

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჯეო აპარტამენტ პლუს“-ი

ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 19

2023 წლის 15 სექტემბერი

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების
და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტორული საქმიანობის შესახებ“
საქართველოს 2016 წ. 8 ივნისის N5386-III კანონის მოთხოვნების თანახმად ვებ გვერდზე
“reportal.ge” გამოსაქვეყნებლად წარმოგიდგენთ შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ის 2022
წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი აღნიშნული კანონით დადგენილი პარამეტრების
მიხედვით წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს და ამავე კანონის თანახმად
აღნიშნულ ანგარიშგებას წარადგენს „მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური
ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS for SMEs)“ ნორმების გათვალისწინებით.

დირექტორი: არჩილ მანველიძე
დირექტორი: ირაკლი ლაცაბიძე



შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი
ფინანსური ანგარიშგების მოკლე
ახსნა განმარტებებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ი დაფუძნდა 2018 წლის 20 ივლისს, მარეგისტრირებული ორგანოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საზოგადოების იურიდიული მისამართია ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 19

კომპანიას მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი 445538268; ფაქტიური მისამართი ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 19

1.2 კომპანიას სამი დამფუძნებელი ჰყავს, კერძოდ:

- | | | |
|--------------------|-------------|-----|
| ა) ზურაბ აბაშიძე | 61006005827 | 34% |
| ბ) არჩილ მანველიძე | 61006022938 | 34% |
| გ) ირაკლი ლაცაბიძე | 33001026487 | 32% |

1.3 კომპანიას ჰყავს ორი თანაბარმქონე დირექტორი:

ირაკლი ლაცაბიძე 33001026487

არჩილ მანველიძე 61006022938

1.4 კომპანიის ძირითადი ეკონომიური საქმიანობაა მშენებლობა

1. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის საფუძველი

-წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება წარედგინება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 8 ივნისის „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსსფასს) შესაბამისად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად, რომლებიც მოქმედია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და გამოქვეყნებულია „ანგარიშგების ვებგვერდზე მომხმარებელთა რეგისტრაციის, სუბიექტების მიერ ანგარიშგების წარდგენის და წარდგენილი ინფორმაციის გასაჯაროების წესის დამტკიცების თაობაზე“ ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2019 წლის 21 მაისის N5-6 ბრძანების ნორმების შესაბამისად.

- ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ეროვნულ ვალუტაში.

-საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა და იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

მონაცემები ასახულია ერთეულ ლარში, არასრული ციფრები (თეთრებში გამოსახული) დამრგვალებულია ერთეულ ლარამდე საზოგადოდ მიღებული წესით. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკა.

-კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის საზოგადოდ მიღებულ წესებს და დებულებებს, მის პრინციპებსა და სტანდარტებს

- ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასება და აღიარება

-ფინანსური აქტივების და ვალდებულების აღიარება ხდება გარიგების თარიღის მდგომარეობით.

-ფინანსური აქტივების ან/და ვალდებულებების შეფასება ხდება გარიგების თარიღისათვის მათი თვითღირებულებით და ამ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯების გათვალისწინებით,

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები გაყიდვის დოკუმენტების საფუძველზე, სატრანსპორტო მომსახურება მათი შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტების (ხელშეკრულებები, ინვოისი, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა) თანახმად, საიჯარო მომსახურება გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებული პერიოდის დასრულების თარიღით.

- ვალუტა

-ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებო ვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსისმიხედვით.

- ვალუტის გაცვლითი კურსი

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით.

ლარი/დოლარი

რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.7020 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 2.8844 (2020 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 2,2766 ლარი, ერთი ევრო 4,0233; 2021 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 3,0976 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 3,5040). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით). საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

-ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

განყოფილება მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე (მ.შ. უცხოური ვალუტა)

-სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები შედგება გაყიდული საქონლის გადაუხდელი ღირებულებისაგან, რომელიც კომპანიამ დარიცხვის მეთოდით საქონლის მიწოდების თარიღით აღიარა შემოსავლად და ასახა საბუღალტრო აღრიცხვაში თუმცა შესაბამისი ანაზღაურება ჯერ არ მიუღია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა სისტემატიურ მუშაობას აწარმოებს ამ საკითხზე და არარეალური (უიმედო) ვალები ამ მონაცემებში არ ირიცხება.

-სასაქონლო მატერიალური მარაგები

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღიარდება მათი შეძენის თარიღით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგი ისეთი აქტივებია, რომლებიც გათვალისწინებულია გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში საანგარიშგებო პერიოდის

მანძილზე შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ის შემთხვევაში გასაყიდად განკუთვნილი სარეალიზაციო ბინები 31.12. 2022 წლისათვის ნაშთად არ ერიცხება. გასაყიდი ბინები, მხოლოდ ერიცხება ანგ. 1630-ზე დაუმთავრებელი მშენებლობა 1,352,099. ლარის ღირებულების. 1640-ზე მზა პროდუქცია 2,791,305. ლარის ღირებულების.

