

შპს „რუსთაველი პლაზა“

2022 წლის ფინანსური ანგარიშგება

შპს "რუსთაველი პლაზა"				
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
ერთეული: 1 GEL				
	საანგარიშგებო თარიღი			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	შენიშვნა
აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	54	371	229789	
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27747	387476	1121940	3.1
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	6289	9838	320734	
მ.შ. - გრძელვადიანი სესხები				
მარაგები	118762	395251	272913	3.2
მ.შ. - მზა პროდუქცია				
- სხვა	118762	395251	272913	
საინვესტიციო ქონება				
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	1691	1024		
ბიოლოგიური აქტივები				
მ.შ. - თვითღირებულების მოდელით				
- გადაფასების მოდელით				
გუდვილი				
სხვა არამატერიალური აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	63860	98045	129535	3.3
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში				
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	26578279	26179000	26179000	3.4
სხვა გრძელვადიანი აქტივები				
სულ აქტივები	26796682	27071005	28253911	
ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულება		48600		
მ.შ. - ფინანსური იჯარის (ლიზინგის) გრძელვადიანი ნაწილი				
სავაჭრო ვალდებულებები	128180	173965	208433	
ანარიცხები	4966789	7426849	10765020	3.5
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	65196	62646	43424	3.6
საგადასახადო ვალდებულებები		49953	29940	
გამოუმუშავებელი შემოსავალი				
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები			5934991	
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები				
მიღებული გრანტები				
მ.შ. - გრანტებიდან წარმოქმნ. გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სხვა ვალდებულებები				
სულ ვალდებულებები	5160165	7762013	16981808	
საკუთარი კაპიტალი				
კაპიტალი (სააქციო კაპიტალი, საპაიო კაპიტალი)	20961336	18256274	9757418	
საემისიო შემოსავალი				
გამოსყიდული საკუთარი აქციები				
გაუნაწილებელი მოგება/ დაგროვილი ზარალი	675181	1052718	1514685	
გადაფასების რეზერვი				
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები				
სულ საკუთარი კაპიტალი	21636517	19308992	11272103	
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	26796682	27071005	28253911	
სულ მოკლევადიანი აქტივები	154543	793960	1945376	
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	5160165	7762013	16981808	
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 28.09.2023 წ.				
დირექტორი ----- კობა კვეტენაძე				
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.				

შპს "რუსთაველი პლაზა"			
საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება			
		ერთეული: 1 GEL	
	საანგარიშგებო პერიოდი		
	2022	2021	შენიშვნა
ნეტო ამონაგები	46961	1750135	3.7
მ.შ. - საქონლის გაყიდვიდან	7378	67677	
- მომსახურების გაწევიდან			
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	39583	1682458	
- სხვა ამონაგები			
გაყიდვების თვითღირებულება	-86019	-2103997	
საერთო მოგება	-39058	-353862	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი			
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-31901		
ცვეთა/ამორტიზაციის ხარჯი	-30755	-31863	
საპროცენტო შემოსავალი		9618	
საპროცენტო ხარჯი		-271474	
იჯარის ხარჯი	-763	-13221	
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-10934	-18680	3.8
სულ საოპერაციო ხარჯები	-74353	-325620	
საოპერაციო მოგება	-113411	-679482	
გაუფასურების ხარჯი/აღდგენა			
მ.შ. - ფინანსური აქტივების			
- მარაგების			
- სხვა არაფინანსური აქტივების			
წმინდა შემოს./დანაკ. უცხ. ვალუტით ვაჭრ. და სავალ. სახ. გადაფ.		170840	
მიღებული დივიდენდები			
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	-3911	10385	
მოგება/ზარალი მოგების გადას. ხარჯამდე განგრძ. ოპერაციებიდან	-117322	-498257	
მოგების გადასახადის ხარჯი			
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	-117322	-498257	
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი			
ძირითადი საშუალებების (მ.შ. ბიოლ. აქტივების) გადაფასების რეზერვი			
სხვა (მ.შ. წილი ერთ. და მეკვ. საწ. უძრ. ქონების გადაფ. რეზ.)			
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი, სულ:			
მთლიანი სრული შემოსავალი/ზარალი	-117322	-498257	
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	19308992	11272103	
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ში კაპიტალის გაზრდა/შემცირება)	2705062	8498856	
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)			
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-260215	36290	
კაპიტალის სხვა ცვლილებები			
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	21636517	19308992	3.9
<i>ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 28.09.2023 წ.</i>			
დირექტორი -----		კობა კვეტენაძე	
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.			

