

შპს პარტნიორი კაპიტალ

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	6
ძირითადი საქმიანობა.....	6
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	6
ფული და ფულის ექვივალენტები	9
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	10
სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	10
გრძელვადიანი აქტივები.....	10
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	11
საგადასახადო ვალდებულებები	11
შემოსავალი.....	11
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	12
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	12
სხვა შემოსულობა/ზარალი	12
კაპიტალი	12
საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	12
COVID-19- ის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე.....	13

შპს პარტნიორი კაპიტალ

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
31.12.2021-ის მდგომარეობით (ქართულ ლარში)

	2021	2020	2019
აქტივები			
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფულადი სახსრები და მათი			
ექვივალენტები	732485	1343054	164479
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად			
გაცემული ფულადი სახსრები	205011	888015	1812376
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	0	0	192462
სულ მიმდინარე აქტივები	937496	2231069	2169317
<i>სასაქონლო მატერიალური მარაგი</i>			
ნედლეული და მასალები	630	352	131546
მზა პროდუქცია	9675695	13051340	9970354
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	9676325	13051692	10101900
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
კავშირგაბმულობის მოწყობილობა	1 039	1 772	
კომპიუტერები	1 314		
სატრანსპორტო საშუალებები	26 586	32 283	37 980
სხვა	247	671	977
გრძელვადიანი მოთხოვნები			1 096
გრძელვადიანი ინვესტიციები	926 103	42 080	12 796
სულ გრძელვადიანი აქტივები	955 289	76 806	52 849
სულ აქტივები	11569 110	15359 567	12324 066
კაპიტალი და ვალდებულებები			
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
მოწ. და მომსახ. წარმოქმნილი			
ვალდებულებები	54 505	560 276	210 131
მიღებული ავანსები	2227 581	2249 011	3199 961
გადასახდელი ხელფასები	128		
სხვა მოკლევადიანი			
ვალდებულებები			1 326
საგადასახადო ვალდებულებები	95 682	239 259	
გადასახდელი პროცენტები	88 158	70 317	41 413
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	2466 054	3118 863	3452 831

გრძელვადიანი ვალდებულებები

გრძელვადიანი სესხები

760 761

6533 440

3721 459

სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები

760 761

6533 440

3721 459

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

5457 897

5693 242

5690 752

გაუნაწილებელი

მოგება/დაუფარავი ზარალი

2884 398

14 022

(540 976)

სულ საკუთარი კაპიტალი

8342 296

5707 264

5149 776

სულ კაპიტალი და

ვალდებულებები

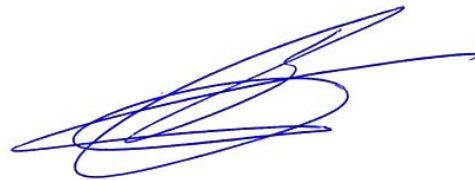
11569 110

15359 567

12324 066

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო 01 აპრილი 2022 წელი



შპს პარტნიორი კაპიტალ

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2021	2020
ამონაგები ძირითადი საქმიანობიდან	9050645	5862987
მომსახურების გაწევიდან	22034	
რეალიზებული პროდუქციის		
თვითღირებულება	-5507636	-3663913
საერთო მოგება	3565043	2199074
საოპერაციო ხარჯები	-416172	-394192
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-139122	-299431
მიწოდების ხარჯები	-277050	-94761
საოპერაციო მოგება	3 148 871	1 804 882
არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი	-278494.92	-1249884.45
განსაკუთრებული შემოსავლები	889.75	1 232
საპროცენტო ხარჯები	-457 207	-473669.32
საკურსო სხვაობა	274 859	-710777.82
კონვერსიის სხვაობა	-41 998	-26418.66
განსაკუთრებული ხარჯები	-55039.23	-40250.79
წმინდა მოგება (ზარალი)	2 870 376	554 998

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი



შპს პარტნიორი კაპიტალ

ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2021	2020
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	1343 054	164 479
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	6723 550	(881 633)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1168 780)	(27 898)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(5736 033)	2097 356
სავალუტო კურსის ეფექტი	(429 306)	(9 250)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	732 485	1343 054

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი



საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
(ლარში)
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის(ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასები ს რეზერვი	გაუნაწილებელ ი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბერი	5690 752		(540 976)	5149 776
წმინდა მოგება	-	-	554 998	554 998
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	2 490	-	-	2 490
2020 წლის 31 დეკემბერი	5693 242	-	14 022	5707 264
წმინდა მოგება	-	-	2870 377	2870 377
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	(235 345)	-	-	(235 345)
2021 წლის 31 დეკემბერი	5457 897	-	2884 398	8342 296

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი



შპს პარტნიორი კაპიტალ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

ძირითადი საქმიანობა

შპს პარტნიორი კაპიტალ

(შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2015 წლის 22 სექტემბერს.

