

შპს მირაქსი-ის

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შპს მირაქსი

შ ი ნ ა ა რ ს ი

- 1) ზოგადი ინფორმაცია
- 2) განმარტებითი შენიშვნები

ახსნა განმარტებითი შენიშვნები შპს მირაქსი

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (თანხები მოცემულია ლრებში)

ზოგადი ინფორმაცია

შპს მირაქსი რეგისტრირებულია 2015 წლის 01 დეკემბერს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ“ შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გლდანი ნაძალადევის რ-ნი ო. ხიზანიშვილის ქ. N 108. დამფუძნებელი პარტნიორები არიან: თამაზ ქოქოსაძე პ.ნ 01008017751 - 9%, გიორგი მგელაძე პ.ნ 01009008738 - 51%, ნიკოლოზ ელჩიშვილი პ.ნ 12001012636 - 20% და ზურაბ ობოლაშვილი პ.ნ 12001026050 - 20%. კომპანიას მართავს დირექტორის მინდობილი პირი თამაზ ქოქოსაძე.

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს :

ორგანიზაციის ძირითად საქმიანობას დღიდან დაარსებისა წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. ამჟამად მიმდინარეობს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. მიმდინარე პროექტი რომელიც შენდება ქ. თბილისში, ო. ხიზანიშვილის ქ.#108_ში შედგება სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კორპუსისგან. აგრეთვე მიმდინარეობს ორი კერძო სახლის მშენებლობა სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღისთვის დასრულებულია და მიმდინარეობს ეზოს კეთილმოწყობა.. სამუშაოები ხორციელდებოდა ს.ს. „ქართუ ბანკი“-ში არსებული საკრედიტო ხაზის მეშვეობით, დამუშნებლების მიერ დროებით შემოტანილი ფულადი სახსრებით და ასევე კლიენტების მიერ გადახდილი თანხებით.

ორგანიზაცია 2015 წლის 1 დეკემბრიდან ჩართულია გადასახადის გადამხდელთა ერთიან სახელმწიფო რეესტრში და დარეგისტრირებულია ნებაყოფლობით დღგ-ს გადამხდელად.

2019 წლიდან მესამე კატეგორიის საწარმოა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია

მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;

- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული

გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე

ორგანიზაციის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია

ორგანიზაცია ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;

- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;

- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;

ორგანიზაციის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და

- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების ელემენტების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

მომზადების საფუძველი.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუჯოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების(მსს ფასს) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით ე.ი ორგანიზაცია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

2020 წელს მსოფლიოში დაფიქსირდა კორონავირუსის სწრაფი გავრცელება და შესაბამისად ქვეყანაში ვირუსის გავრცელების აღკვეთის მიზნით სახელმწიფოს მიერ გატარებულმა ღონისძიებებმა ეკონომიკის განვითარებაზე იმოქმედა. 2020 წლის 21 მარტიდან 22 მაისის ჩათვლით ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მოქმედებდა საგანგებო მდგომარეობა და შეზღუდული იყო გარკვეული სახის ეკონომიკური საქმიანობა. მიუხედავად ამისა ჩვენს ორგანიზაციას საცხოვრებელი სახლების სამშენებლო სამუშაოები არ შეუჩერებია, რადგან არ შემცირებულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინების მომავალი მესაკუთრეების მიერ გადახდილი ავანსები.

2022 წელს უკრაინაში მიმდინარე საომარი მოქმედებების გამო, რამაც გამოიწვია მსოფლიოში ეკონომიკური კრიზისი, შედარებით შემცირებული იყო საცხოვრებელი სახლების გაყიდვები.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენის დღისთვის გასაყიდა ერთი საცხოვრებელი ბინა, კომერციული ფართები და ავტოფარეხები.

მიუხედავად აღნიშნული ფაქტორებისა ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიზანშეწონილია ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე.

ფინანსური ანგარიშგება შედგება: 2020 - 2021 -2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მდგომარეობის, 2021-2022 წლის საქმიანობის შედეგების და 2021-2022 წლების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან, ასევე ახსნა-განმარტებითი შენიშვნებისგან.

წამოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

წარსადგენი ვალუტა.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხები წარმოდგენილია ქართულ ლარში, ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსები, რომელიც განისაზღვრა საქართველოს ბანკთაშორის ოპერაციების შედეგად, აშშ დოლართან მიმართებაში იყო შემდეგი:

აშშ დოლარი

2022 წლის 1 იანვარს	3,0892
2022 წლის 31 დეკემბერს	2,702

სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები, და სააღრიცხვო პოლიტიკის განხორციელების დროს გამოყენებული განსჯა

ორგანიზაცია ახორციელებს შეფასებებს და აკეთებს დაშვებებს, რომელიც ზეგავლენას მოახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებსა და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. შეფასებები და მსჯელობა მუდმივად ფასდება და ემყარება ორგანიზაციის ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალში მოსალოდნელ მოვლენებს, რომელთა მოხდენის დაშვებაც გონივრულად არის მიჩნეული არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. აღნიშნული შეფასებების გარდა კორგანიზაციის ხელმძღვანელობა ასევე მიმართავს გარკვეულ განსჯას სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების დროს. განსჯის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებები ზეგავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და შეფასებებზე, რომელთაც შესაძლოა განაპირობონ აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი კორექტირება მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში.

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ექვივალენტები.

ანგარიშგებაში ასახული ფულადი სახსრები სრულად შედგება საბანკო ანგარიშებისაგან.

ფულადი სახსრები განტავსებულია: სს ქართუ ბანკში 1822 ლარი და 37623აშშ.დ

ეროვნული ბანკის კურსით -2,702=101657 ლარი, სს საქართველოს ბანკში 1612ლარს .

საგარანტიოდ განთავსებულია: სს საქართველოს ბანკში-1863220ლარი, სს ბაზის ბანკში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს, ოპერაციები სხვა ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მსს ფასს მოთხოვნის შესაბამისად. კერძოდ: უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები (ძირითადად სამშენებლო ინვენტარის იმპორტი) აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. საანგარიშგებო პერიოდში არ გვქონია. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოური ვალუტით შეფასებული

ფულადი მუხლები გადაფასდება, ამ თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით, საკურსო სხვაობები აისახება მოგება-ზარალის უწყისში იმავე პერიოდში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.

ორგანიზაციის სავაჭრო მოთხოვნები შესდგება სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან და შპს სოლიდ კაპიტალზე მიყიდული მიწის ნაკვეთის ღირებულებისგან და ამ ნაკვეთის შესაძენად სს საქართველოს ბანკიდან აღებულ სესხზე გადახდილი პროცენტისაგან, რომელსაც გადაიხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით.

ორგანიზაციის მიერ გადახდილია ავანსები საცხოვრებელ კორპუსებში შიდა

სახანძრო სისტემის დაქსელვის და კომუნალური გაყვანილობების მონტაჟზე გადახდილი თანხებისგან.

საცხოვრებელი ბინების მშენებლობაზე ავანსად გადახდილი თანხები დღე-გარეშე, რადგან ჩარიცხვის დროს დეკლარირებულია და გადახდილია სახელმწიფო ხაზინაში.

ცხრილი 2

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების აღრიცხვა ხდება უწყვეტად ჩამოწერა ხდება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ორგანიზაციის სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები შესდგება ძირითადად სამშენებლო მასალებისაგან. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების პერიოდის ხარჯებში ჩამოწერა ხდება დაუმთავრებელ წარმოებაზე - საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე საშუალო შეწონილი მეთოდით გაანგარიშებული ღირებულების საფუძველზე და მოიცავს სასაქონლო - მატერიალური ფასეულობების შეძენის ფასს და მათ ობიექტამდე ტრანსპორტირების დანახარჯებს, მასალების ხარჯებად აღიარება ფ.2 და ყოველი წლის ბოლოს მასალების ინვენტარიზაციის აქტების მიხედვით, რადგან დახრჯული დამხმარე სამშენებლო მასალების დათვლა მშენებლობის პროცესში შეუძლებელია.

