

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

სარჩევი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	12/31/2022
ნეტომონაგები	-
საქონლის გაყიდვიდან	-
მომსახურების გაწევიდან	-
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2352770
სხვა	-

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	2647315
საწყისი მარაგები	-
მარაგების შესყიდვა	(2858267)
გადამუშავების დანახარჯები	(62048)
საბოლოო მარაგები	-
საერთომოგება	(294545)

სხვა შემოსავალი	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(229263)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(28863)
საპროცენტო შემოსავალი:	248
საპროცენტო ხარჯი :	(178325)
იჯარის ხარჯი	(5508)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(123406)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(465117)

საოპერაციო მოგება	(759662)
-------------------	----------

გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:	
ფინანსური აქტივები	-
მარაგები	-
სხვა არაფინანსური აქტივები	-

წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:	-
მიღებული დივიდენდები	-

სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(0)
მოგება/(ზარალი) მოგებისგადასახადისხარჯამდეგანგრძობითიოპერაციებიდან	(759662)
მოგების გადასახადი	
მოგება/(ზარალი)	(759662)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია
2023 წლის 20 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	12/31/2022	12/31/2021
აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	213545	5354
სავაჭრო მოთხოვნები	211495	426323
გადახდილი ავანსები და დარიცხულიმისაღებიშემოსავალი	-	-
მარაგები	26972	
- მზა პროდუქცია		
- სხვა		
საინვესტიციო ქონება	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	-
ბიოლოგიური აქტივები		
- თვითღირებულების მოდელით		
- გადაფასების მოდელით		
გუდვილი	-	-
სხვა არამატერიალური აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	239930	111858
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	-
სულაქტივები	691942	543535

ვალდებულებები		
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	(82631)	(163561)
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები	(99860)	-
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები	(63855)	(32863)
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	(1654786)	(796639)
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	-	-
მიღებული გრანტები	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-
სულ ვალდებულებები	(1901132)	(993063)
საკუთარიკაპიტალი		
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	-	-
საემისიო შემოსავალი	-	-
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	(1209190)	(449528)
გადაფასების რეზერვი	-	-
სხვა რეზერვები	-	-
სულ საკუთარიკაპიტალი	(1209190)	(449528)
სულ საკუთარიკაპიტალი და ვალდებულებები	691942	543535

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია
2023 წლის 20 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	12/31/2022	12/31/2021
კაპიტალისაწყისინაშთი (პერიოდისაწყისინაშთი)	(449528)	56901
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში...)		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	(759662)	(506429)
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		
კაპიტალის ანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	(1,209,190)	(449528)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია
2023 წლის 20 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შესავალი

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“ (შემდგომში – კომპანია) დაფუძნდა 2014 წლის 27 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიულ–სამართლებრივი ფორმა არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს). კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, გაზაფხულის ქ., N26 . 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია ლაშა მარგალიტაძე (პ.ნ 01019049185). კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სხვა საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას. მსს ფასს სტანდარტის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა მოითხოვს სამეურნეო ოპერაციებისათვის და მოვლენებისათვის სააღრიცხვო პოლიტიკის შერჩევასა და თანმიმდევრულ გამოყენებას. კომპანიის მიერ მსს ფასს-ის პირველად გამოყენების თარიღი არის 2020 წლის 1 იანვარი. კომპანია ფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოცემული სარეკომენდაციო მითითების მიხედვით „მესამე კატეგორიის საწარმოებისთვის და მესამე კატეგორიის ჯგუფებისთვის 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგებისთვის მსს ფასს სტანდარტის პირველად გამოყენებასთან დაკავშირებით“ და კომპანიის მიერ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2022 წლის დასაწყისისთვის და დასასრულისთვის, 2022 წლის სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას და შესაბამის განმარტებით შენიშვნებს. კომპანია არ წარადგენს ფულადი ნაკადების ანგარიშგების.

ფუნქციონირებადი საწარმო

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებაზე. მენეჯმენტის შეფასებით, კომპანია გააგრძელებს ფუნქციონირებად საწარმოდ საქმიანობას, რეალიზებას გაუკეთებს აქტივებს და დაფარავს ვალდებულებებს ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში.

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

ფული და ფულის ქვივალენტები

ფული და ფულის ქვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა.

ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება შესყიდვის ფასისგან.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა.

ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში.