შპს "რუსთაველი პლაზა" 2022			
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება			
		ერთეული: 1 GEL	
	საანგარიშგებო პერიოდი		
	2022	2021	
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	-322622	-2542514	
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	-2382757	-219734	
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	2705062	2533563	
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა/გასვლა წლის განმავლობაში	-317	-228685	
სავალუტო კურსის ეფექტი		-733	
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	371	229789	
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს	54	371	
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 28.09.2023 წ.			
დირექტორი -----	კობა კვეტენაძე		
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.			

2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ნაწილი

1.1. შპს „რუსთაველი პლაზა“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია დარეგისტრებულია „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად 2018 წლის 29 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რეგისტრაციის ნომერი 5ა/4-206. მისი საიდენტიფიკაციო კოდია – 402098626, იურიდიული მისამართი – საქართველო, ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N19.

კომპანია დარეგისტრებულია დღგ-ის გადამხდელად.

1.2. კომპანიის მფლობელები არიან:

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება GD Group, ს/ნ 401978598 – 50% წილის მფლობელი;

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება Real Estate Construction, ს/ნ 401977928 – 50% წილის მფლობელი.

კომპანიის დირექტორია: კობა კვეტენაძე (პ/ნ 18001002798).

1.3. კომპანიის ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობაა სამშენებლო და დეველოპერული საქმიანობა.

1.4. კომპანიას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჰყავს მეკავშირე საწარმო – შპს „რუსთაველი ფროფერტი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404406166), რომლის კაპიტალში ეკუთვნის 50%.

1.5. კომპანიის დასაქმებულ თანამშრომელთა საშუალო რიცხვი შეადგენდა: 2022 წელს – 7 კაცს; 2021 წელს – 24 კაცს.

1.6. წესდების მიხედვით, საანგარიშგებო წელი გრძელდება 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

2. მომზადების საფუძველი და გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული, კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის) მიხედვით. ამასთან, კომპანია 2020 წლიდან წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე, კომპანიას არ ევალება წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი.

2.2. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით. აღრიცხვა-ანგარიშგების ფუნდამენტური სააღრიცხვო პრინციპი – დარიცხვის მეთოდი დაცულია. სააღრიცხვო შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება და შედეგების ასახვა ხდება პერსპექტიულად, ანუ იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა სააღრიცხვო შეფასების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

2.3. გათვალისწინებულია მსს ფასს-ის ძირითადი დაშვება – ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიის მენეჯმენტი არ გეგმავს და არ მოელოს, რომ მინიმუმ უახლოესი ერთი წლის განმავლობაში კომპანია შეწყვეტს ფუნქციონირებას, ან მოხდება მისი საქმიანობის მასშტაბის არსებითი შეზღუდვა. შესაბამისად, კომპანიის 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ამ დაშვების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს, რომ აქტივების რეალიზაცია/გასვლა და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

2.4. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს.

2.5. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი ემთხვევა კალენდარულ წელს (1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე).

2.6. კომპანიის მიერ გამოყენებულია შემდეგი სააღრიცხვო პოლიტიკა:

შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით, დარიცხვის მეთოდის შესაბამისად.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

საექვო მოთხოვნების აღიარება

კომპანიის საექვო მოთხოვნების სიდიდე განისაზღვრება ინდივიდუალურად თითოეული დებიტორული დავალიანების შესწავლის გზით. თუ დებიტორული დავალიანების წარმოშობიდან გასულია 3 წელი ან მეტი, ეს წარმოადგენს წინაპირობას მისი 100%-იანი გაუფასურებისათვის, თუმცა ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში ხდება დამატებითი განსჯა, საჭიროა თუ არა მოთხოვნის გაუფასურების ანარიცხის აღიარება (მათ შორის, 3 წლამდე ნაკლებ ვადაში).