ძირითადი საშუალებები

აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის ანარიცხებით და გაუფასურების ანარიცხებით საჭიროებისამებრ. შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ინდივიდუალური აქტივის სახით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება კომპანიის მიერ და დანახარჯების სარწმუნოდ შეფასება. შენებო-ნაგებობების შეკეთების უმნიშვნელო

ხარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში, ხოლო ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილები ამოიღება ხმარებიდან.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი არსებობის შემთხვევაში, აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულებით და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება საბალანსო ღირებულებამდე, გაუფასურების ზარალი აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში. აქივის ანაზღაურებადი ღირებულების დადგენისას გამოყენებულ ბუღალტრულ შეფასებაში ზარალის კორექტირება. ცვლილების შემთხვევაში ხდება წინა წლებში ასახული გაუფასურების ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსავალი და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მიმდინარე წლის მოგება-ზარალში.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით დაუმთავრებელ წარმოებაზე და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე, პერიოდის ხარჯებში აისახება დაუმთავრებელი წარმოებიდან გაფორმებული ბინების თვითღირებულების პროპორციულად.

ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დსასარიცხად ორგანიზაცია იყენებს ქვემოთ მოცემულ სასარგებლო მომსახურების ვადებს

	სასარგებლო მომსახურების ვადა(წელი)
საოფისე ფართი	20-30
მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი	5-8
საოფისე ავეჯი და აღჭურვილობა	5-6
სატრანსპორტო საშუალება	5-8

ორგანიზაცია ოფისად იყენებს გასაყიდად განკუთვნილ ფართს და ვიდრე გაიყიდება აღიარებულია შენობად და ქონების გადასახდით იბეგრება. ორგანიზაციის ბალანსზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღრიცხული ძირითადი საშუალებების ნაწილი მოდის სამშენებლო დანადგარებზე და სამშენებლო ინვენტარზე

ცხრილი 4

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულება წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის გადახდილი თანხების ღირებულებას. ვალდებულებები, რომელთა გადახდის ვადა 1 წელზე მეტია, კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

ორგანიზაციას გააჩნია გრძელვადიანი სავაჭრო ვალდებულებები საცხოვრებელი ფართების მომავალი მეპატრონეების მიმართ მათ მიერ გადახდილი საავანსო თანხების მიხედვით 2022წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცხრილი 5

ფინანსური ვალდებულებები

ორგანიზაციამ გრძელვადიანი სესხი აღებული სს ქართუ ბანკი დან სესხი დაფარა 2022 წელს. საკურსო სხვაობა აღიარებულია ზარალის ანგარიშზე. ორგანიზაციას აქვს აგრეთვე დამფუძნებლებისგან აღებული უპროცენტო სესხი უძრავი ქონების შესაძენად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების შედგენისთვის დაფარულია.

ცხრილი 6

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საცხოვრებელი ბინების სამშენებლო ხელშეკრულებით ფართების საჯარო რეესტრში გადაფორმების და ღირებულების სრულად დაფარვის შემდეგ.

საზოგადოება მოგების გადასახადით ბეგრავს კომპენსაციის მიღების გარეშე გაწეულ ხარჯებს, კერძოდ, ზეგანის ყოვლადწმინდა ღვთისმშობლის მონასტრის მშენებლობაზე შემოწირულობას. საზოგადოება განაგრძობს ზემოთ აღნიშნული შემოწირულობის გადახდას 2023 წელშიც და შესაბამისად წარადგენს დეკლარაციას და იხდის მოგების გადასახადსაც გადარიცხვის თვის შესაბამისად.

ხარჯების აღიარება

- ხარჯები აღირიცხება დარიცხვის მეთოდით
- ხარჯების აღრიცხვის შინაარსი - ფუნქციური დანიშნულებით

ხარჯების აღიარება ხდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს პერსონალის, იჯარის, კომუნალურ, სამეურნეო და იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც აუცილებელია კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის

ფინანსური რისკები

ორგანიზაციაში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით.

ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკების მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკების ლიმიტების დადგენა და შემდეგ რისკების მაჩვენებლების ამ ლიმიტების ფარგლებში შენარჩუნება. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის მიზანია შიდა პროცედურების სათანადო ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად. ორგანიზაციაზე გავლენას ახდენს საკრედიტო რისკი. საკრედიტო რისკი ნიშნავს, რომ კონტრაქტორი დროულად ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ორგანიზაცია მიიღებს ფინანსურ ზარალს.

საბაზრო რისკი საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილებების შედეგად. ორგანიზაციას საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი

შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი გამომდინარე იქიდან, რომ ორგანიზაციას არ გააჩნია ცვალებად პროცენტის სესხები, მიმდინარე პერიოდში მას არ გააჩნია საპროცენტო რისკი.

სავალუტო რისკი სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. ორგანიზაცია ხორციელებს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ გარკვეულ ტრანზაქციებს.

ლიკვიდურობის რისკი ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულადი სახსრების შენარჩუნებას და ფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას.

ორგანიზაცია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით. ორგანიზაციას მაღალი ლიკვიდურობის აქტივები, რომლებიც უზრუნველყოფს მიმდინარე ვალდებულებების დროულ გასტუმრებას.

ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები ორგანიზაცია ახდენს ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გადახედვა ხდება მუდმივად, გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს მომავალ პერიოდში მოსალოდნელ მოვლენებსაც. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი. მენეჯმენტმა ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა როგორც მოქმედმა საწარმომ, რაც ნიშნავს, რომ კომპანიას შეუძლია მიმდინარე აქტივების რეალიზაციით დაფაროს მიმდინარე ვალდებულებები. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტმა გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები, ფინანსურ რესურსებზე წვდომა და გაანალიზა არსებული ეკონომიკური გარემო, რომელშიც მას უწევს ფუნქციონირება.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებაზე თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან შემოსავლის მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილებები გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში

საექვო მოთხოვნების რეზერვი და საექვო ვალების რეზერვი. საწარმო კლიენტის გადახდისუუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად აპირებს საექვო მოთხოვნების და ვალების გაუფასურების რეზერვის შექმნას. გაუფასურების ნიშნები შეიძლება იყოს გადახდის ვადის დარღვევა, დებიტორის საკრედიტო რეიტინგის გაუფასურება და ა.შ. ხელმძღვანელობა ამასთან ერთად ითვალისწინებს დებიტორული დავალიანებების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის საიმედოობას და ამის შესაბამისად ხდება სავარაუდო გაუფასურების რეზერვის შექმნას, მაგრამ ალბათ არარსებითი იქნება, რადგან

საცხოვრებელი ფართების გადაფორმება ხდება თანხის სრული დაფარვის შემდეგ, გარდა მცირე თანხის სხვაობისა.

ფინანსური მდგომარეობა			
ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ფულად სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2155788	999911	1163743
სავაჭროდ სხვა მოთხოვნები	1311025	7343	6126
სხვა პირებზე ავანსებად სესხებად გაცემულ ფულად სახსრები	301547	197704	599192
მარგები	4332623	7534745	7431809
მზ პროდუქცია	0	0	0
სხვა	4332623	7534745	7431809
საინვესტიციოქონება	0	0	0
სხვა მოვლევადანი აქტუვები	2300	2152	2300
ბიოლოგიური აქტუვები	0	0	0
თვითღირებულების მოფლთ	0	0	0
გადფსების მოფლთ	0	0	0
გუფილ	0	0	0
სხვა არმატრიალური აქტუვები	0	0	0
ძირთად საშუალებები	628466	1525140	340986
ინვესტიციები შვილზილფმპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოა წილზრვ ინსტრუმენტბში	0	0	0
სხვა გრმელადანი აქტუვები	0	0	0
სულაქტუვები	8731749	10266995	9544156
ვალდებულებები			
საიჯროვალდებუება	0	0	0
სავაჭროვალდებულებები	2792930	2422577	3258884
ანარცები	0	0	227
ვალდებულებები თანამშრომელა მიმართ	0	0	82
საგადსახადვალდებულებები	73940	23018	0
გამოფუწავებელ შემსავალ	0	0	0
მოვლევადანი ნასესხები სახსრები	1668698	1371498	1372663
გრმელადანი ნასესხები სახსრები	902000	4177580	4065486
მიღბულ გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	2391	0	656
სულვალდებულებები	5439959	7994673	8697998
საკუთარი კაპიტალ			
სააქციოკაპიტალ (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალ', კოოპერტვის შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტალ')	0	0	0
საემისიოშემსავალ	0	0	0
გამსყიდულ საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელ მოება / (დგროვილ ზრდ)	3291790	2272322	846158
გადფსების რუზრვი	0	0	0

საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულსაკუთარი კაპიტალი	3291790	2272322	846158
სულსაკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	8731749	10266995	9544156
სულმოვლევადიანი აქტუვები	8100982	8741855	4125900
სულმოვლევადიანი ვალდებულებები	4535568	2445595	1701000

საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2022	31/12/2021
ნეტოამონაგები	9908725	8689038
საქონლის გაყიდვიდან	9967	0
მომსახურების გაწევიდან	73940	0
სამშენებლოხელშეკრულებიდან	9824818	8689038
სხვა	0	0
გაყიდვების ოგიტირებულება	-8703678	-7125358
საწყისი მარგები	0	0
მარგების შესყიდვა	0	0
გადმოშვების დანახარჯები	0	0
საბოლოომარგები	0	0
საერთომოგება	1205047	1563680
სხვა საოპერაციომომსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	0	0
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	0	-41367
საპროცენტომომსავალი	0	0
საპროცენტოხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადინისტრაციული და სხვა საოპერაციოხარჯი	-121795	-96149
სულსაოპერაციოხარჯები	-121795	-137516
საოპერაციომოგება	1083252	1426164
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტუვების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
მარგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტუვების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტოხასხსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციომომსავალი / (ხარჯი)	-63784	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯმდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	1019468	1426164
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებოპერიოდის მოგება / ზარალი	1019468	1426164
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		

ძირითად საშუალებების (მათწორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადფსების რეზერვი	0	0
სხვა (მათწორის წილ ეროზბლოვი დ მეკავშირე საწარმოების ურავი ქნების გადფსების რეზერვი დ დფენილგადსახფლანი პროგრმები)	0	0
სხვა სრულ შემოსავალ / (ზრალ), სულ	0	0
მფლანი სრულ შემოსავალ / (ზრალ)	1019468	1426164
საკუთარი კაპიტალ საანგარიშგებოპეროლს დასაწყისში	2272322	846158
ახალ აქციების გამოშვება (შპს-ს შემფვევაში 'კაპიტალს გაზრდ', კოზერტვის შემფვევაში 'საპაიოკაპიტალს გაზრდ')	0	0
განაწილება მესაკუთრებზე (მათწორის დვიდნდ)	0	0
სხვა ცვლბები გაზრწილბელმფებაში	0	0
კაპიტალს სხვა ცვლბები	0	0
საკუთარი კაპიტალ საანგარიშგებოპეროლს ბოლს	3291790	2272322

ფულდ სახსრბის მოძრაბა		
ფულდ სახსრბის მოძრაბა	31/12/2022	31/12/2021
საოპერციოსაქმიანობიდან წარმოქმნილ (საოპერციოსაქმიანობაში გამოყენბულ) წმინდ ფულდ ნაკაღბი	5480502	379541
საინვესტიციოსაქმიანობიდან წარმოქმნილ (საინვესტიციოსაქმიანობაში გამოყენბულ) წმინდ ფულდ ნაკაღბი	0	0
საფინანსოსაქმიანობიდან წარმოქმნილ (საფინანსოსაქმიანობაში გამოყენბულ) წმინდ ფულდ ნაკაღბი	-4324625	-543373
ფულდ სახსრბის შემფვლ (გასვლ)	1155878	-163832
ვალუტის კურსის ცვლბის გავლნა ფულდ სახსრბსა დ მათეკვივალნტბზე	0	0
ფულდ სახსრბი დ მათ ეკვივალნტბი საანგარიშგებოპეროლს დასაწყისში	999911	1163743
ფულდ სახსრბი დ მათ ეკვივალნტბი საანგარიშგებოპეროლს ბოლს	2155788	999911

