

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი +

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით.....	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	4
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	4
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	5
1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
4. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	12
5. მარაგები	12
6. სასესხო ვალდებულებები	12
7. მიღებული ავანსები	13
8. შემოსავალი რეალიზაციიდან და თვითღირებულების ხარჯი	13
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	14
10. ხელფასები და სხვა სარგებელი.....	14
11. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	14
12. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	15

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით

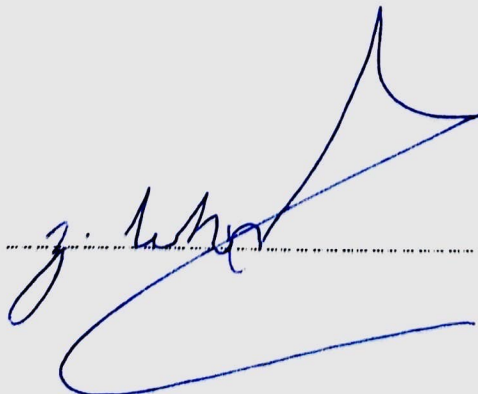
	შენიშვნა	31-12-22	31-12-21 (გადაწარიშებული)	31-12-20 (გადაწარიშებული)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	367,143	989,431	238,207
მარაგები	5	4,193,212	6,536,129	5,097,102
სხვა მიმდინარე აქტივები		31,645	415,835	12,515
სულ მოკლევადიანი აქტივები		4,592,000	7,941,395	5,347,824
გრძელევადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		92,627	104,482	150,876
სულ გრძელევადიანი აქტივები		92,627	104,482	150,876
სულ აქტივები		4,684,627	8,045,877	5,498,700
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		23,868	26,050	1,529
სასესხო ვალდებულებები	6	2,294,429	5,882,732	5,769,364
მიღებული ავანსები	7	381,670	3,403,923	1,431,079
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,846	5,807	56,496
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,702,813	9,318,512	7,258,468
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		1,981,814	(1,272,635)	(1,759,768)
სულ საკუთარი კაპიტალი		1,981,814	(1,272,635)	(1,759,768)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		4,684,627	8,045,877	5,498,700

დირექტორი ----- გურამი სარალიძე

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით

	შენიშვნა	31-12-22	31-12-21 (გადაანგარიშებული)	31-12-20 (გადაანგარიშებული)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	367,143	989,431	238,207
მარაგები	5	4,193,212	6,536,129	5,097,102
სხვა მიმდინარე აქტივები		31,645	415,835	12,515
სულ მოკლევადიანი აქტივები		4,592,000	7,941,395	5,347,824
გრძელევადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		92,627	104,482	150,876
სულ გრძელევადიანი აქტივები		92,627	104,482	150,876
სულ აქტივები		4,684,627	8,045,877	5,498,700
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		23,868	26,050	1,529
სასესხო ვალდებულებები	6	2,294,429	5,882,732	5,769,364
მიღებული ავანსები	7	381,670	3,403,923	1,431,079
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,846	5,807	56,496
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		2,702,813	9,318,512	7,258,468
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		1,981,814	(1,272,635)	(1,759,768)
სულ საკუთარი კაპიტალი		1,981,814	(1,272,635)	(1,759,768)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		4,684,627	8,045,877	5,498,700

დირექტორი



გურამი სარალიძე

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	შენიშვნა	2022	2021 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	7,413,431	2,304,097
თვითღირებულების ხარჯი	8	(4,113,885)	(1,425,391)
საერთო მოგება		3,299,546	878,706
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(87,566)	(119,535)
ხელფასები და სხვა სარგებელი	10	(103,672)	(126,127)
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		(13,537)	(53,316)
სხვა შემოსავლები		15	8,488
სხვა ხარჯები		(550)	(8,191)
მოგება პროცენტებამდე და საკურსო სხვაობამდე		3,094,236	580,025
საპროცენტო ხარჯი	6	(148,123)	(372,470)
მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან		308,336	279,578
მოგება დაბეგრამდე		3,254,449	487,133
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		3,254,449	487,133

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარი	-	(1,759,768)	(1,759,768)
წმინდა მოგება	-	487,133	487,133
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერი	-	(1,272,635)	(1,272,635)
წმინდა მოგება	-	3,254,449	3,254,449
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	-	1,981,814	1,981,814

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი + დაფუძნდა 2017 წლის 30 აგვისტოს და რეგისტრირებულია შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, ომარ ხიზანიშვილის ქ., N8, სართ. 2, ნიშნული 3.70, ოფისი N1. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია: 400214825. კომპანიის 100% წილის მფლობელია გეორგი შარიქაძე (პ/ნ 01019088902).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა კორპუსის მშენებლობა შემდგომში ბინებისა და კომერციული ფართების რეალიზაციის მიზნით. ამ ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიას გააჩნია მიმდინარე მშენებლობა თბილისში.