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის წარმოადგენს შემდეგი სიდიდეების ნეტო ღირებულებას:

(ა) თანხა, რომლითაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება შეფასებულია თავდაპირველი აღიარებისას;

(ბ) გამოკლებული ძირი თანხის დასაფარად გადახდილი თანხები;

(გ) მიმატებული ან გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაციის თანხა, რომელიც მიიღება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით თავდაპირველად აღიარებულ და დასაფარ თანხებს შორის განსხვავების მიმართ; და

(დ) გამოკლებული, ფინანსური აქტივის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალის ან უიმედო ვალის შემცირების თანხა (პირდაპირ, ან რეზერვების ანგარიშების გამოყენებით).

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც არ გააჩნია ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი, დაკავშირებული არ არის ისეთ შეთანხმებასთან, რომელიც ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს და კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი აქტივები ან მოკლევადიანი ვალდებულებები, თავდაპირველად შეფასდება არადისკონტირებული ღირებულებით. აქედან გამომდინარე, მათზე არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული (გ) პუნქტის მოთხოვნა.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური აქტივების, ან ფინანსური ვალდებულებების ჯგუფის)

ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და საპროცენტო შემოსავლების ან ხარჯების შესაბამის პერიოდზე მიკუთვნების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე ვადის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ზუსტად დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა განისაზღვროს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე დაყრდნობით, რომელიც მას გააჩნია საწყისი აღიარებისას. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით:

(ა) ფინანსური აქტივის (ვალდებულების) ამორტიზებული ღირებულება არის მომავალში მისაღები (გადასახდელი) ფულადი სახსრების დღევანდელი ღირებულება, რომელიც დისკონტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით; და

(ბ) პერიოდის საპროცენტო ხარჯი (შემოსავალი) ტოლია მოცემული პერიოდის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთისა და ფინანსური ვალდებულების (აქტივის) საბალანსო ღირებულების ნამრავლის, რომელიც მას ჰქონდა პერიოდის დასაწყისში.

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება სამუშაო ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული სავალუტო საკურსო სხვაობები აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დასაქმებულ პირთა გასამრჯელოები

თანამშრომელ პირთა გასამრჯელოები აღიარდება შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება უწყვეტი მეთოდით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ისინი შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის გაყიდვასთან. მარაგების ჩამოწერა ხდება სპეციფიკური იდენტიფიკაციის მეთოდის საშუალებით, თუ ეს შესაძლებელი და მიზანშეწონილია, ხოლო სხვა შემთხვევებში – საშუალო ფასთა მეთოდის გამოყენებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს კომპანიისთვის წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

გრძელვადიანი აქტივები

ა) ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების აღრიცხვისათვის გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ბ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთისათვის გამოიყენება წრფივი მეთოდი. ამასთან, ცვეთის დარიცხვა იწყება იმ თვიდან, როდესაც ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გამოყენება დაიწყო, ხოლო იმ თვეში, როდესაც მოხდა ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გასვლა, ცვეთის დარიცხვა არ ხდება.

გ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთა ხდება საბალანსო და სალიკვიდაციო ნარჩენ ღირებულებებს შორის სხვაობიდან სასარგებლო სამსახურის ვადის გათვალისწინებით. თუ კონკრეტული ძირითადი საშუალებისთვის ან საინვესტიციო ქონებისთვის ნარჩენი სალიკვიდაციო ღირებულება განსაზღვრული არ არის, ის ჩაითვლება ნულის ტოლად, ხოლო თუ სასარგებლო სამსახურის ვადა არ არის დადგენილი, ცვეთის დარიცხვა ხდება შემდეგი წლიური საპროცენტო განაკვეთების მიხედვით:

შენობა-ნაგებობები – 25-40 წელი;

კავშირგაბმულობის საშუალებები, ავეჯი – 10 წელი;

საოფისე აღჭურვილობა, ინვენტარი, სპეციალური ინსტრუმენტები – 20 წელი.

დ) არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციისათვის გამოიყენება:

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ეს ვადა განსაზღვრულია, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი მათი სასარგებლო სამსახურის ვადის შესაბამისად;

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა, მაგრამ ეს ვადა ცალსახად განსაზღვრული არ არის, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი წლიური საპროცენტო განაკვეთით – 10%;

- არამატერიალური აქტივები განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადით არ ამორტიზდება.

2.7. გადასახადები

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური დაწესებულებებისა (ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და დადგენილი წესით რეგისტრირებული სესხის გამცემი სუბიექტები), რომელთათვის ეს დებულება ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან (სადაზღვევო კომპანიებისათვის – 2024 წლის 1 იანვრიდან).