- ძირითადი საშუალებები

მიღებული (შეძენილი) აქტივების (ძირითადი საწარმოო საშუალებების, სასაქონლო-მატერიალური მარაგების) შეფასების აღიარება და ასახვა აღრიცხვაში ხდება მათი ფაქტიური თვითღირებულებით, რომელიც ყალიბდება მათი შეძენის, მათი ტრანსპორტირების, განბაჟების და საკუთრების უფლების გაფორმების ხარჯებით (მათი არსებობის შემთხვევაში).

სამეურნეო ოპერაციები საბუღალტრო პროგრამაში აისახება მათი ცდომილობის თარიღებით:

-სავაჭრო ვალდებულებები

ვალდებულებების ნაწილში კომპანიას ერიცხება მყიდველების მიერ წინასწარ ბინების შესაძენად შემოტანილი 3120 ანგარიშზე ავანსების ნაწილი 2022 წლის ბოლოს 2,976,726. ლარი, რომელიც ბინების გადაფორმების და რეალიზაციის ასახვისთანავე გადაიფარება. ამასთან გვერიცხება მიწის შეძენით გამოწვეული ვალდებულება, 1,384,120. ლარი.

-სესხი

საწარმოს სესხი არ ერიცხება. მხოლოდ დამფუძნებელ ირაკლი ლაცაბიძის მიერ უპოცენტო გასაცემი თანხა ერიცხება რომელიც ძირითადად წარმოშობილია ასაშენებლად განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობისათვის მიწის ფართის შეძენისა და სხვა საჭიროებიდან გამომდინარე სამშენებლო მასალების შეძენით.

-გადასახადები

კომპანია დროულად ისტუმრებს სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე მის კუთვნილ დავალიანებას, უფრო მეტიც 2020 წელში საბიუჯეტო გადასახადი გადახდილია - 81,499. ლარი, 2021 წელს-203,850. ლარი ხოლო 2022 წელს-246,738. ლარი

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ში მშენებლობის პერიოდში დასაქმებული ყავდა 35 ადამიანი. კომპანიაში დაცულია და ყურადღება ექცევა შრომის უსაფრთხოებას.

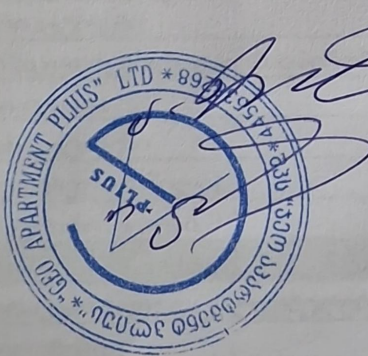
კომპანია საბუღალტრო აღრიცხვისათვის იყენებს კომპანიის კუთვნილ საბუღალტრო პროგრამა „ინფო პროგრამას.

სამეურნეო ოპერაციები ოპერატიულად აისახება საბუღალტრო აღრიცხვაში, რაც სასაქონლო-მატერიალური მარაგების და სხვა ნაშთების დროული კონტროლის საშუალებას იძლევა.

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“-ის

დირექტორი:

დირექტორი:



არჩილ მანველიძე

ირაკლი ლაცაბიძე

შპს "ჯეო აპარტამენტ პლიუს" ს/კ 445538268

ერთ:
ლარი

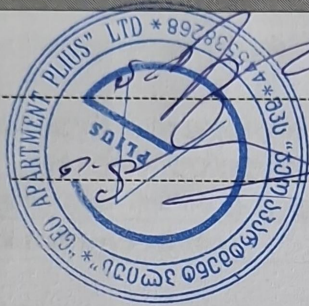
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	საანგარიშგებო პერიოდი		
	12/31/2022	12/31/2021	12/31/2020
აქტივები			
ფულადი სახსრები	23679	34541	17601
სავაჭრო მოთხოვნები	67337	139227	53815
გაცემული ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი			22352
მარაგები	4218455	3312648	350279
მზა პროდუქცია		0	
მიმდინარე მარაგები	4218455	2739564	65860
საგადასახადო ვალდებულებები		573084	284419
სხვა მიმდინარე აქტივები	440520		1279129
ბიოლოგიური აქტივები		0	0
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
მთლიანი მიმდინარე აქტივები		3486416	1723176
ძირითადი საშუალებები	1636273	1624485	1876743
- მიწა	1384120	1384120	1871320
- შენობა-ნაგებობები	225600	225600	0
- სხვა ძირითადი საშუალებები	26553	14765	5423
- არამატერიალური აქტივები		0	0
- საიჯარო აქტივი საკუთრების გადაცემის პირობით			
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		0	0
კაპიტალი (გაუნაღდებელი ნაწილი)		0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები		0	0
სულ აქტივები	6386264	5110901	3599919
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	4130464	3826958	1560495
ანარიცხები			0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	2290		85652
საგადასახადო ვალდებულებები		221040	54911
დარიცხული ხარჯები და სხვა გადავადებული შემოსავალი			
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები			1871825
მესაკუთრეებისგან ნასესხები თანხები		0	0