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების განსაზღვრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად. კომპანიის არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 10 წელი.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები აღიარდება მაშინ როდესაც კომპანია ხდება სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მხარე. ფინანსური აქტივები შედგება ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებისაგან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისაგან. საწარმო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს გარიგების ფასით. შემდგომში ფინანსური აქტივების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება, რათა მოხდეს განისაზღვროს არსებობს თუ არა მოთხოვნების გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულებები. მათი არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუ შემდგომ პერიოდში აქტივის გაუფასურების ზარალის თანხა შემცირდა და ამ შემცირების ობიექტურად დაკავშირება შესაძლებელია გაუფასურების აღიარების შემდგომ წარმოშობილ მოვლენასთან, საწარმო აღადგენს წინა პერიოდებში წარმოშობილი გაუფასურების ზარალს გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით, ისე რომ გაუფასურების ზარალის აღდგენის შედეგად ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება (გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის თანხების გამოკლებით) არ იყოს იმ თანხაზე მეტი, რაც იქნებოდა აქტივის საბალანსო ღირებულება იმ შემთხვევაში, თუ წინა პერიოდებში არ მოხდებოდა გაუფასურების აღიარება. საწარმო გაუფასურების კომპენსირების თანხას დაუყოვნებლივ აღიარებს მოგებაში ან ზარალში. საწარმო წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც:

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

(ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ან ფულადი სახსრები მთლიანად უკვე მიღებულია;

(ბ) საწარმო ფინანსური აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა

და სარგებელს გადასცემს სხვა მხარეს; ან

(გ) საწარმო, მიუხედავად იმისა, რომ იტოვებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ზოგიერთ მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, სხვა მხარეს გადასცემს აქტივის კონტროლის ფინანსური ვალდებულებები შედგება აღებული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისაგან.

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოიქმნება სტანდარტული საკრედიტო პირობებით და თავდაპირველად აისახება გარიგების ფასით. საბანკო სესხები თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით, გარიგების დანახარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. სასესხო ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც იგი გაწეულ იქნა და კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური ხარჯი. საწარმო ფინანსური ვალდებულების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში წყვეტს, როდესაც ის შესრულდება, ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს შეძენის და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა კომპანიას უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში.

მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესამაბისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 1.

ამონაგები

2022

მომსახურების გაწევა სამშენებლო
ხელშეკრულებებიდან

2352770

სულ

2,352,770

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 2.

ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი

2022

საკონსულტაციო ხარჯები	130	
ავტომობილების შეკეთების ხარჯი	18682	
საკანცელარიო ხარჯები	396	
საოფსე ინვენტარის ხარჯი	1120	
კომუნიკაციის ხარჯები	499	
სხვა საერთოხარჯები	1246	
საქველმცემლობის ხარჯები	200	
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	23406	83049.33

შენიშვნა 3.

ფინანსური შემოსავლები

	2022
საპროცენტო შემოსავლები	248
სულ	1026

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 4.

ფინანსური ხარჯი

	2022
საპროცენტო ხარჯი ფინანსური იჯარის	178854
სულ ფინანსური ხარჯები	178854

შენიშვნა 5.

ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	ავიჯი და ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	ფინანსური იჯარა	სულ
იანვარი 2022	-	7197	163657	0	223657
შემოსვლა	0	9075	48000	0	0
გასვლა	-	-	-	-	-
1 დეკემბერი 2022	0	16273	223657	0	239930
ცვლა და გაუფასურება					
იანვარი 2022	-	(5238)	(42900)	0	(46699)
პერიოდის ცვლა	(0)	(2006)	(26857)	0	(28863)
გასვლა	-	-	-	-	-
1 დეკემბერი 2022	(0)	(7245)	(92615)	0	(28863)
მინდა საბალანსო ღირებულება					
იანვარი 2022	0	1958	109899	0	111857
1 დეკემბერი 2022	0	14267	131041	0	145308

პირექტორი

წ. შერვაშიძე



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 6.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31.12.2022
ნაღდი ფული სალაროში	188273
ფული საბანკო ანგარიშებზე ეროვნულ ვალუტაში	25271
ფული საბანკო ანგარიშებზე უცხოურ ვალუტაში	0
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	213545

დირექტორი




ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 7.

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები

	31.12. 2022
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	211995
სულ სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	211995

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს.

16. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე გაცემული ხელფასი შეადგენდა 45900 ლარს.