კომპანიის მფლობელობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით

	2021 წელი.	2020 წელი.	2019 წელი.
გიორგი გოგოხია	100%	100 %	100%

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

ზოგადი ინფორმაცია

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 2019, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს. 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბერს დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, 2020 და 2021 წლების ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მსს ფასს-ს, მოქმედს 2021 წლის 31 დეკემბერს ან შემდეგ დასრულებული პერიოდებისთვის, 2020 წლის 31 დეკემბრის შესადარისი პერიოდის მონაცემებთან ერთად.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. კომპანიის შემოსავალმა 2021 წელს შეადგინა 9072679 ლარი, როცა 2020 წელს შეადგენდა 5862987 ლარს). 2021 წელს მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი გრძელვადიანი ინვესტიციები და დასრულებულია სარეალიზაციო ბინები უკვე აშენებულ კორპუსში. 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 გემგირი საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, წრფივი მეთოდის გამოყენებით. შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ცვეთისათვის:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
მანქანა-დანადგარები	5-7 წელი
ავტო სანტრასპორტო საშუალებები	5-10 წელი
კომპიუტერული და ელექტრონული მოწყობილობები	3-5 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	3-7 წელი

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 (განგარიშებული, როგორც სხვაობა განკარგვის წმინდა შემოსავალსა და აქტივების საანგარიშო ღირებულებას შორის) შედის მოგება-ზარალის ანგარიშში, როდესაც აქტივი ჩამოიწერება.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები კომპანიას არ გააჩნია, ვინაიდან ყველა ტიპის მომსახურებას ღებულობს დაქირავებული კომპანიების საშუალებით მოშორებული წვდომის გამოყენებით.

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. თუმცა ასეთი შემთხვევები თითქმის არ არსებობს, ვინაიდან ბინის გადაცემა ხდება თანხის სრულად შემოტანის შემდეგ.

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 აისახება სხვა შემოსულობა/ზარალში.

კომპანიის ძირითად ვალდებულებას შეადგენს მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

31 დეკემბერი 2021წ 31 დეკემბერი 2020წ

ნაღდი ფული სალაროში	0	0
ფული და ფულის ეკვივალენტები	732485	1343054

ფულადი სახსრების მოძრაობა ძირითადად ხორციელდება საბანკო ანგარიშებიდან და მინიმუმადეა დაყვანილი. ნაღდი ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარისკო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას საბანკო ანგარიშები აქვს არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიას არ გააჩნია მიმდინარე სავაჭრო მოთხოვნები რადგან ბინის გადაცემა ხდება თანხის სრულად შემოტანის შემდეგ. სხვა მოთხოვნები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადად არის მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები:

	31 დეკემბერი 2021წ.	31 დეკემბერი 2020წ.
სავაჭრო მოთხოვნები	205011	888015
სულ	205011	888015

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2021წ.	31 დეკემბერი 2020წ.
ნედლეული და მასალები	630	352
მზა პროდუქცია	9675695	13051692
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	9676325	13051692

მზა პროდუქცია წარმოადგენს გასაყიდად აშენებულ ბინის ფართებს. მარაგების რაოდენობა 2021 წელს შემცირებულია, რეალიზებული ბინების ფართების პროპორციულად.

გრძელვადიანი აქტივებები

კომპანიას აქვს მცირე რაოდენობის გრძელვადიანი აქტივები, ვინაიდან ძირითად სამშენებლო პროცესებს ახორციელებენ მენარდე იურიდიული პირები.

კომპანია არის შპს „ლედ ინვესტი“ – ს დამფუძნებელი და განხორციელებული აქვს ინვესტიციის სახით 926103 ლარი.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2021წ.	31 დეკემბერი 2020წ.
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	54505	560276
მიღებული ავანსები	2227581	2249011
გადასახდელი ხელფასები	128	
გადასახდელი პროცენტები	88158	70317
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	2466054	3118863
გრძელვადიანი სესხები	760761	6533440
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	760761	6533440

2021 წელს მოხდა მიღებული ავანსების მიხედვით საქონლის რეალიზაცია და სესხების ნაწილობრივი დაფარვა, რამაც გამოიწვია ვალდებულებების საგრძნობლად შემცირება.

საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2020წ	31 დეკემბერი 2019წ
დარიცხული საბიუჯეტო გადასახადი	95682	239259

საგადასახადო ვალდებულებები წარმოადგენს მიმდინარე თვის დარიცხულ გადასახადებს და არ წარმოადგენს საბიუჯეტო დავალიანებას.

შემოსავალი

კომპანიის შემოსავლის უდიდესი ნაწილი შედგება აშენებული საცხოვრებელი შენობის ფართების რეალიზაციიდან. დამატებით კომპანია გეგმავს საკუთრებაში დატოვებული საოფისე ფართების ქირავნობის უფლებით გადაცემას.

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

აშენებული შენობის თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობისათვის გაწეული

- ა) ნედლეულისა და მასალების დანახარჯებს;
- ბ) მშენებლობაზე დაკავებულ თანამშრომელზე 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.

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს გაცემულ შრომით ანაზღაურებას და საპენსიო შენატანებს, კომუნალურსა და კომუნიკაციის ხარჯებს. მნიშვნელოვანი ნაწილი უჭირავს ბინების რეალიზაციისათვის გამიზნულ მარკეტინგული მომსახურების ხარჯებს.

სხვა შემოსულობა/ზარალი

2021 საანგარიშგებო წელს კომპანია იყო მომგებიანი და მნიშვნელოვნად გადააჭარბა გასული წლის მოგებას.

კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი მთლიანად შედგება საწესდებო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისაგან და შეადგენს 8342296 ლარს.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

COVID-19- ის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

2020 წელს COVID 19 -პანდემიით გამოწვეული სახელმწიფო რეგულაციების გამო, საქართველოში მოქმედი კომპანიების უმრავლესობა დადგა ფუნქციონირებადი საწარმოს შეწყვეტის საფრთხის წინაშე და 2021 წლისთვის მყიდველთა დიდ ნაწილს შეექმნა გადახდის პრობლემები. მიუხედავად ამისა შპს „პარტნიორ კაპიტალი“-ს საქმიანობა არ დამდგარა შეჩერების საშიშროების წინაშე და არც მომავალში აქვს მსგავსი მოლოდინი.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2022 წელი

