

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“

მართველობითი ანგარიშგება

სექტემბერი 2022

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ , დაარსდა 2018 წლის აგვისტოში და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის ამჟამინდელი 100 % იანი - წილის მფლობელია ნინო განჯელაშვილი

კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის ქუჩა #1, ბ24, ბათუმი, საქართველო.

- კომპანიის მენეჯმენტი და მისი გამოცდილება

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ – არის დამწყები (startup) კომპანია სამშენებლო დეველოპერული მიმართულებით. კომპანიას აქვს 1 დასრულებული მშენებლობა (ექსპლუატაციაში შესული), რომელიც არ წარმოადგენდა ჩვენს საკუთრებას და აშენდა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ვალდებულების ფარგლებში და 1 მიმდინარე მშენებლობა რომელიც დასრულების ეტაპზეა.

- საქმიანობის მიმართულება

შპს „სანრაიზ დეველოპმენტი“ -ს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და რეალიზაცია (გაყიდვა). ჩვენი პროექტი ხორციელდება ბათუმში, ჟიული შარტავას გამზირი 32-ში. შენობა 28 სართულიანია, არის თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის, მოიცავს საცხოვრებელ და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებს.

საცხოვრებელი ფართების უმეტესი ნაწილი გაყიდულია, პროექტის სამშენებლო სამუშაოები დასრულების ეტაპზეა.

- ძირითადი რისკები და შესაძლებლობები

ძირითადი რისკები

1. რისკები რომლების დაკავშირებულია სამშენებლო საქმიანობასთან.
ამ მიმართულებით მნიშვნელოვანია სამშენებლო მასალის ფასის მკვეთრი გაზრდა. 2020 წლის მეორე ნახევარში სამშენებლო მასალის ფასი რადიკალურად შეიცვალა (რკინა, ალუმინი და სხვა მასალა). სამშენებლო მასალის ფასის ცვლილება სამშენებლო კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია რისკია, რადგან თუ კომპანიას დიდი ფასნამატი არ გაუყიდია ფართები, 15-20%-ითაც კი კვადრატულ მეტრზე თვითღირებულების ცვლილებამ შესაძლებელია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ

მდგომარეობაზე. გარდა ამისა სამშენებლო მასალაზე ფასის გაზრდა პირდაპირ უკავშირდება უძრავ ქონებაზე ფასის ზრდას. უძრავი ქონების გაძვირება კარგი მაშინ არის თუ გამოწვეულია უზრავ ქონებაზე მოთხოვნის გაზრდით და არა მშენებლობის თვითირებულების გაზრდით.

შესაძლებლობები.

საქართველო და კონკრეტულად აჭარა საკმაოდ აქტიურად ვითარდება ინფრასტრუქტურულად. მშენებლობის მაღალი ტემპი ნიშნავს რომ რეგიონში იქმნება დამატებითი ინფრასტრუქტურა იმისთვის რომ კიდევ უფრო გაიზარდოს ინტერესი ამ რეგიონის მიმართ როგორც ინვესტორებისთვის, ტურისტებისთვის და თუნდაც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის.

ამ მოცემულობის გათვალისწინებით შპს სანრაიზ დეველოპმენტი გეგმავს გააფართოვოს თავისი საქმიანობის არეალი და წამოიწყოს ახალი სამშენებლო პროექტი ,რომელიც იქნება კიდევ ერთი ახალი დასაქმების შესაძლებლობა ადგილობრივებისთვის, წარმატებული და სარგებლიანი ინვესტიცია შეძენილი ბინის მომავალი მესაკუთრეებისთვის და სასიამოვნო დასვენების ადგილი ტურისტებისთვის.

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი



შპს სანრაიზ დეველოპმენტი

ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა

31/12/2022 31/12/2021 31/12/2020

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო	წინა საანგარიშგებო პერიოდის
აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,993,416	3,262,504	832,829
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,782,963		
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	6,208,434	2,492,811	2,310,303
მარაგები			
- მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	28,268,076	3,370,395	882,800
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	3,322,878	22,700,705	13,575,136
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	43,575,767	31,826,415	17,601,068
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	471,474	537,805	21,883
ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	129	216	-
საგადასახადო ვალდებულებები		91,594	201,783
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები			-
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები		20,978	386,599
სულ ვალდებულებები	471,603	650,593	610,265
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალ	345	345	338,704
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	43,403,819	31,175,477	16,652,099
გადაფასების რეზერვი			
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	43,404,164	31,175,822	16,990,803
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	43,575,767	31,826,415	17,601,068
სულ მოკლევადიანი აქტივები			
	40,252,889	9,125,710	4,025,932
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	471,603	650,593	610,265

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი

ნ. განჯელაშვილი

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ნეტო ამონაგები		
საქონლის გაყიდვიდან		195,400
მომსახურების გაწევიდან		18,235,241
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
გაყიდვების თვითღირებულება		(280,851)
საერთო მოგება		18,149,790
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	12,954,909	17,146
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(118,367)	(94,865)
ცვთა/ამორტიზაციის ხარჯი	(54,797)	(71,282)
საპროცენტო შემოსავალი		
საპროცენტო ხარჯი		
იჯარის ხარჯი	(115)	(13,312)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(321,302)	(3,262,872)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(12,459,983)	(3,442,331)
საოპერაციო მოგება	(12,459,983)	14,724,605
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
მარაგების გაუფასურების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების	(531,986)	(194,153)
მიღებული დივიდენდები		
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)		
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	11,927,997	14,530,452
მოგების გადასახადის ხარჯი		
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	11,927,997	14,530,452
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი		
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები).		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:		
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	11,927,997	14,530,453
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	31,175,822	16,990,803
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		(345,434)
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	43,104,164	31,175,821

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი

ნ. განჯელაშვილი

ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

2022

2021

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	3,091,152	5,624,490
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	(33,600,240)	(2,848,193)
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	-	(346,622)
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	(269,088)	2,429,675
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	-	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	3,262,504	832,829
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	(2,993,416)	3,262,504

დირექტორი: ნინო განჯელაშვილი