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

სარჩევი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

	12/31/2021
ნეტომონაგები	-
საქონლის გაყიდვიდან	-
მომსახურების გაწევიდან	2924737
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2924737
სხვა	-

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	2867577
საწყისი მარაგები	-
მარაგების შესყიდვა	(2347433)
გადამუშავების დანახარჯები	(520143)
საბოლოო მარაგები	-
საერთომოგება	57160

სხვა შემოსავალი	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(267780)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(24296)
საპროცენტო შემოსავალი:	1026
საპროცენტო ხარჯი :	(92336)
იჯარის ხარჯი	(5084)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(178479)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(417604)

საოპერაციო მოგება	(506429)
-------------------	----------

გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:	
ფინანსური აქტივები	-
მარაგები	-
სხვა არაფინანსური აქტივები	-
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:	-
მიღებული დივიდენდები	-

სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(0)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	(506429)
მოგების გადასახადი	
მოგება/(ზარალი)	(506429)

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია
2022 წლის 20 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

წ. შერვაშიძე



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	12/31/2021	12/31/2020
აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	5354	654329
სავაჭრო მოთხოვნები	426323	22924
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	-	-
მარაგები		
- შხა პროდუქცია		
- სხვა		
საინვესტიციო ქონება	-	-
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	-
ბიოლოგიური აქტივები		
- თვითღირებულების მოდელით		
- გადაფასების მოდელით		
გუდვილი	-	-
სხვა არამატერიალური აქტივები		3588
ძირითადი საშუალებები	111858	124155
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	-	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	-
სულაქტივები	543535	804,996

ვალდებულებები		
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	(163561)	(74,952)
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები	-	-
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	-	-
საგადასახადო ვალდებულებები	(32863)	(115,321)
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	-	-
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	(796639)	(557,822)
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	-	-
მიღებული გრანტები	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-
სულვალდებულებები	(993063)	(748,095)
საკუთარიკაპიტალი		
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	-	-
საემისიო შემოსავალი	-	-
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	(449528)	(56,901)
გადაფასების რეზერვი	-	-
სხვა რეზერვები	-	-
სულსაკუთარიკაპიტალი	(449528)	(56,901)
სულსაკუთარიკაპიტალიდავალდებულებები	543535	(804,996)

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია
2022 წლის 20 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	12/31/2020	12/31/2019
კაპიტალისაწყისინაშთი (პერიოდისაწყისინაშთი)	56901	316284
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში...)		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	(506429)	(259383)
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		
კაპიტალის ანგარიშგებოპერიოდისბოლოს	(449528)	56901

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია
2022 წლის 20 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შესავალი

2. კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“ (შემდგომში – კომპანია) დაფუძნდა 2014 წლის 27 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიულ-სამართლებრივი ფორმა არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს). კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, გაზაფხულის ქ., N26. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია ლაშა მარგალიტაძე (პ.ნ 01019049185). კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სხვა საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზისზე მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას. მსს ფასს სტანდარტის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა მოითხოვს სამეურნეო ოპერაციებისათვის და მოვლენებისათვის სააღრიცხვო პოლიტიკის შერჩევასა და თანმიმდევრულ გამოყენებას. კომპანიის მიერ მსს ფასს-ის პირველად გამოყენების თარიღი არის 2020 წლის 1 იანვარი. კომპანია ფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოცემული სარეკომენდაციო მითითების მიხედვით „მესამე კატეგორიის საწარმოებისთვის და მესამე კატეგორიის ჯგუფებისთვის 2021 წლის ფინანსური ანგარიშგებისთვის მსს ფასს სტანდარტის პირველად გამოყენებასთან დაკავშირებით“ და კომპანიის მიერ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2021 წლის დასაწყისისთვის და დასასრულისთვის, 2021 წლის სრული შემოსავლის და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას და შესაბამის განმარტებით შენიშვნებს. კომპანია არ წარადგენს ფულადი ნაკადების ანგარიშგების.

ფუნქციონირებადი საწარმო

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებაზე. მენეჯმენტის შეფასებით, კომპანია გააგრძელებს ფუნქციონირებად საწარმოდ საქმიანობას, რეალიზებას გაუკეთებს აქტივებს და დაფარავს ვალდებულებებს ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში.

დირექტორი

წ. შერვაშიძე



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით. გაუფასურების რეზერვი იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს საფუძველი, რომ კომპანია ვერ მიიღებს თავდაპირველი შეთანხმებით განსაზღვრულ შესაბამის თანხას.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათ თავდაპირველ თვითღირებულებას, დაკლებული დაგროვილი ცვეთა.

ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება შესყიდვის ფასისგან.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა.

ცვეთა

ცვეთა ძირითად საშუალებებზე გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში.