კომპანია საკუთარ საქმიანობას აწარმოებს წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიას მართავს დირექტორი - გურამი სარალიძე (პ/ნ 18001071078).

2. მომზადების საფუძველი

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მენეჯმენტსა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ მისი საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაფერისია კომპანიისთვის.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები წარდგენილია დამრგვალების გარეშე, ქართულ ლარში.

ფასს-ის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე. საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება.

2022 წელს კომპანიამ ჩაატარა საწყისი ნაშთების, მათ შორის არამონეტარული და მონეტარული აქტივებისა და ვალდებულებების ინვენტარიზაცია. შედეგად კომპანიამ გადაიანგარიშა და დააკორექტირა საწყისი ნაშთები. გარდა ამისა, უკეთესი პრეზენტაციის მიზნით, კომპანიამ მოახდინა გარკვეულ ანგარიშებს შორის ნაშთების გადაკლასიფიცირება. ფინანსური უწყისები, რომელიც გადაანგარიშდა, მონიშნულ იქნა „გადაანგარიშებული“-ს კლასიფიკაციით. შედეგად, მსს ფასს-ის შესაბამისად, კომპანიამ წარმოადგინა სამი წლის საბალანსო უწყისი. გარდა ამისა, შედარებისთვის, მსს ფასს-ის შესაბამისად, კომპანიამ ასევე წარმოადგინა გასულ პერიოდში გამოქვეყნებული ფინანსური უწყისები, რომელთა გადაანგარიშებაც მოხდა მიმდინარე პერიოდში:

ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20 (გადაანგარიშებული)	31-12-19 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	989,431	238,207	12,552
მარაგები	5	6,010,252	5,099,248	3,098,509
სხვა მიმდინარე აქტივები	6	1,060,647	211,848	190,787
სულ მოკლევადიანი აქტივები		8,060,330	5,549,303	3,301,848
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	104,482	150,876	51,787
სულ გრძელვადიანი აქტივები		104,482	150,876	51,787
მთლიანი აქტივები		8,164,812	5,700,179	3,353,635
ვალდებულებები და კაპიტალი				
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		56,525	2,562	144
მიღებული ავანსები	8	4,026,629	1,688,673	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		4,083,154	1,691,235	144
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	9	5,826,909	5,731,247	3,956,946
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		5,826,909	5,731,247	3,956,946
მთლიანი ვალდებულებები		9,910,063	7,422,482	3,957,090
საკუთარი კაპიტალი				
აკუმულირებული ზარალი		(1,745,251)	(1,722,303)	(603,455)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(1,745,251)	(1,722,303)	(603,455)
მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები		8,164,812	5,700,179	3,353,635

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	შენიშვნა	31-12-21	31-12-20
შემოსავალი რეალიზაციიდან	10	2,311,668	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	10	(1,980,719)	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(76,945)	(59,713)
ხელფასები და სხვა სარგებელი	12	(126,127)	(64,137)
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	7	(53,317)	(52,249)
სხვა შემოსავლები		914	6,957
სხვა ხარჯები		(3,632)	(5,705)
მოგება/(ზარალი) პროცენტებამდე და საკურსო სხვაობამდე		71,842	(174,847)
საპროცენტო ხარჯი	9	(372,470)	(371,277)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან		277,680	(572,724)
ზარალი დაბეგვრამდე		(22,948)	(1,118,848)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა ზარალი		(22,948)	(1,118,848)

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	აკუმულირებული ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარი	(603,455)	(603,455)
წმინდა ზარალი	(1,118,848)	(1,118,848)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერი	(1,722,303)	(1,722,303)
წმინდა ზარალი	(22,948)	(22,948)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერი	(1,745,251)	(1,745,251)

3. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

3.1 ვალუტა

კომპანია ფუნქციონირებს საქართველოს ტერიტორიაზე და მის ფუნქციონალურ და წარსადგენ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. ანგარიშგების ყველა მონაცემი მოცემულია ქართულ ლარში, თუ სხვაგვარად მითითებული არ არის.

უცხოურ ვალუტაში მოცემული მონეტარული აქტივების და ვალდებულებების მუხლები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით საანგარიშო თარიღისათვის; რაც შეეხება კონვერტაციის დროს წარმოშობილ კურსთაშორის სხვაობებს, ისინი აისახება ოპერაციის დღეს არსებული ოფიციალური კურსით, მოგებისა და ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშში.

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსები შემდეგია:

თარიღი	აშშ დოლარი	ევრო
2022 წლის 31 დეკემბერი	2.7020	2.8844
2021 წლის 31 დეკემბერი	3.0976	3.5040

3.2 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, მათ შორის იურიდიულ და საბროკერო მომსახურების ღირებულებას, საბაჟო და სხვადასხვა გადასახადებს, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გარეშე, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან. რაც შეეხება მცირე რემონტის და ტექნიკური მომსახურების ხარჯებს, ისინი აღირიცხება მათი გაწევისას პერიოდის ხარჯად.

აქტივზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ, როდესაც აქტივი იმყოფება იმ ადგილას და მოყვანილია ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში, რომ შესაძლებელია აქტივის ექსპლუატაცია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნების შესაბამისად. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს ძირითადი საშუალებების ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის მანძილზე. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობებს ცვეთა არ ერიცხება. აქტივზე ცვეთის დარიცხვა წყდება მას შემდეგ, როდესაც შეწყდება მისი აღიარება. რაც შეეხება ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს, შემდეგია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	5
ოფისის აღჭურვილობა	5
მანქანა-დანადგარები	10
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5

აქტივების მომსახურების ვადის დადგენისას გაითვალისწინება შემდეგი ფაქტორები: 1. კომპანიის მიერ აქტივის მოსალოდნელი გამოყენების რეჟიმი; 2. სავარაუდო ფიზიკური ცვეთა, რომელიც დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორებზე; 3. ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იყოს არსებული პროცესების მოსალოდნელი ცვლილებებით ან გაუმჯობესებით; 4. აქტივის გამოყენების საკანონმდებლო ან მსგავსი შეზღუდვები.

კომპანიას არჩეული აქვს თვითღირებულების მოდელი. შესაბამისად, არ ხდება ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულებაზე გადაფასება.

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 შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

აქტივის ნარჩენი ღირებულებისა და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირება ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

3.3 ნასესხები სახსრები

ნასესხები სახსრები თავდაპირველად აღიარებულია მიღებული საზღაურის სამართლიანი ღირებულებით, რასაც აკლდება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, ნასესხები სახსრების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ გარიგების ხარჯების (მათ შორის სესხის გაცემის საკომისიო) წრფივი ამორტიზაციის მეთოდი არ იძლევა მატერიალურ სხვაობას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდთან, ასეთ შემთხვევაში ხდება ამ ხარჯების წრფივი ამორტიზაცია და საპროცენტო ხარჯში აღიარება დროის გასვლის პროპორციულად. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ნასესხები სახსრების აღიარების შეწყვეტისას, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

3.4 გადასახადები

მოგების გადასახადის მიმდინარე ხარჯი გამოიანგარიშება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. გადავადებული აქტივებისა და ვალდებულებების დაანგარიშება მიმდინარე სხვაობებთან მიმართებაში ხდება ვალდებულებების აღრიცხვის მეთოდით.

2017 წლის 1 იანვრიდან სამეურნეო სუბიექტების მიერ მიღებული წლიური მოგება საქართველოში არ იბეგრება, გარდა სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ბანკებისა. მოგების გადასახადი ირიცხება დივიდენდებზე, რომელიც გაიცა ფიზიკურ პირებზე ან საქართველოს არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე 15/85 წმინდა განაწილებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯად ტარდება იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები აღირიცხება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

3.5 შემოსავალი

საწარმომ ამონაგები უნდა შეაფასოს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებიდან უნდა გამოიქვითოს საწარმოს მიერ გაცემული ყველანაირი სავაჭრო ფასდათმობა, ასევე ვადაზე ადრე გადახდისა და პარტიის მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობები.

როდესაც ფულადი სახსრების ან ფულადი სახსრების ექვივალენტების შემოსვლა საწარმოში გადავადებულია და შეთანხმება თავისი არსით, ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, ანაზღაურების რეალური ღირებულება არის მომავალში მისაღები ყველა თანხის დღევანდელი ღირებულება, რომელიც გამოითვლება პირობითი საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

ამონაგები არ აღიარდება, როდესაც საქონელი და მომსახურება იცვლება ანალოგიური ბუნებისა და ღირებულების მქონე საქონელსა და მომსახურებაზე ან საქონელი ან მომსახურება

იცვლება სხვა სახის ან ღირებულების საქონელზე ან მომსახურებაზე, მაგრამ ოპერაციას არ გააჩნია კომერციული შინაარსი.

