

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

შპს ეიმ ბილდინგ სიითი

ს/ნ: 400154319

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი:

1. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2. სრული შემოსავლის ანგარიშგება
3. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
4. ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტებითი შენიშვნები.

ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტებითი შენიშვნები 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს ეიმ ბილდინგ სითი, ს/ნ: 400154319, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო, რეგისტრირებულია საქართველოში იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 06 ოქტომბერს. საწარმოს იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, დ.გურამიშვილის გამზ., №41გ, სართული 5, ბ. 11. საწარმოს ფაქტიური მისამართია: ქ. თბილისი, ს. თაყაიშვილის #7. საწარმოს დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე გია ბასიაშვილი (პ/ნ: 01022009708) 100% წილის მფლობელი.

საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და ფართების რეალიზაცია.

საწარმო ფულადი სახსრების ძირითად ნაწილს გამოიმუშავებს და ხარჯავს საქართველოში, რომელიც წარმოადგენს მის ძირითად ეკონომიკურ გარემოს. შესაბამისად საწარმოს სამუშაო ვალუტა და ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენი ვალუტაა ქართული ლარი.

ფინანსური ანგარიშგება არის ერთი საწარმოს ანგარიშგება 2022 წლის 01 იანვრით დაწყებული და 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის. ფინანსური ანგარიშგების თანხები დამრგვალებულია ერთეულამდე სიზუსტით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

საწარმომ მესამედ გამოიყენა მსს ფასს-ი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. შესაბამისად ეს ფინანსური ანგარიშგება არის მსს ფასს-ის შესაბამისი მეორე ფინანსური ანგარიშგება.

ფინანსური ანგარიშგების სრულ პაკეტში წარმოდგენილი წინა შესადარისი პერიოდის შესადარისი ინფორმაციის გათვალისწინებით, მსს ფასზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის პირველი იანვარი.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკა

3.1 ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საკონტრაქტო ხელშეკრულებებიდან, შესრულებული სამუშაოს ჩატარების მიხედვით. ყოველი დასრულებული საანგარიშო წლისთვის, კომპანიაში ხდება ფაქტობრივად გაწეული ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე, სამუშაოს შესრულების პროცენტული მაჩვენებლის დადგენა. ამ პროცენტული

მაჩვენებლით კი აღიარდება ამ პროექტთან დაკავშირებული კონტრაქტებიდან მიღებული/მისაღები ამონაგების ოდენობა.

3.2 ფინანსური ინსტრუმენტები

სავაჭრო მოთხოვნები

მომხმარებელზე მოკლევადიანი მიწოდების პირობით საქონლის (მომსახურების) მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ პირისგან მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით.

სასესხო ვალდებულებები

ბანკიდან ან/და სხვა საწარმოდან მიღებული გრძელვადიანი სესხი ვალდებულების სახით აღიარდება გადასახდელი ფულადი სახსრების (მათ შორის, გადასახდელი ძირითადი თანხისა და პროცენტების) დღევანდელი ღირებულებით და საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ფასდება მისი საბოლოო ღირებულებით.

სავაჭრო ვალდებულებები

მომწოდებლებისგან მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის (მომსახურების) შეძენიდან წარმოშობილი ვალდებულება აღიარდება მომწოდებლისთვის გადასახდელი დავალიანების არადისკონტირებული ღირებულებით.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც გამოწვეულია საკურსო ცვლილებით აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალის უწყისში საკურსო სხვაობის სახით.

3.3 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარება ხდება იმ პერიოდის მოგებაში ან/და ზარალში, როდესაც გაწეულ იქნა. პროცენტის ხარჯი აღიარებულია საქართველოში აღიარებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით.

3.4 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება მისი თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლების შემდეგ მიღებული თანხით.

აქტივის ნარჩენი ღირებულებით შემცირებული თვითღირებულების მისი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე განაწილების მიზნით, ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შედეგი წლიური განაკვეთები:

- ✓ შენობა-ნაგებობები - 5%
- ✓ მანქანა-დანადგარები - 20%

- ✓ ოფისის აღჭურვილობა - 20%
- ✓ ავეჯი და მოწყობილობები - 20%
- ✓ ყველა სხვა ძირითადი საშუალება - 15%
- ✓ ავტოსატრანსპორტო საშუალებები - 20%

3.5 არამატერიალური აქტივები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის, კომპანიას არამატერიალური აქტივები არ გააჩნია.

3.6 მარაგები

მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგის თვითღირებულება გულისხმობს მათ შეძენასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს და ყველა იმ დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია მის სათანადო მდგომარეობაში მოყვანასთან. სავაჭრო ფასდაკლება და სხვა სახის დანახარჯები არ ითვლება პროდუქციის თვითღირებულების დაანგარიშებაში.

გახარჯული მარაგის თვითღირებულების განსაზღვრისთვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდი.

