

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	5
ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება.....	6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	7
ძირითადი საქმიანობა.....	7
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	7
ფული და ფულის ექვივალენტები.....	11
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	11
სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	11
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	12
საგადასახადო ვალდებულებები.....	12
შემოსავალი.....	13
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება.....	13
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	13
სხვა შემოსულობა/ზარალი.....	13
კაპიტალი.....	14
საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	14

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31.12.2022-ის მდგომარეობით (ქართულ ლარში)

	2022	2021	2020
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2493837	106060	212664
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	351649	84850	15750
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	2145230	26965	423368
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	3697450	4508508	2058281
სულ მიმდინარე აქტივები	8688166	4726383	2710063
<i>სასაქონლო მატერიალური მარაგი</i>			
მზა პროდუქცია	25905167	29416605	23634368
სხვა	689600	319051	516730
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	26594767	29735656	24151098
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	483793	556703	19050
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	138000		
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0		566491
სულ გრძელვადიანი აქტივები	621793	556703	585541
სულ აქტივები	35904726	35018742	27446702
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო ვალდებულებები	810460	4084819	11100564
მიღებული ავანსები	26386019	29973376	13557370
სხვა ვალდებულებები	810315	731107	524359
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	28006794	34789302	25182293
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები		1100000	2130583
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	0	1100000	2130583
<i>საკუთარი კაპიტალი</i>			
კაპიტალი	1444500	2201130	2201130
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	6453432	-3071690	-2067304
სულ საკუთარი კაპიტალი	7897932	-870560	133826
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	35904726	35018742	27446702

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე



თბილისი, საქართველო

01

აპრილი

2023

წელი

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2022	2021
ამონაგები ძირითადი საქმიანობიდან	19 928 481	568 820
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-9 248 390	-327 314
საერთო მოგება	10 680 091	241 506
საოპერაციო ხარჯები	-1 170 190	-1 068 022
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-347 073	-288 575
მიწოდების ხარჯები	-823 117	-779 447
საოპერაციო მოგება	9 509 901	-826 516
არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი	15 221	-177 870
განსაკუთრებული შემოსავლები	24 521	74 735
საპროცენტო შემოსავლები	105 888	3 097
არასაოპერაციო ხარჯი	-2 032	-42 940
საპროცენტო ხარჯები	-96 092	-219 477
საკურსო სხვაობა	-3 886	18 927
კონვერსიის სხვაობა	-10 242	-12 212
განსაკუთრებული ხარჯები	-2 936	
წმინდა მოგება (ზარალი)	9 525 122	-1 004 386

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო



შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	106060	212664
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	5805023	948501
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(903117)	(187755)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(2475786)	(853368)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(38343)	(13982)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	2493837	106060

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2023 წელი

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერი	2201 130		(2067 304)	133 826
წმინდა მოგება	-	-	(1004 386)	(1004 386)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-		-
გაცემული დივიდენდი	-	-		
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-		-
2021 წლის 31 დეკემბერი	2201 130	-	(3071 690)	(870 560)
წმინდა მოგება	-	-	9525 122	9525 122
სხვა სრული შემოსავალი	-	-		-
გაცემული დივიდენდი	-	-		
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	(756 630)	-		(756 630)
2022 წლის 31 დეკემბერი	1444 500		6453 432	7897 932

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო

01

აპრილი

2023

წელ

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

ძირითადი საქმიანობა

შპს ტეტრისი დეველოპმენტი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო, რომელიც დაფუძნდა 2018 წლის 15 მარტს

კომპანიის მფლობელობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით

1. შპს „ტეტრისი“ (404895556) - კაპიტალის 50%-იანი წილის მესაკუთრე;
2. მამუკა ლომიტაშვილი (პ/ნ 01008031047) - კაპიტალის 20%-იანი მესაკუთრე;
3. მიხეილ გუგუბერიძე (პ/ნ 01005005681) - კაპიტალის 9%-იანი მესაკუთრე;
4. გუგა ტრაპაიძე (პ/ნ 01008056853) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
5. ირაკლი ბაღდავაძე (პ/ნ 01005001713) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
6. დავით ლომიძე (პ/ნ 01005006682) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;

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 2020 , 2021 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს. 2021 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, 2021 და 2022 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, მომზადებულია 2022 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 შემოსავალი 2022 წელს შეადგენს 19928481 ლარს, რაც 19359661 ლარით აღემატება გასული წლის შემოსავალს. და შექმნილი აქვს 26594767 ლარის მატერიალური მარაგი, რაც წარმოადგენს შემდეგი წლების მომგებიანობის საფუძველს. 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. 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 გეგმიური 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 (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 აისახება სხვა შემოსულობა/ზარალში.

კომპანიის ძირითად ვალდებულებას შეადგენს მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022წ	31 დეკემბერი 2021წ
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2493837	106060

ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარიცხო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას საბანკო ანგარიშები აქვს არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2022წ.	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	351649	84850
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	2145230	26965
სულ	2496879	111815

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის გაზრდილია მოთხოვნები მყიდველების მიმართ რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგების ხარჯზე. ჭარბი ფულადი სახსრების არსებობამ კომპანიას საშუალება მისცა გასცეს სესხები და გაიუმჯობესოს ინვესტიციები სხვა კომპანიებში.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

31 დეკემბერი 2022წ.	31 დეკემბერი 2021წ.
---------------------	---------------------

ნედლეული და მასალები	689600	319051
დაუმთავრებელი წარმოება	23463171	18 761383
მზა პროდუქცია	2441995	11 527003
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	26594766	30 607437

მარაგების რაოდენობა 2022 წელს წარმოადგენს დაუსრულებელი სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებას.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022წ.	31 დეკემბერი 2021წ.
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	810460	4 084819
მიღებული ავანსები	26386019	29 973375
გადასახდელი პროცენტები	810315	731 107
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	28006794	34789301

2022 წელს შემცირდა მომწოდებლებთან და ბინების მყიდველთაგან მიღებული ავანსების არსებული ვალდებულებები, ვინაიდან ამ პერიოდში გაიზარდა ბინების რეალიზაცია.

საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022წ	31 დეკემბერი 2021წ
წინასწარ გადახდილი საბიუჯეტო გადასახადი	3591562	4508263

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.

შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალის უდიდესი ნაწილი შედგება აშენებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების ფართების რეალიზაციიდან.

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. მნიშვნელოვანია მარკეტინგული მომსახურების (გაყიდვების) ხარჯები.

სხვა შემოსულობა/ზარალი

2019 დეკა 2020 საანგარიშგებო წლებში კომპანია იყო ზარალიანი, ვინაიდან ამ პერიოდში ძირითადად მიმდინარეობდა მშენებლობისათვის ხარჯების გაწევა. 2021 წლიდან მასიურად დაიწყო ბინების რეალიზაცია და კომპანია გახდა მომგებიანი.

კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შედგება დამფუძნებლების შენატანისგან და შეადგენს 1444500 ლარს. საოპერაციო საქმიანობიდან გამომდინარე ფიქსირდება გაუნაწილებელი მოგება, რომელიც არ არის განაწილებული დივიდენდის სახით და ინვესტირებულია კომპანიის გრძელვადიან აქტივებში.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო



01 აპრილი 2023 წელი