წინა პერიოლს შეცღმების შესწორება ფინანსური მფლმარება			
ფინანსური მფლმარება	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ფულდ სახსრბი დ მათ ეკვივალნტბი	2155788	999911	1163743
სავაჭროდ სხვა მოთბონები. აღრ წარფენილ :2021წ-7323	1311025	7343	6126

სხვა პირებზე ავანსებად სესხებადგაცემულ ფულად სახსრები. ადრე წარდგენილი: 2021წ-603082ლ 2021წ-204395ლ	301547	197704	599192
მარგები. ადრე წარდგენილი: 2020წ-7367978ლ 2021წ-8133177ლ	4332623	7534745	7431809
მზ პროდუქცია	0	0	0
სხვა	4332623	7534745	7431809
საინვესტიციოქონება	0	0	0
სხვა მოგლევადანი აქტვები ადრე წარდგენილი: 2021წ-800ლ	2300	2152	2300
ბიოლოგიური აქტვები	0	0	0
თვითღირებულების მოფლოთ	0	0	0
გადფსების მოფლოთ	0	0	0
გუფილო	0	0	0
სხვა არმატროალოური აქტვები	0	0	0
ძირიოთაო საშუალებები. ადრე წარდგენილი: 2021წ-1470955ლ	628466	1525140	340986
ინვესტიციები შვილობილომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრმელოდანი აქტვები	0	0	0
სოლოქტვები	8731749	10266995	9544156
ვალდებულებები			
საიჯროვალდებულება	0	0	0
სავაჭროვალდებულებები. ადრე წარდგენილი-2020წ-3294450ლ 2021წ-2459948ლ	2792930	2422577	3258884
ანარცები	0	0	227
ვალდებულებები თანამშრომელო მიმართ	0	0	82
საგადსახაოვალდებულებები. ადრე წარდგენილი: 2021წ-37601ლ	73940	23018	0
გამოფუშავებელო შემოსავალო	0	0	0
მოგლევადანი ნასესხები სახსრები. ადრე წარდგენილი: 2020წ-1341943ლ 2021წ-1350878ლ	1668698	1371498	1372663
გრმელოდანი ნასესხები სახსრები	902000	4177580	4065486
მიღებულ გრნტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები ადრე წარდგენილი: 2020წ-0ლო ,2021წ-679ლო	2391	0	656
სოლოვალდებულებები	5439959	7994673	8697998
საკუთარი კაპიტალო			
სააქციოკაპიტალო (შპს-ს შემოხვევაში 'კაპიტალო', კოოპეროტვის შემოხვევაში 'საპაიოკაპიტალო')	0	0	0
საემისიოშემოსავალო	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელო მოგება / (დგროვილო ზარლო)	3291790	2272322	846158
გადფსების რუწერი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალოს სხვა კომპონენტები	0	0	0
სოლოსაკუთარი კაპიტალო	3291790	2272322	846158
სოლოსაკუთარი კაპიტალო დ ვალდებულებები	8731749	10266995	9544156
სოლომოგლევადანი აქტვები	8100982	8741855	4125900
სოლომოგლევადანი ვალდებულებები	4535568	2445595	1701000