3.7 იჯარა

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში საწარმოს მიერ მისაღები საიჯარო შემოსავალი აისახება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

3.8 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელო

დაქირავებულ პირთა ყველა სახის მოკლევადიან გასამრჯელოსთან დაკავშირებული დანახარჯი, რომლის მიღების უფლებაც დაქირავებულმა პირებმა მოიპოვეს საანგარიშგებო პერიოდში გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ, აღიარდება როგორც ვალდებულება და როგორც ხარჯი (გარდა იმ დანახარჯისა რომელიც აღიარდება მარაგის, ძირითადი საშუალების ან/და სხვა აქტივის თვითღირებულებაში).

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, საწარმოს მიერ მოკლევადიანი გასამრჯელოს სახით აღიარებული თანხები ფასდება დაქირავებულის იმ მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული სიდიდით, რომელიც გადასახდელია დაქირავებულის მიერ ზემოაღნიშნული მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ.

3.9 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს. ოპერაციები სხვა ვალუტაში განიხილება როგორც ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მის ფასს მოთხოვნების შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების დღისათვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს ხდება უცხოური ვალუტით შეფასებული ფულადი მუხლების (გარდა ავანსებისა) გადაფასება საანგარიშო წლის ბოლო კალენდარულ დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. გადაფასებით მიღებული სხვაობა აღიარდება საკურსო სხვაობით მიღებულ შემოსავლად ან ხარჯად იმ პერიოდის მოგება-ზარალის უწყისში, რა პერიოდშიც მოხდა გადაფასება.

3.10 მოგების გადასახადი

მიმდინარე საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება ფასდება იმ თანხით რომლის გადახდის/ანაზღაურების ვალდებულება მოსალოდნელია. საანგარიშგებო თარიღისთვის ძალაში შესული საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული საგადასახადო განაკვეთებისა და დაბეგვრის პრინციპების გათვალისწინებით.

2017 წლის 01 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილებების თანახმად შეიცვალა მოგების გადასახადი. კანონმდებლობის თანახმად მოგების გადასახადის განაკვეთი ნულოვანია იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების (დივიდენდის) განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით, ასევე თუ არ განხორციელდება სხვა ისეთი ტრანზაქცია (მაგ: ფიზიკურ პირებზე სესხის სახით თანხის გაცემა) რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად ექვემდებარება მოგების გადასახადით (15%) დაბეგვრას. საგადასახადო კოდექსში ზემოთხსენებული ცვლილების გამო არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები აქტივებსა და ვალდებულებებში. შესაბამისად არ არსებობს გადავადებული საგადასახადო აქტივი ან/და ვალდებულება.

4. განმარტებითი შენიშვნები

- 4.1 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფული და ფულის ექვივალენტები წარმოადგენს ორგანიზაციის სალაროში და საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ფულად სახსრებს:

	31,12,2022	31,12,2021
სალარო	1268.10	0
საბანკო ანგარიშები	3372.91	72293
სულ	4641.01	72293

4.2

სავაჭრო მოთხოვნები წარმოადგენს დებიტორულ დავალიანებას რომელიც წარმოქმნილია მყიდველებზე მზა პროდუქციის მიწოდებით.

- 4.3 მზა პროდუქცია წარმოადგენს საანგარიშო წლის განმავლობაშ შექმნილ საქონელს.
- 4.4 სხვა წარმოადგენს მიმდინარე დაუმთავრებელ მშენებლობას, რომელიც გამიზნულია იმისთვის რომ საწარმომ შექმნას მზა პროდუქცია ფართების სახით და შემდეგ გაყიდოს.
- 4.5
- 4.6 ძირითდი საშუალებები შედგება საოფისე ინვენტარისა და სამშენებლო მოწყობილობებისგან. მათი აღრიცხვა და ცვეთის ხარჯის დაანგარიშება ხდება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად.
- 4.7 სხვა გრძელვადიანი აქტივები წარმოადგენს გაცემულ სესხებს.
- 4.8 სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას მომწოდებლების მიმართ. კომპანიას ყველა ვალდებულება აქვს მხოლოდ ეროვნულ ვალუტაში.
- 4.9 გამოუმუშავებელი შემოსავალი წარმოადგენს კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებს.
- 4.10 გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს ნასესხებ ფულად სახსრებს.
- 4.11 როგორც უკვე ავღნიშნეთ, კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა. შესაბამისად აღრიცხვიანობის კუთხით საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების აღრიცხვა ხდება შესრულებული სამუშაოს % მაჩვენებლის მიხედვით. კომპანია შემოსავლის უმეტეს ნაწილს, გარდა ცალკეული შემთხვევებისა (კერძოდ: როდესაც პროექტი დასრულებულია და გასაყიდი ფართი წარმოადგენს მზა პროდუქციას) აღრიცხვას სამშენებლო კონტრაქტის აღრიცხვის პრინციპების დაცვით.
- 4.12 ცვეთის დარიცხვა ძირითად საშუალებებზე ხდება მსს ფასის სტანდარტების და კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად.
- 4.13 საპროცენტო ხარჯი წარმოადგენს ნასესხებ ფულად სახსრებზე დარიცხულ %-ს..
- 4.14 ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი:
 - 4.14.1 რეკლამის ხარჯი: 4321,34
 - 4.14.2 საკანცელარიო ხარჯი: 614,48
 - 4.14.3 საჯარო რეესტრის მომსახურება: 8507
 - 4.14.4 კომუნიკაციის ხარჯი: 2343,84
 - 4.14.5 კომპიუტერის ხარჯი: 835
 - 4.14.6 დაცვის მომსახურება: 838,97
 - 4.14.7 სამეურნეო ხარჯი: 19254,35
 - 4.14.8 საბანკო მომსახურება: 3804,54
 - 4.14.9 კომუნალური ხარჯი: 37857,41
 - 4.14.10 სხვა საერთო ხარჯი: 1116