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი, არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები (გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა).

2017-2022 წლებში საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15%-ს შეადგენდა.

2.8. წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის სამუშაო ვალუტა და აგრეთვე ვალუტა, რომელშიც არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

2.9. გაცვლითი სავალუტო კურსები

სავალუტო ფულადი მუხლებისათვის გამოყენებულია შემდეგი ოფიციალური გაცვლითი კურსები, დადგენილი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.7020 ლარი; 1 EUR=2.8844 ლარი.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=3.0976 ლარი; 1 EUR=3.5040 ლარი.

საშუალო სავალუტო გაცვლითი კურსი შეადგენდა:

2022 წელს: 1 USD=2.9137 ლარი; 1 EUR=3.0812 ლარი.

2021 წელს: 1 USD=3.2170 ლარი; 1 EUR=3.8152 ლარი.

3. ფინანსური ანგარიშგების მუხლების განმარტებითი შენიშვნები

3.1. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:

2022 წლის ბოლოსათვის, კომპანიის სავაჭრო დებიტორული დავალიანებაა:

სავაჭრო მოთხოვნა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან – 5915 ლარი;

სავაჭრო მოთხოვნა საქონლის გაყიდვიდან – 21831 ლარი.

სულ – 27746 ლარი.

3.2. მარაგები:

	ნაშთი 31.12.2022 მდგომარეობით	ნაშთი 31.12.2021 მდგომარეობით
მასალები და მომსახურება მშენებლობისთვის		127928
სხვა მასალები	118762	7108
დაუმთავრებელი წარმოება		260215
სულ:	118762	395251

3.3. ძირითადი საშუალებები:

	ნაშთი 31.12.2022 მდგომარეობით	2022 წელი ზრდა ან შემცირება	2022 წელი დარიცხული ცვეთა	ნაშთი 31.12.2021 მდგომარეობით	2021 წელი ზრდა ან შემცირება	2021 წელი დარიცხული ცვეთა	ნაშთი 31.12.2020 მდგომარეობით
კავშირგაბმულობის საშუალებები	1434			1434		-168	1602
ოფისის აღჭურვილობა	145	-121		266		-116	382
ავტომობილები	432	-3309		3741		-509	4250
ინვენტარი	57827		-27878	85705		-28191	113896
სპეციალური ინსტრუმენტები	4022		-2877	6899	373	-2879	9405
სულ:	63860	-3430	-30755	98045	373	-31863	129535

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით, ძირითადი საშუალებების მიმართ გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ძირითადი საშუალებების ერთიანი დაგროვილი ცვეთის თანხა წლის ბოლოს შეადგენდა:

2022 წლის ბოლოს – 95432 ლარს; 2021 წლის ბოლოს – 66154 ლარს.

3.4. ინვესტიცია სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში (მეკავშირე საწარმოში):

ამ მუხლში ასახულია ინვესტიცია 10 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით მეკავშირე საწარმოს – შპს „რუსთაველი ფროფერტი“ კაპიტალში, რომელშიც შპს „რუსთაველი პლაზას“ ეკუთვნის 50%.

შპს „რუსთაველი ფროფერტი“-ს წილი შესყიდულია შპს „მერიდაუ დეველოპმენტ ჰოლდინგსი“-საგან, რომელიც იმ დროს იყო შპს „რუსთაველი ფროფერტი“-ს პარტნიორი (50%-ის მფლობელი. შემდგომში, შპს „მერიდაუ დეველოპმენტ ჰოლდინგსი“-ს წილი გადანაწილდა 2 სხვა კომპანიაზე). წილის ნასყიდობის საფასური არ არის ბოლომდე დაფარული. კომპანიის როგორც „წილის მყიდველის“ მიერ ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, „მყიდველს“ არა აქვს უფლება გაასხვისოს, გადასცეს, უფლებრივად დატვირთოს ან სხვაგვარად განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული წილი „გამყიდველის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე. წილის განკარგვაზე ეს შეზღუდვა რეგისტრირებულია სამეწარმეო რეესტრში.

