

შპს „ანთა დეველოპმენტი“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	3
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა	5
3. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	8
4. მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	8
5. ძირითადი საშუალებები	9
6. კაპიტალი	10
7. სესხები	10
8. საერთო მოგება.....	10
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	10
10. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	11
11. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ.....	11

შპს „

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31.12.18	01.01.18
აქტივები		14516032	2801799
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები		14516032	2801799
არამატერიალური აქტივები			
გაცემული სესხები			
მიმდინარე აქტივები		10111608	5996959
ფული და ფულის ეკვივალენტები		41043	43236
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები		831509	298237
მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		7561869	5653173
გადახდილი ავანსები		1677187	2313
სულ აქტივები		24627640	8798758
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		7264734	7264734
გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)		2444153	231592
სულ საკუთარი კაპიტალი		9708887	7496326
ვალდებულებები			
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები		12280063	1328683
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		3861523	547668
საგადასახადო ვალდებულებები		-1221108	-583042
მიღებული ავანსები		-1725	-1777
სულ ვალდებულებები		14918753	1291532
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		24627640	8787858



სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2019 წლის 29 სექტემბერს.

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე

მთავარი ბუღალტერი

უმეკო მიქელაძე

შპს

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

მოგება - ზარალის ანგარიშგება	შენიშვნა	2018
ამონაგები		3264707
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		-763056
საერთო მოგება	8	2501651
სხვა შემოსავლები		30022
საპროცენტო შემოსავალი		
საპროცენტო ხარჯი		
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	-172821
სხვა ხარჯები		
სულ საოპერაციო ხარჯები		-142799
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება: წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:		-146291
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		2212561

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2019 წლის 29 სექტემბერს.



დირექტორი

ხვიჩა პაპუნიაძე

მთავარი ბუღალტერი

უმეკო მიქელაძე

შპს „

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	7496326		7496326
კაპიტალის ზრდა/შემცირება		2212561	2212561
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2212561	2212561
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	7496326		9708887

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული ხელმძღვანელობის მიერ
2019 წლის 31 სექტემბერს.



დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე

მთავარი ბუღალტერი

უმეცო მიქელაძე

შპს

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს ანთა დეველოპმენტი (ს.ნ 248381709) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2004 წლის 15 სექტემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი #20

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა

კომპანიის 100 % წილი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ეკუთვნის რეზო გორგოშაძეს 61006018278

2018 წლის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა 30

2 ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა მომზადების საფუძვლები

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად კომპანიის შესაბამის სტანდარტზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი.

კომპანიამ მსს ფასს-ზე გადასვლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დაშვებული შეღავათები შესადარისი პერიოდისა და ფულადი ნაკადების წარდგენასთან დაკავშირებით, რის გამოც არ წარადგენს აღნიშნულ ინფორმაციას.

რადგან მსს ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი, მსს ფასს-ზე გადასვლის სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მომზადებულია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ მოიცავს წინა პერიოდის შესადარის მონაცემებს, შესაბამისად წინამდებარე სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება არ ითვალისწინებს კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების სრული პაკეტის წარდგენას.

წინამდებარე სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების და საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

სააღრიცხვო პოლიტიკა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ფუნქციონალურ ვალუტაში, რომლის გადაფასება ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაფასება ლარში ხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) მიერ გამოცხადებული და ანგარიშგების თარიღისთვის მოქმედი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება და ზარალი აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, სავალუტო ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/დანაკარგის ნაწილში.

შპს

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული „სებ“ გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბერს	2.68	3.07
გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბერს	2.59	3.10

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. საწყისი აღიარების შემდგომ, თვითღირებულებიდან გამოკლებულია დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების შედეგად აღრიცხული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დაირიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადაა 2-20 წელი.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები აღირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება სხვა საოპერაციო ხარჯებში თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას. სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმოიხილება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალში/ხარჯში იმ პერიოდისთვის, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და რეზიდენტ ბანკებში არსებული ფულის ნაშთისგან. ფული და ფულის ეკვივალენტები ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

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

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ძირითადად შედგება გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განკუთვნილი მასალებისაგან.

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას თავდაპირველად აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს გარიგების ფასით. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს. ფინანსური აქტივების შემდგომი აღრიცხვა დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებს გაუფასურებაზე. კომპანია აფასებს ხომ არ დადგა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ერთი ან მეტი გარემოება, რომელსაც გავლენა ექნებოდა ფინანსური აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) თავდაპირველად გამოთვლილ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც სახელშეკრულებო უფლებები აქტივისგან წარმოდგარ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ეს უფლება ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცემა მეორე პირს ყველანაირ რისკთან და საკუთრების უფლებასთან ერთად. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი კომპანიის მიერ აღიარდება როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალში.