ბანკებისგან ნასესხები თანხები			
სხვა ნასესხები თანხები			
სხვა ვალდებულებები	102537	2289	0
სულ ვალდებულებები	4235291	4050287	3572883
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	2150973	1060614	27036
გადაფასების რეზერვი			
სხვა კაპიტალი			0
სულ საკუთარი კაპიტალი	2150973	1060614	27036
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	6386264	5110901	3599919

დირექტორი: _____ არჩილ მანველიძე

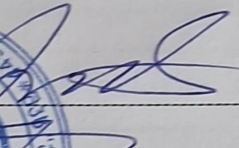
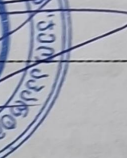
დირექტორი: _____ ირაკლი ლაცაბიძე



შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“ ს/კ 445538268

მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება		
	2022	2021
ნეტო ამონაგები	2829120	2371065
- საქონლის გაყიდვიდან	1225717	835772
- მომსახურების გაწევიდან		
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	1603403	1535293
- სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-888319	-783743
- საწყისი მარაგები	-80338	-82429
- მარაგების შესყიდვა	-907519	-781652
- გადამუშავების დანახარჯები		
- საბოლოო მარაგები	99538	80338
საერთო მოგება	1940801	1587322
სხვა შემოსავალი	8716	15347
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-476603	-377560
ცვეთა/ამორტიზაცია	-37691	-52753
გაუფასურების ხარჯი		0

- ფინანსური აქტუები		0
- მარაგები		0
- სხვა არაფინანსური აქტუები		0
საპროცენტო შემოსავალი		0
საპროცენტო ხარჯი		0
სხვა ხარჯები	-344864	-138778
მოგება/ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	1090359	1033578
მოგების გადასახადი		
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	1090359	1033578
საწყისი გაუნაწილებელი მოგება: გადაანგარიშებული	1090359	27036
- გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთი (წინა წლის საბოლოო ნაშთი)	1060614	1033578
- გასული პერიოდის შედომის გასწორების გავლენა		0
- გასული პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა		0
ბიოლოგიური აქტივის გასვლისას, გადაფასების რეზერვის ნაშთის გადატანა გაუნაწილებელ მოგებაში		0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		0
გაუნაწილებელი მოგების საბოლოო ნაშთი	2150973	1060614

დირექტორი  არჩილ მანველიძე
 დირექტორი  ირაკლი ლაცაბიძე

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუს“ ს/კ 445538268

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

	2022	2021
შემოსავლები:		
გაყიდვებიდან/მომსახურებიდან მიღებული თანხები		986211
ავანსად მიღებული თანხები	1994661	930239
ანგარიშგაღებული პირის შენატა	264192	
სულ შემოსული თანხები	1994661	1916450

საოპერაციო ბარჯები:		
მომხმარებლებზე გადახდილი თანხები	-1280545	1476731
თანამშრომლებზე გადახდილი ხარჯები	-476603	-217830
გადახდილი გადასახადები	-246738	-203850
ბანკის მომსახურება	-1637	-1099
სულ გაცემული თანხები	-2005523	1899510
ფულადი შემოსავალი ოპერაციებიდან	-10862	16940
ფულადი მოძრაობა ინვესტიციებიდან:		
ძირითადი საშუალებების შეძენა		
მიღებული დივიდენდები	0	0
მიღებული სესხები		
სულ ფულადი შემოსავალი ინვესტიციებიდან:	0	0
ფულადი მოძრაობა ფინანსური ოპერაციებიდან		
სავალუტო გადაფასების შემოსავალი	0	0
სავალუტო გადაფასების ხარჯი		
სესხის ძირის დაფარვა		
სესხის პროცენტის დაფარვა		
გაცემული დივიდენდი		
საკუთარი კაპიტალის ცვლილება	0	0
სულ ფულადი შემოსავალი ფინანსური ოპერაციებიდან	0	0
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდაზრდა		17601
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისთვის	34541	
ფულადი სახსრები და ექვივალენტები საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	23679	34541


 დირექტორი: _____ არჩილ მანველიძე
 დირექტორი: _____ ირაკლი ლაცაბიძე

შპს „ჯეო აპარტამენტ პლიუსი“ 445538268

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	სააქციო საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი	სხვა სრული სემოსავალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 01.01.2022 წლისათვის		1060614		1060614
სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლით გამოწვეული კორექტირებები				
შეცდომით გასწორებით გამოწვეული კორექტირებები				
კორექტირების შედეგად გადაანგარიშებული ნაშთები				
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება ან ზარალი		1090359		1090359
ძირ.საშ. და არამატ.აქტ. გადაფასებიდან შემოსულობები ან ზარალი				
ფინანსური აქტივების შემოსულობები ან ზარალი				
სხვა ცვლილებები სრულ შემოსავალში				
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი		1090359	0	1090359
მესაკუთრების შენატანი კაპიტალში				
საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა მესაკუთრებისგან				
გაუნაწილებელი დივიდენდი		2150973		2150973
სულ მესაკუთრებთან განხორციელებული ოპერაციები				
ნაშთი 31.12.2022 წლისათვის		2150973		2150973

დირექტორი:

დირექტორი:

არჩილ მანველიძე

ირაკლი ლაცაბიძე