3.5. ანარიცხი:

ამ მუხლში ასახულია შპს „მერიდაუ დეველოპმენტ ჰოლდინგსის“ წინაშე აღებული ვალდებულება წილის ღირებულების დაფარვაზე, რაც უნდა განხორციელდეს თანხის გადახდით შპს „რუსთაველი ფროფერტი“-სთვის. 2022 წელს ამ ანარიცხის შემცირება მოხდა გაწეული სამშენებლო მომსახურებით და ასევე თანხის გადახდით, რადგან 2022 წელს შეიცვალა ადრე მიღწეული შეთანხმება და დადგინდა, რომ კომპანია მეკავშირე საწარმოს კაპიტალს შეავსებს არა სამშენებლო მომსახურების გაწევით, არამედ ფულადი გადახდებით.

3.6. ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ:

	ნაშთი 31.12.2022 მდგომარეობით	ნაშთი 31.12.2021 მდგომარეობით
საპენსიო სადაზღვევო შენატანების ვალდებულება თანამშრომელთა მიმართ	65138	62588
გადასახდელი ხელფასები	58	58
სულ:	65196	62646

3.7. ნეტო ამონაგები

2022 წელს კომპანიის ნეტო-ამონაგები მთლიანად შედგებოდა შპს „რუსთაველი ფროფერტისთვის“ გაწეული სამშენებლო მომსახურებიდან აღიარებული ამონაგებისაგან,

გარდა 7378 ლარისა, რომელიც არის სამშენებლო მასალების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგები.

3.8. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები (გარდა სხვა მუხლებში განცალკევებულად ასახული შრომის ანაზღაურების, იჯარის, პროცენტების, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯებისა):

	2022 წელი	2021 წელი
საწარმოო დანიშნულების ძს გამოყენების ხარჯები		
კომპიუტერის და საკანცელარიო ხარჯები		
საკონსულტაციო და აუდიტის ხარჯები	(6 780)	(2 119)
კომუნიკაციის ხარჯები		(751)
საერთო დანიშნულების დაზღვევის ხარჯები		(353)
ავტომობილის შენახვის ხარჯი	(1 763)	(497)
კომუნალური ხარჯი	(987)	
სამეურნეო ხარჯები		(485)
საგადასახადო ხარჯები	(806)	(1 138)
საბანკო ხარჯები	(132)	(12 250)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(466)	(1 088)
სულ:	-10934	-18680

3.9. საკუთარი კაპიტალი:

2018-2022 წლებში კომპანიის პარტნიორებმა რამდენჯერმე მიიღეს გადაწყვეტილება კომპანიის კაპიტალის გაზრდის შესახებ და ამ მიზნით გაზარდეს კაპიტალი ფულადი შენატანებით (არათანაბარი ოდენობით, მაგრამ წილობრივი მონაწილეობის შეუცვლელად), შემდეგი ოდენობით:

2018 წ. – 517 364 ლარი;

2019 წ. – 7 852 798 ლარი;

2020 წ. – 1 387 256 ლარი.

2021 წ. – 8 498 856 ლარი.

2022 წ. – 2 705 062 ლარი.

სულ კაპიტალის სიდიდემ 2022 წლის ბოლოს **20 961 336** ლარი შეადგინა.

2018-2021 და 2022 წლებში კომპანიას მოგება არ ჰქონდა, ხოლო 2020 წელს მიღებული მოგებიდან დივიდენდების განაწილება არ მომხდარა. 2022 წლის ბოლოს კომპანიის გაუნაწილებელი მოგება იყო **675181** ლარი.

3.10. სასამართლო დავები:

კომპანიას 2021 და 2022 წლების განმავლობაში მნიშვნელოვანი სახის სასამართლო დავები არ ჰქონდა.

3.11. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის 1 იანვრიდან 2023 წლის 28 სექტემბრამდე პერიოდში, კომპანიის ეკონომიკურ საქმიანობაში საყურადღებო მოვლენები არ მომხდარა.

3.12. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია 2023 წლის 28 სექტემბერს კომპანიის მენეჯმენტის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობას უფლება აქვს შეცვალოს ფინანსური ანგარიშგება გამოშვების შემდეგ.

