379,459 |
| გრზელადანი აქტვები                     | -         | -         | -         |
| სამშენებლმრწყობილბები                  | 4,201     | 4,201     | 6,520     |



|                                     |           |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ელექტროსაქონელ                      | 994       | 740       | -         |
| სამშენებლოდარბი                     | 621       | 621       | 6,292     |
| კომპიუტერულ მიწყობილბა              | 391       | 391       | 946       |
| ავეჯ დ სხვა ინვენტარი               | 1,011     | 1,011     | 1,463     |
| სულგრძელადანი აქტვები               | 7,218     | 6,964     | 15,222    |
| სულქტვები                           | 3,956,010 | 3,926,304 | 2,893,173 |
|                                     |           |           |           |
|                                     |           |           |           |
| კაპიტლ დ ვალბულები                  |           |           |           |
| მიმდნარ ვალბულები                   | -         | -         | -         |
| მოწ.დ მომსახ.წარმოქმნილ ვალბულები   | 377,964   | 532,188   | 619,596   |
| მიღბულ ავანსები                     | 5,146,489 | 4,777,498 | 3,045,407 |
| ვალბულები საწარმოს პერსონალს წინაშე | 15,347    | 3,171     | -         |
| მოღვადანი სესხები                   | 60,039    | 82,889    | -         |
| გადსახტლ პროცენტები                 | 9,504     | 9,504     | -         |
| სულმიმდნარ ვალბულები                | 5,609,343 | 5,405,250 | 3,665,003 |
| საკუთარი კაპიტლ                     | -         | -         |           |



|                                         |             |             |           |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| პარტ.კაპიტ(შეზღუდ.პასუხ.არმქონ<br>ე საზ | 112,310     | 112,310     | 212,310   |
| დაფუთვი ზრდ                             | (1,765,643) | (1,591,256) | (984,140) |
| სულსაკუთარ კაპიტლ                       | (1,653,333) | (1,478,946) | (771,830) |
| სულსაკაპიტლ დ ვალდებულებები             | 3,956,010   | 3,926,304   | 2,893,173 |

## სრულ შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებულ წლისთვის (ქართულში)

| საოპერაციოშემოსავლები                 | 2020      | 2019      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| რეალზპრდუილ(პრმწ.დ მომს.სფსაწ.        | (1,000)   | -         |
| რეალზსაქონ.თგილ(სავაჭროსაწარმ-თის)    | (530)     | -         |
| მიწოლების ხარჯები                     | (52,820)  | (7,575)   |
| საერთოდ აღმინისტრაციულ ხარჯები        | (555,532) | (161,071) |
| საპროცენტოშემოსავლები                 | 534       | -         |
| საპროცენტოხარჯები                     | (9,504)   | -         |
| საკუთსოსხვაობა                        | 2,22      | 142       |
| კონვერსია                             | 6,16      | (384)     |
| განსაკუთრებულ დ სხვა შემოს. დ ხარჯები | (3,000)   | (5,500)   |
| დაფუთვი ზრდ                           | (607,116) | (174,387) |

დმტვიცებულა გამოსაშვებადდ ხელმწეროლა ხელმფანელზის სახელით

დრუქტორი ვალერიან კირკიტაძე

01 აპრილ 2020 წელ

| წმინდა მოგება             | -     | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-------|------|------|
| სხვა სრული შემოსავალი     | - - - | -    | -    |
| პერიოდის სრული შემოსავალი | - - - | -    | -    |
| გაცემული დივიდენდი        | - - - | -    | -    |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა  | - - - | -    | -    |

2020 წლის 31 დეკემბერი

-

1 085 582

-1,584,547

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

*Handwritten signature in blue ink.*

იბრუტებულია  
ტაბულაციის  
ფურცელი 10  
თაბულაციის

იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
(იბრუტებულია)

იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია

იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია  
იბრუტებულია იბრუტებულია იბრუტებულია



დირექტორი  
კირკიტაძე

ვალერიან

01 აპრილი 2020  
წელი

*Handwritten signature in blue ink.*

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ქართულლარში)

ძირითადი საქმიანობა

შპს იქსორი მცხეთაზე (405276598)  
პასუხისმგებლობის საწარმო,

(შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული

რომელიც დაფუძნდა 2018 წლის  
ივნისს

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების  
მშენებლობა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

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

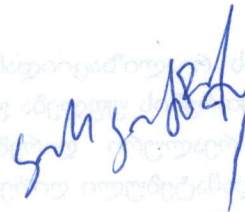
არსებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს 2017, 2018 და 2019 წლების 31 დეკემბერს  
დასრულებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს. 2018 და 2019 წლების 31 დეკემბერს  
დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს. საკუთარი კაპიტალის  
ცვლილებების ანგარიშგებას, 2018 და 2019 წლების ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და  
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებს.

კომპანიის საანგარიშგებოპერიოდი მოიცავს კალენდარულწელს 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, მომზადებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მსს ფასს-ს, მოქმედს 2019 წლის 31 დეკემბერს ან შემდეგ დასრულებული პერიოდებისთვის, 2018 წლის 31 დეკემბრის შესადარისი პერიოდის მონაცემებთან ერთად

3. 

## ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე.

2020წელს მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი გრძელვადიანი ინვესტიციები, რაც უზრუნველყოფილია ბინების გაყიდვებიდან მიღებული ავანსებით. 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. საქართველოს საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, შეიცვალა კომპანიების დაბეგვრის ადრე არსებული მოდელი, რომლიც ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. 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 საშუალების ერთეული შეადგენს მთავარ კომპონენტებს,



რომელსაც აქვს ექსპლუატაციის სხვადასხვა ვადა, ისინი ითვლება, როგორც ცალკეული ძირითადი საშუალების ერთეული. აქტივებისათვის, ამორტიზაცია ირიცხება იმგვარად, რომ აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გემგური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, წრფივი მეთოდის გამოყენებით. შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ცვეთისათვის:

ძირითადი საშუალებების ჯგუფი:

სასარგებლო პერიოდის ვადა

შენობა-ნაგებობები

10-15 წელი

5-7 წელი

მანქანა-დანადგარები

5-10 წელი

3-5 წელი

ავტო სანტრასპორტო საშუალებები კომპიუტერული და

3-7 წელი

ელექტრონული მოწყობილობები ავეჯი და სხვა

ინვენტარი

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 დანახარჯების 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 დაიხარჯება ან სხვა შემოსულობა/ზარალში. კომპანიის ძირითად ვალდებულებას შეადგენს მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები.

#### 1. ფული და ფულის ექვივალენტები

|                                | 31 დეკემბერი<br>2020წ | 31 დეკემბერი<br>2019წ |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ფული და ფულის<br>ექვივალენტები | 247860                | 185375                |
| ს                              | 24786                 | 185375                |
| უ                              | 0                     |                       |
| ლ                              |                       |                       |

ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკოანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარისკო, იმ

ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას საბანკოანგარიშები აქვს არის სანდოდა

საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

#### 2. სავაჭროდა სხვა მოთხოვნები



კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის

მდგომარეობითარის შემდეგი:

|                   | 31 დეკემბერი 2020წ | 31 დეკემბერი 2019წ |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| სავაჭრომოთხოვნები | 150                | 1                  |
| ი                 |                    | 5                  |
| რსონალის მიმართ   | 0                  | 0                  |
| მოთხოვნები        |                    | 0                  |
| საწარმოს პე       |                    |                    |

31 დეკემბერი

|                                  |           |         |
|----------------------------------|-----------|---------|
| მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები | 1,095,342 | 855,697 |
|----------------------------------|-----------|---------|

მოკლევადიანი მოთხოვნები გაზრდილია 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მომწოდებლებზე გაცემული

ავანსებისა და რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგების ხარჯზე.

### 3. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

|                          | 31 დეკემბერი<br>2020წ | 31 დეკემბერი 2019წ |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| ნედლეული და<br>მასალები  | 115,826               | 127,658            |
| დაუმთავრებელი<br>წარმოებ | 3,305,707             | 3,134,877          |
| მზა პროდუქცია            | 1734514               | 2341333            |
| სულსასაქონლომატე<br>რიალ |                       | 575605             |
| ური მარაგი               | 247860                |                    |

მარაგების რაოდენობა 2020 წელს შემცირდა, ვინაიდან მიმდინარე წელს გაიზარდა არსებული

მარაგების რეალიზაცია.

### 4. სავაჭროდა სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის

მდგომარეობითშემდეგია:

|                                         | 31 დეკემბერი<br>2020წ | 31 დეკემბერი<br>2019წ |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები |                       | 532,188               |
| 377,964                                 |                       |                       |
| მიღებული ავანსები                       |                       | 4,777,498             |
| 5,146,489                               |                       |                       |



|                            |   |           |
|----------------------------|---|-----------|
| გადასახდელი ხელფასები      | 0 | 0         |
| მოკლევადიანი სესხები       |   | 82,88     |
| 60039                      |   | 9         |
| სულმიმდინარე ვალდებულებები |   | 5,392,575 |
| 5,584,492                  |   |           |

2019 წელს მოხდა მიღებული ავანსების მიხედვით საქონლის რეალიზაცია, რამაც გამოიწვია

ვალდებულებების საგრძნობლად შემცირება.

#### 5. საგადასახადო ვალდებულებები

|                                         | 31 დეკემბერი<br>2020წ | 31 დეკემბერი<br>2019წ |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| წინასწარ გადახდილი საბიუჯეტო გადასახადი | 41,370                | 5,482                 |
|                                         |                       |                       |
| სულ                                     | 41,370                | 5,482                 |

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

## 6. შემოსავალი

კომპანიის შემოსავლის უდიდესი ნაწილი შედგება აშენებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების ფართების რეალიზაციიდან. 2019 წლისთვის არ მომხდარა აღიარებული რეალიზაცია

და კომპანიას მიღებული აქვს მხოლოდ საავანსო თანხები.

## 7. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

აშენებული შენობის თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობისათვის

გაწეული ა) ნედლეულისა და მასალების დანახარჯებს;

ბ) მსენებლობაზე დაკავებულთა მშრომელზე 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

## 8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს გაცემულ შრომით ანაზღაურებას და საპენსიო შენატანებს, კომუნალურ, კომუნიკაციისა და სამაკლერო ხარჯებს. მნიშვნელოვანია ოფისის მომსახურებისა და დაცვის უზრუნველყოფის ხარჯები.



**9. სხვა შემოსულობა/ზარალი**

2019 და 2020 საანგარიშგებო წლებში კომპანია იყო ზარალიანი, ვინაიდან ამ პერიოდში ძირითადად მიმდინარეობდა მშენებლობისათვის ხარჯების გაწევა.

**10. კაპიტალი**

კომპანიის კაპიტალი მთლიანად შედგება გაუნაწილებელი მოგებისაგან.

**11. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები**

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მოვლენები, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის  
სახელით

დირექტორი: ვალერიან კირკიტაძე

ვ. კირკიტაძე

20 ოქტომბერი 2021 წელი