3.6 ხელფასები და სხვა სარგებელი

ხელფასები და სხვა სარგებელი მოიცავს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის, მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. დაქირავებულ პირთა მოკლევადიან გასამრჯელოებად (შრომის ანაზღაურება და ბონუსები) ითვლება ის გასამრჯელოები, რომლებიც მთლიანად უნდა იქნეს გადახდილი იმ საანგარიშო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში, როდესაც დაქირავებულმა პირმა მომსახურება გასწია. საწარმო დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს აღიარებს, როგორც ვალდებულებას და როგორც პერიოდის ხარჯს.

3.7 ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.

კომპანია ხარჯების აღიარებას ახდენს მაშინ, თუ საწარმოდან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის გასვლა დაკავშირებული იქნება აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულებების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს იჯარის, კომუნალურ, რეკლამისა და სხვა იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც საჭიროა კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის უზრუნველსაყოფად.

3.8 მარაგები

კომპანია მარაგებად აღრიცხავს იმ აქტივებს, რომლებიც კომპანიას გააჩნია რეალიზაციის მიზნით. მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს მშენებარე ან/და აშენებული კორპუსი და შესაბამისი მიწა.

მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მასალების შეძენასთან და მშენებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია უშუალოდ კორპუსის რეალიზაციისთვის სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. აღნიშნულ დანახარჯებში შედის უშუალოდ მასალები, რომლებიც გამოიყენება კორპუსის მშენებლობისას, ასევე მუშებისა და ხელოსნების ხელფასები. მასალების ღირებულება მოიცავს ტრანსპორტირებისა და ტრანსფორმაციის ხარჯებს.

მარაგების აღრიცხვა ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის სავარაუდო გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

4. ფული და ფულის ექვივალენტები

კომპანიას ფულის სრულად აქვს განთავსებული საბანკო ანგარიშებზე, ძირითადად ეროვნულ ვალუტაში.

2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები შემდეგია:

ფული და ფულის ექვივალენტები	31-12-22	31-12-21
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	367,142	989,120
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	1	311
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	367,143	989,431

5. მარაგები

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები დაყოფილია მიწის ნაკვეთად, სადაც მიმდინარეობს მშენებლობა, მშენებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალიზაციებად და სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგად.

მათი ნაშთები 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

მარაგები	31-12-22	31-12-21
მიწის ნაკვეთი	542,140	1,061,845
მშენებარე კორპუსი	3,610,333	4,956,774
სხვა	40,739	517,510
სულ მარაგები	4,193,212	6,536,129

6. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიას მიღებული აქვს სესხები დამფუძნებლისგან. სესხების დიდი ნაწილი მიღებულია აშშ დოლარში, ხოლო ნაწილი მიღებულია ლარში. აშშ დოლარში მიღებული სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია 7%, ხოლო ლარში მიღებული სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია 11%.

გარდა ამისა ზემოაღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებზე კომპანიამ 2022 წლის განმავლობაში აღიარა 148,123 ლარის საპროცენტო ხარჯი, ხოლო 2021 წლის განმავლობაში 372,470 ლარი.

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

სასესხო ვალდებულებები	31-12-22	31-12-21
დამფუძნებლისაგან მიღებული სესხი ეროვნულ ვალუტაში	756,929	730,800
დამფუძნებლისაგან მიღებული სესხი უცხოურ ვალუტაში	1,537,500	5,151,932
სულ სასესხო ვალდებულებები	2,294,429	5,882,732

7. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები წარმოადგენს გამოუმუშავებელ შემოსავლებს და შედგება დაუსრულებელ კორპუსში მყიდველების მიერ ბინების შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან. 2022 წლის ბოლოს კომპანიას ავანსი მიღებული ჰქონდა 4 ფიზიკური პირისგან, ხოლო 2021 წლის ბოლოსათვის 41 ფიზიკური პირისაგან მათ შორის დამფუძნებლისგანაც, რომელმაც ავანსი გადაიხადა კომერციული ფართის შესაძენად.

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

მიღებული ავანსები	31-12-22	31-12-21
დამფუძნებლისგან მიღებული ავანსი	250,000	250,000
მესამე მხარეებისგან მიღებული ავანსები	131,670	3,153,923
სულ მიღებული ავანსები	381,670	3,403,923

8. შემოსავალი რეალიზაციიდან და თვითღირებულების ხარჯი

კომპანიის შემოსავლის ძირითადი წყარო არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. კომპანია შემოსავალს აღიარებს ბინების რეალიზაციისას, კლიენტისთვის გადაფორმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ. წინასწარი გაყიდვების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება ვალდებულებად, როგორც გამოუმუშავებელი შემოსავალი მანამ სანამ არ მოხდება კლიენტისთვის ბინის გადაფორმება და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

კომპანიის რეალიზებული საქონლის თვითღირებულებას წარმოადგენს მიწის შეძენისა და მასზე განხორციელებული მშენებლობის ხარჯები. მშენებლობისა და მიწის ხარჯში აღიარება ხდება შემოსავლის აღიარებისას, შესატყვისობის პრინციპის თანახმად.