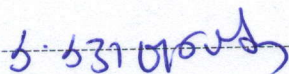
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო თარიღი			შენიშვნა
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	
აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	54	371	229789	
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27747	387476	1121940	3.1
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	6289	9838	320734	
მ.შ. - გრძელვადიანი სესხები	118762	395251	272913	3.2
მარაგები				
მ.შ. - მზა პროდუქცია	118762	395251	272913	
- სხვა				
საინვესტიციო ქონება	1691	1024		
სხვა მოკლევადიანი აქტივები				
ბიოლოგიური აქტივები				
მ.შ. - თევთღირებულების მოდელით				
- გადაფასების მოდელით				
გუდვილი				
სხვა არამატერიალური აქტივები	63860	98045	129535	3.3
ძირითადი საშუალებები				
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	26578279	26179000	26179000	3.4
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში				
სხვა გრძელვადიანი აქტივები				
სულ აქტივები	26796682	27071005	28253911	
ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულება		48600		
მ.შ. - ფინანსური იჯარის (ლიზინგის) გრძელვადიანი ნაწილი	128180	173965	208433	
სავაჭრო ვალდებულებები	4966789	7426849	10765020	3.5
ანარიცხები	65196	62646	43424	3.6
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ		49953	29940	
საგადასახადო ვალდებულებები				
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			5934991	
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები				
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები				
მიღებული გრანტები				
მ.შ. - გრანტებიდან წარმოქმნ. გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სხვა ვალდებულებები	5160165	7762013	16981808	
სულ ვალდებულებები				
საკუთარი კაპიტალი				
კაპიტალი (სააქციო კაპიტალი, საპაიო კაპიტალი)	20961336	18256274	9757418	
საემისიო შემოსავალი				
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	675181	1052718	1514685	
გაუნაწილებელი მოგება/ დაგროვილი ზარალი				
გადაფასების რეზერვი				
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	21636517	19308992	11272103	
სულ საკუთარი კაპიტალი	26796682	27071005	28253911	
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
სულ მოკლევადიანი აქტივები	154543	793960	1945376	
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	5160165	7762013	16981808	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 28.09.2023 წ.

დირექტორი



კობა კვეტნაძე

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.

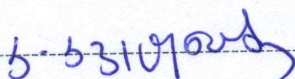
შპს "რუსთაველი პლაზა"

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდი		შენიშვნა
	2022	2021	
ნეტო ამონაგები	46961	1750135	3.7
მ.შ. - საქონლის გაყიდვიდან	7378	67677	
- მომსახურების გაწევიდან	39583	1682458	
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	-86019	-2103997	
- სხვა ამონაგები			
გაყიდვების თვითღირებულება	-39058	-353862	
საერთო მოგება			
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-31901		3.8
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-30755	-31863	
ცვთა/ამორტიზაციის ხარჯი		9618	
საპროცენტო შემოსავალი		-271474	
საპროცენტო ხარჯი	-763	-13221	
იჯარის ხარჯი	-10934	-18680	
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-74353	-325620	
სულ საოპერაციო ხარჯები			
საოპერაციო მოგება	-113411	-679482	
გაუფასურების ხარჯი/აღდგენა			
მ.შ. - ფინანსური აქტივების			170840
- მარაგების			
- სხვა არაფინანსური აქტივების			
წმინდა შემოს./დანაკ. უცხ. ვალუტით ვაჭრ. და სავალ. სახ. გადავ.			
მიღებული დივიდენდები	-3911	10385	
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი			
მოგება/ზარალი მოგების გადას. ხარჯამდე განგრძ. ოპერაციებიდან	-117322	-498257	
მოგების გადასახადის ხარჯი			
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	-117322	-498257	
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი			
ძირითადი საშუალებების (მ.შ. ბიოლ. აქტივების) გადაფასების რეზერვი			
სხვა (მ.შ. წილი ერთ. და მეკავ. საწ. უძრ. ქონების გადავ. რეზ.)			
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი, სულ:	-117322	-498257	
მთლიანი სრული შემოსავალი/ზარალი			
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	19308992	11272103	3.9
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ში კაპიტალის გაზრდა/შემცირება)	2705062	8498856	
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	-260215	36290	
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში			
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	21636517	19308992	
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს			

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 28.09.2023 წ.

დირექტორი 

კობა კვეტენაძე

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.

შპს "რუსთაველი პლაზა" 2022

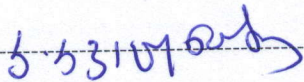
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდი	
	2022	2021
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	-322622	-2542514
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	-2382757	-219734
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	2705062	2533563
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა/გასვლა წლის განმავლობაში	-317	-228685
სავალუტო კურსის ეფექტი		-733
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	371	229789
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს	54	371

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 28.09.2023 წ.

დირექტორი



კობა კვეტენაძე

თანხლები განმარტებითი შენიშვნები არის ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.