4.14.11 სხვა საგადასახადო ხარჯი: 11880,93

4.14.12 ბალანსზე რიცხული ავტომობილების მიმდ. საექსპლუატაციო ხარჯი: 2264,97

4.14.13 საწვავის ხარჯი: 1840

4.14.14 იურიდიული/საკონსულტაციო და სხვა ხარჯები: 24144,76

4.15 სავალუტო კურსის ეფექტი გამოწვეულია კომპანიის თანამშრომლობით უცხოელ მომწოდებელთან. ასევე უცხოურ ვალუტაში არსებული მოთხოვნების და ვალდებულებების გადაფასებით.

4.16 ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში გამოწვეულია მხოლოდ 2022 წლის საანგარიშგებო პერიოდში მიღებული მოგებით. 2022 წელს დივიდენდის გაცემა კომპანიიდან არ მომხდარა.

დირექტორი: გ. ბასიაშვილი

ბუღალტერი: თ. ბენდიანიშვილი



ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა

აქტივები	31.12.2022	31.12.2021	შენიშვნა
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,641	72,293	4.1
სავაჭრო მოთხოვნები	-	414,941	4.2
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი			
მარაგები			
- მზა პროდუქცია	2,509,156	4,653,892	
- სხვა	3,263,237	848,740	4.3
საინვესტიციო ქონება			4.4
სხვა მიმდინარე აქტივები			
ბიოლოგიური აქტივები	157,329		4.5
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები			
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	227,122	1,063,265	4.6
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	1,413,015		4.7
სულ აქტივები	7,574,499	7,053,131	
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები			
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიტები	1,055,505	1,971,860	4.8
ვალდებულებები თანაშემწეობით მიმართ			
საგადასახადო ვალდებულებები			
გამოუმწვევებელი შემოსავალი	1,962,118		4.9
მიმდინარე სასესიო ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესიო ვალდებულებები	1,604,505	1,098,444	4.10
მიღებული გრძელვადიანი			
სხვა ვალდებულებები			
სულ ვალდებულებები	4,622,127	3,070,304	
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')			
საქმიანო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	2,952,372	3,982,827	
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	2,952,372	3,982,827	
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	7,574,499	7,053,131	

დირექტორი
მთავარი ბუღალტერი

გია ბასიაშვილი
თინათინ ზენდანიშვილი



ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

	31.12.2022	31.12.2021	შენიშვნა
ნეტო ამონაგები			
საქონლის გაყიდვიდან	5,935,169	3,969,576	
მომსახურების გაწვიდან			
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	5,935,169	3,969,576	4.11
სხვა			
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება			
საწყისი მარაგები	(6,482,510)	(2,136,394)	
მარაგების შესყიდვა	1,833,182	4,926,510	
საბოლოო მარაგები	10,421,720	2,712,516	
საერთო მოგება	5,772,392	5,502,632	
სხვა თვითვალის	(547,341)	1,833,182	
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(296,633)	(263,656)	
ცვეთა და ამორტიზაცია	(41,955)	(46,177)	4.12
საპროცენტო შემოსავალი:			
საპროცენტო ხარჯი:	(33,559)	(4,502)	4.13
იჯარის ხარჯი	(34,810)	-	
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(119,624)	(396,131)	4.14
სულ საოპერაციო ხარჯები	(526,581)	(710,466)	
საოპერაციო მოგება	(1,073,922)	1,122,716	
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:			
ფინანსური აქტივები			
ფარავები			
სხვა არაფინანსური აქტივები			
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:	43,467	-	4.15
მიღებული დივიდენდები			
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განეკუთვნება ოპერაციებიდან	(1,030,455)	1,122,716	
მოგების გადასახადი			
მოგება/(ზარალი)	(1,030,455)	1,122,716	
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):			
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რევერგი			
სხვა			
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:			
მილიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	(1,030,455)	1,122,716	
კაპიტალი საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)	3,982,827	2,860,111	
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში...)			
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)			
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	(1,030,455)	1,122,716	4.16
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	2,952,372	3,982,827	
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს			

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გია ბასიაშვილი
თონათონ ბუნდიაშვილი