დარიცხული შემოსავალი და მიწოდებული პროდუქციის თვითღირებულება წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

საერთო მოგების გაანგარიშება	2022	2021
შემოსავალი, საიდანაც:	7,413,431	2,304,097
შემოსავალი საცხოვრებლისა და კომერციული ფართის რეალიზაციიდან	7,231,138	2,276,740
შემოსავალი ავტოსადგომების რეალიზაციიდან	53,988	27,357
შემოსავალი გამრიცხველიანების რეალიზაციიდან	128,305	-
თვითღირებულება, საიდანაც:	(4,113,885)	(1,425,391)
საცხოვრებლისა და კომერციული ფართის თვითღირებულება	(4,076,276)	(1,402,827)
ავტოსადგომის თვითღირებულება	(37,609)	(22,564)
საერთო მოგება	3,299,546	878,706

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ჩაშლა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	2022	2021
მარკეტინგის ხარჯი	22,148	30,544
კომუნალური ხარჯი	14,748	16,179
საწვავის ხარჯი	10,024	9,429
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯი	9,000	9,000
გადასახადების ხარჯი	7,945	21,851
იურიდიული და საკონსულტაციო ხარჯი	6,920	1,807
იჯარის ხარჯი	3,000	6,127
საბანკო მომსახურების ხარჯი	1,457	3,063
კომპიუტერის ხარჯები	1,068	1,758
დაზღვევის ხარჯი	720	600
აიტი და პროგრამული მომსახურების ხარჯი	220	585
საოფისე ინვენტარის ხარჯი	164	618
საკანცელარიო ხარჯი	75	417
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯი	10,077	17,557
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	87,566	119,535

10. ხელფასები და სხვა სარგებელი

ხელფასები და სხვა სარგებელი მოიცავს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას, დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. აღნიშნულ სარგებელში ასევე შედის კომპანიის წილი 2% საპენსიო სარგებელი, რომელსაც კომპანია უმატებს თანამშრომელს საკუთარი სახსრებით.

ხელფასებისა და სხვა სარგებლის ჩაშლა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ხელფასები და სხვა სარგებელი	31-12-22	31-12-21
დაკავშირებულ პირებზე გაცემული ხელფასები და სხვა სარგებელი	85,706	32,255
სხვა დაქირავებულ პირებზე გაცემული ხელფასები და სარგებელი	17,966	93,872
სულ ხელფასები და სხვა სარგებელი	103,672	126,127

11. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

11.1 სესხები

2022 და 2021 წლების განმავლობაში კომპანიას აღებული ჰქონდა სესხები დამფუძნებლებისგან. აღნიშნული სესხების ბალანსები 2022 და 2021 წლების ბოლოს წარმოდგენილია ქვემოთ:

სესხები	31-12-22	31-12-21
დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები	2,294,429	5,882,732

გარდა ამისა ზემოაღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებზე კომპანიამ 2022 წლის განმავლობაში აღიარა 148,123 ლარის საპროცენტო ხარჯი, ხოლო 2021 წლის განმავლობაში 372,470 ლარის საპროცენტო ხარჯი.

11.2 მენეჯმენტის კომპენსაცია

2022 წელს მენეჯმენტზე დარიცხულმა კომპენსაციამ შეადგინა 85,706 ლარი, ხოლო 2021 წლის განმავლობაში 32,255 ლარი.

11.3 მიღებული ავანსები

2022 და 2021 წლების ბოლოს კომპანიას გააჩნდა შემდეგი მიღებული ავანსები დამფუძნებლისგან კომერციული ფართის შესაძენად:

მიღებული ავანსები	31-12-22	31-12-21
დამფუძნებლისგან მიღებული ავანსი	250,000	250,000

12. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი ჰქონდა რამოდენიმე მნიშვნელოვან მოვლენას, კერძოდ:

2023 წელს დამფუძნებლის სესხის ძირი დაიფარა 500,000 დოლარის ოდენობით.

2023 წელს კომპანიამ დამატებით 750,000 დოლარის ოდენობის სესხი აიღო დამფუძნებლისგან, რომელიც მიწის საყიდლად გამოიყენა. სამომავლოდ დაგეგმილია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ახალი სამშენებლო პროექტის განხორციელება.