სასარგებლო გამოყენების ვადა (წელი)

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების განსაზღვრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად. კომპანიის არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 11 წელი.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები აღიარდება მაშინ როდესაც კომპანია ხდება სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მხარე. ფინანსური აქტივები შედგება ფულადი სახსრებისა და ფულადი სახსრების ეკვივალენტებისაგან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისაგან. საწარმო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს გარიგების ფასით. შემდგომში ფინანსური აქტივების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება, რათა მოხდეს განისაზღვროს არსებობს თუ არა მოთხოვნების გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულებები. მათი არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუ შემდგომ პერიოდში აქტივის გაუფასურების ზარალის თანხა შემცირდა და ამ შემცირების ობიექტურად დაკავშირება შესაძლებელია გაუფასურების აღიარების შემდგომ წარმოშობილ მოვლენასთან, საწარმო აღადგენს წინა პერიოდებში წარმოშობილი გაუფასურების ზარალს გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით, ისე რომ გაუფასურების ზარალის აღდგენის შედეგად ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულება (გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის თანხების გამოკლებით) არ იყოს იმ თანხაზე მეტი, რაც იქნებოდა აქტივის საბალანსო ღირებულება იმ შემთხვევაში, თუ წინა პერიოდებში არ მოხდებოდა გაუფასურების აღიარება. საწარმო გაუფასურების კომპენსირების თანხას დაუყოვნებლივ აღიარებს მოგებაში ან ზარალში. საწარმო წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც:

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

(ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ან ფულადი სახსრები მთლიანად უკვე მიღებულია;

(ბ) საწარმო ფინანსური აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა

და სარგებელს გადასცემს სხვა მხარეს; ან

(გ) საწარმო, მიუხედავად იმისა, რომ იტოვებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ზოგიერთ მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, სხვა მხარეს გადასცემს აქტივის კონტროლის ფინანსური ვალდებულებები შედგება აღებული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისაგან.

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოიქმნება სტანდარტული საკრედიტო პირობებით და თავდაპირველად აისახება გარიგების ფასით. საბანკო სესხები თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით, გარიგების დანახარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. სასესხო ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც იგი გაწეულ იქნა და კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური ხარჯი. საწარმო ფინანსური ვალდებულების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში წყვეტს, როდესაც ის შესრულდება, ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს შეძენის და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა კომპანიას უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში.

მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შვებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლობები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესამაბისი სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ.

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 1.

ამონაგები	2021
მომსახურების გაწევა სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2,924,737
სულ	2,924,737

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 2.

ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი

2021

საკონსულტაციო ხარჯები	11070	
ტრანსპორტირებისა და შენახვის ხარჯი	150	
ავტომობილების შეკეთების ხარჯი	14106	
ტექნიკის გადაზიდვის ხარჯი	7186	
მივლინების ხარჯები	381	
საკანცელარიო ხარჯები	1253	
საოფისე ინვენტარის ხარჯი	126	
კომუნიკაციის ხარჯები	600	
დოკუმენტაციის ხარჯები	31458	
საწვავის ხარჯები	106761	
საბანკო ხარჯები	3488	
სხვა საერთო ხარჯები	1158	
საქველმცემლობის ხარჯები	125	
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები		83049.33
178475		

შენიშვნა 3.

ფინანსური შემოსავლები

	2021
საპროცენტო შემოსავლები	1026
სულ	1026

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 4.

ფინანსური ხარჯი

	2021
საპროცენტო ხარჯი ფინანსური იჯარის	92336
სულ ფინანსური ხარჯები	92336

შენიშვნა 5.

ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	ფინანსური იჯარა	სულ
იანვარი 2021	-	7197	163657	0	170854
შემოსვლა	0	-	-	0	0
გასვლა	-	-	12000	-	12000
1 დეკემბერი 2021	0	7197	163657	0	182854
ცვლა და გაუფასურება					
იანვარი 2021	-	(3799)	(42900)	0	(46699)
პერიოდის ცვლა	(0)	(1440)	(22857)	0	(24297)
გასვლა	-	-	-	-	-
1 დეკემბერი 2021	(0)	(5239)	(65758)	0	(70996)
მინდა საბალანსო ღირებულება					
იანვარი 2021	0	3398	120756	0	124154
1 დეკემბერი 2021	0	1958	109899	0	111857

პირექტორი

ლ. მარგალიტაძე



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 6.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

	31.12.2021
ნაღდი ფული სალაროში	240
ფული საბანკო ანგარიშებზე ეროვნულ ვალუტაში	5613
ფული საბანკო ანგარიშებზე უცხოურ ვალუტაში	0
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	5853

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

შენიშვნა 7.

სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები

	31.12. 2021
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	426322
სულ სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	426322

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე

შპს „თბილისი დეველოპმენტ გრუპი“
(თანხები მოცემულია ლარში)

15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ აღდილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს.

16. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე გაცემული ხელფასი შეადგენდა 50362 ლარს.

დირექტორი



ლაშა მარგალიტაძე