წინა პერიოდის შეცდომების შესწორება საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2022	31/12/2021
ნეტომონაგები	9908725	8689038
საქონლის გაყიდვიდან	9967	0
მომსახურების გაწევიდან	73940	0
სამშენებლოხელშეკრულებიდან	9824818	8689038
სხვა	0	0
გაყიდვების ოგიტირებულება ადრე წარდგენილ: 2020წ-2388468ლ 2021წ-6594640ლ	-8703678	-7125358
საწყისი მარგები	0	0
მარგების შესყიდვა	0	0
გადმუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოომარგები	0	0
საერთომოგება	1205047	1563680
სხვა საოპერაციოშემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	0	0
ცვლით / ამორტიზაციის ხარჯი	0	-41367
საპროცენტოშემოსავალი	0	0
საპროცენტოხარჯი	0	0
ოჯრის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციოხარჯი ადრე წარდგენილ: 2020წ-39123ლ2021წ-45184ლ	-121795	-96149
სულსაოპერაციოხარჯები	-121795	-137516
საოპერაციომოგება	1083252	1426164
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
მარგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დნაკარგი) უცხოური ვალუტითა ჰობიდან და სავალუტოხარჯების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დავიდეტები	0	0
სხვა არსაოპერაციოშემოსავალი / (ხარჯი)	-63784	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯმდე განგრძობით ოპერაციებიდან	1019468	1426164
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებოპერიოდის მოგება / ზარალი	1019468	1426164
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითად საშუალებების (მათიროს, ბიოლოგიური აქტივების) გადფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათიროს წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების ურთიკონების გადაფასების რეზერვი და დღენილი გადასახდელანი პროგრამები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სული	0	0
მოღიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	1019468	1426164
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებოპერიოდის დასაწყისში ადრე წარდგენილ:2020წ-782027ლ2021წ2-ლ789874	2272322	846158
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტლის გაზრდა', კოპერტივის შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტლის გაზრდა')	0	0
განაწილება მესაკუთრებზე (მათიროს დავიდეტად)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუქმებისგანგებებში	0	0
კაპიტლის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებოპერიოდის ბოლის	3291790	2272322

შენიშვნა 1

ფული და ფულის ექვივალენტები	31.12.2022	31.12.2021
თანხა სალაროში		0
თანხა ბანკში - ლარი	1821	366098
თანხა ბანკში - აშშ.დოლარი	103269	77
საგარანტიოდ განთავსებული	2050698	633735
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	2155788	999911

შენიშვნა 2

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31.12.2022	31.12.2021
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	8406	7343
სხვა მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	1302619	
მისაღები პროცენტი		
სხვაგადახდილი ავანსები: ადრე წარდგენილი 2021წ - 204395	301546	190361
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1612571	197704

სამშენებლო ხელშეკრულებებით მომსახურების მიწოდებას ანხორციელებს ნორმალური საკრედიტო პირობებით აქედან მისაღებ თანხებს არ ერიცხება პროცენტი. 2022 წელს გაიყიდა მიწის ნაკვეთი შპს სოლიდ კაპიტალი-ზე რაც გაიზარდა იპოთეკის გადაფარვამდე დარიცხული პროცენტით. 2021 წელს წარდგენილ ინფორმაციაში სხვა გადახდილი ავანსები დაშვებული იქნა მექანიკური შეცდომა .

ორგანიზაციის მოთხოვნებში შესულია აგრეთვე თავდებობის ნაცვლად გადახდილი ბანკის პროცენტი, რომელიც ორგანიზაციას დაუბრუნდება მათ შორის თავდებობის მიერ გადახდილი პროცენტის ჯამის წლიური 2%-ის ნამეტით მხარეთ შორის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 5 კალენდარულ დღეში.

შენიშვნა 3

სასაქონლო მატერიალური მარაგი	31.12.2022	31.12.2021
დაუმთავრებელი წარმოება გასაყიდი ფართების ღირ-ბა 2020 ძველი-8053567	3692090	7455135
სამშენებლო მასალები	640533	79610
სასაქონლო მატერიალური მარაგი	4332623	7534745

დაუმთავრებელ წარმოებაში აღრიცხულია საცხოვრებელი ბინების , როგორც დაუმთავრებელი წარმოების მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები , გადაუფორმებელი ბინების ფართების პროპორციულად. დაუმთავრებელ წარმოებაში მასალების ჩამოწერა ხდება საშუალო შეწონილის მეთოდის გამოყენებით.გადაფორმებული ბინების ფართების მოცულობის მიხედვით პროპორციულად ჩამოიწერა თვითღირებულებით ხარჯებში. სამშენებლო მასალებში ჯერ კიდევ დაუხარჯავი მასალების ნაშთი.საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა დასრულდა მიმდინარე წლის ივნისის თვეში და მოხდა მშენებლობის მთელი პერიოდის ხარჯების დათვლა და პროპორციულად წლების მიედვით გადაანგარიშება, რამაც გამოიწვია ცვლილებები მარაგებში და მოგება ზარალის ანგარიშებზე.ამჟამად მიმდინარეობს ეზოს მოწყობის სამუშაოები. მარაგებში ასახულია აგრეთვე დაუმთავრებელი ორი ინდივიდუალური სახლის (სოფ წავკისი) მშენებლობის ხარჯები.

შენიშვნა 4

	31.12.2022	
დასახელება	სასარგებლო მომსახურების ვადა წელი	ღირ-ბა ლარი
საოფისე ფართი	20-30	104928
სამშენებლო დანადგარები და ინვენტარი	5-10	437138
საოფისე ავეჯი	1-5	28705
საოფისე აღჭურვილობა	3-5	23406
სატრანსპორტო საშუალება	5-10	34289
მიწა		0
გრძელვადიანი აქტივები		628466

2022 წ 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი ძირითადი საშუალებები მოიცავს ნარჩენ ღირებულებას. ცვეთის დარიცხვა ხდება კომპანიის მიერ არჩეული წრფივი მეთოდით 2021 წლის დანართებში ძირითად საშუალებებში დაემატა სამშენებლო ყალიბები, რომელიც ადგილზე აეწყო, რომელიც. მოწოდებული იყო ნაწილებად დაშლილი საქონლის სახით და შეცდომით საქონელში იყო აღრიცხული. მიმდინარე წელს ჩასწორდა 2021 წლის მონაცემები.

შენიშვნა 5

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31.12.2022	31.12.2021
სავაჭრო -სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან ვალდებულებები ძველი 2021წ-2459948	2792930	2422577

გადასახდელი ხელფასები		0
საგადასახადო ვალდებულებები ძველი 2021წ-37601	73940	23018
გადასახდელი დაგროვებითი საპენსიო	2391	0

სულ

2869261

2445595

სავაჭრო ვალდებულებებში მოცემულია საცხოვრებელი ბინების წინარე ნასყიდობით გათვალისწინებული გადახდილი ავანსები დღგ-ს გარეშე, რაც წარმოადგენს სავაჭრო ვალდებულებას და მომწოდებლებზე გადასახდელი მოწოდებული მასალების ვალდებულება, რომელიც მოკლევადიან ვალდებულებებად განიხილება. სამშენებლო ხელშეკრულებების მიხედვით მთლიანი ღირებულების დაფარვის შემდეგ ხდება საცხოვრებელი ბინების კუთვნილებაში გადაცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით. .
ფინანსური ანგარიშგების შედგენის პერიოდისთვის გადასაფორმებულია რამდენიმე ბინა, რომლებზეც გადახდილია და ავანსად დაბეგრილია გადახდილი თანხები.

შენიშვნა 6

ფინანსური ვალდებულებები და ხარჯები	31.12.2022	31.12.2021
ქართუ ბანკის სესხი წლის დასაწყისში	3275580	4065486
სს ქართუ ბანკის სესხი	3585305	5774654
სს საქართველოს ბანკის სესხი	902000	902000
დაბრუნებული სესხი	6860885	6564560
სს საქართველოს ბანკის სესხი წლის ბოლოს	902000	902000
ქართუ ბანკის სესხი წლის ბოლოს	0	3275580
გადახდილი პროცენტი სს ქართუ ბანკში	159689	757163
გადახდილი პროცენტისს საქართველოს ბანკში	133291	17254
დამფუძნებლების სესხი ძველი 2021წ-1350878	1371498	1362563
აღებული	144200	27935
დაბრუნებული სესხი	-1147000	-19000
დამფუძნებლების მიმართ 31.12.2022	1668698	1371498

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ სს საქართველოს ბანკის სესხი 902000
ლ დაფარულია სს ქართუ ბანკიდან აღებული სესხით მიმდინარე წლის
სექტემბერში- 759200 ლარი .ფინანსური ანგარიშგების შედგენის
მომენტიდან მთლიანად არის დაფარული დამფუძნებლებისგან
აღებული უპროცენტო სესხი.

შპს მირაქსი დირექტორის მინდობილი პირი

თამაზ ქოქოსაძე



ქ.თბილისი 2023 წ 30 სექტემბერი