საგადასახადო აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის პირველი იანვრიდან, საგადასახადოების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის საგადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს დანეტებულიად.

მოგების გადასახადი

საქართველოში კომპანიების წლიური მოგება, ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და სადაზღვევო კომპანიების გარდა, არ იბეგრება 2017 წლის 1 იანვრიდან. მოგების გადასახადით იბეგრება იმ აქციონერებს შორის დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან საქართველოს არარეზიდენტები, წმინდა განაწილების თანხიდან 15/85 ოდენობით. მოგების გადასახადი, დივიდენდების გადახდის შედეგად, აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით შენატანის განხორციელების მომენტში, როგორც კომპანიაში დამფუძნებლის შენატანი.

შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხორციელდება იმდენად, რამდენადაც მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებლის შემოდინება კომპანიაში, ამასთან შემოსავლის შეფასება შესაძლებელია რეალურად, მიუხედავად იმისა როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ როდესაც: კომპანიამ გაუფორმა ხელშეკრულება მყიდველს საცხოვრებელი ბინის შესყიდვაზე და მოხდა მისი რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრში, მიუხედავად იმისა რომ საცხოვრებელი ბინა წარმოადგენს ჯერ კიდევ მშენებარე ობიექტს და ჯერ კიდევ შესასრულებელი სამუშაოები შეთანხმებულია ხელშეკრულებაში. შემოსავლების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, საანგარიშო წლის ბოლოს ობიექტზე გაწეული ხარჯის პროპორციულად.

3 ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება ქართულ ზანკებში მიმდინარე ანგარიშებზე განთავსებული თანხებისგან და სალაროში არსებული თანხებისაგან.

	31.12.18	01.01.18
ნაღდი ფული სალაროში	6,344	142
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	33,409	22,697
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1,290	9,497
სულ	41,043	32,336

4 მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31.12.18	01.01.18
საქონელი		15,139
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	7,076,463	5,220,103
ნედლეული და მარაგები	485,406	417,930
სულ	7,561,869	5,653,173

შპს

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(*ქართულ ლარში*)

5 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები	მიწის ნაკვეთები	მანქანა დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	შენობები	რემონტი	სულ
01.01.18	1,961,422	144,902	7,176	11,806	727,738	16,962	2,870,006
შეძენა	7,797,520	44,947		730	3,981,417		
გასვლა		2,682	2,054				
31.12.18	9,758,942	187,167	5,122	12,536	4,709,155	16,962	14,689,884
ცვეთა							
დაგროვილი ცვეთა 01.01.18		7,453	1,728	2,666	43,273	13,087	68,207
ცვეთა		849	736				
გასული ცვეთა		19,953	1,247	1,878	82,319	1,832	
დაგროვილი ცვეთა 31.12.18		26,557	2,239	4,544	125,592	14,919	173,851
საბალანსო ღირებულება							
01.01.18	1,961,422	137,449	5,448	9,140	684,465	3,875	2,801,799
31.12.18	9,758,942	160,610	2,883	7,992	4,583,562	2,043	14,516,032

შპს

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

6 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2018 წლის 1 იანვრისთვის შეადგენს 7,264,734 ლარს, 2018 წლის განმავლობაში კაპიტალი არ გაზრდილა. 2018 წლის განმავლობაში კომპანიის მოგებამ შეადგინა 2,212,561 ლარი

7 სესხები

	2018	2017
მოკლევადიანი სესხები	12,280,063	1,328,683
გადასახდელი პროცენტები	0	0
სულ მიღებული სესხები	12,280,063	1,328,683

8 საერთო მოგება

	2018
ბინების გაყიდვიდან	3,159,129
იჯარიდან	105,578
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	30,022
სულ ამონაგები	3,294,729
საწყისი მარაგები	(5,653,173)
მარაგების შესყიდვა	(2,671,752)
მარაგების ჩამოწერა	
გადატანა ძ/ს	
საბოლოო მარაგები	75,618,69
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(763,056)

9 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018
რეკლამის ხარჯები	1,576
ქონების გადასახადი	27,986
მიწის გადასახადი	15,539
ბანკის მომსახურება	15,472
იურიდიული მომსახურების ხარჯი	303
ხარჯები ძირითადი საშუალებებიდან	3,150
ცვეთა და ამორტიზაცია	107,230
სხვა საერთო ხარჯი	1,565
საკურსო სხვაობა	146,291
სულ	319,112

შპს

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

10 გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები და ოპერაციები წარმოდგენილი ქვემოთ:

	2018	2017
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	566,967	40,077
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	1,447,085	280,624
შემოსავლები	2,750,207	34,343
შესყიდვები	1,262,543	193,080
ხელფასები	4,500	4,500

ხელმძღვანელთა მთავარი რგოლის ანაზღაურება 2018 წლის დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 4500 ლარს (2017 წელს- 4500 ლარი)

11 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

მნიშვნელოვანი მოვლენა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა.