

შპს „გრატო მენეჯერი“

2022 წლის ფინანსური ანგარიშგება

შპს გრატო მენეჯერი				
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
ერთეული: 1 GEL				
საანგარიშგებო თარიღი				
	31.12.2022	31.12.2021	12/31/2020	
აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	94320	90279	54839	3.1
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	937317	868194	794837	
ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	10129	25529	6866	3.2
მ.შ. - გრძელვადიანი სესხები				
მარაგები				
მ.შ. - მზა პროდუქცია				
- სხვა				
საინვესტიციო ქონება				
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	4629	3737	2718	
ბიოლოგიური აქტივები				
მ.შ. - თვითღირებულების მოდელით				
- გადაფასების მოდელით				
გუდვილი				
სხვა არამატერიალური აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	229127	238562	99155	3.3
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში				
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში				
სხვა გრძელვადიანი აქტივები				
სულ აქტივები	1275522	1226301	958415	
ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულება				
მ.შ. - ფინანსური იჯარის (ლიზინგის) გრძელვადიანი ნაწილი				
სავაჭრო ვალდებულებები	95249	74480	45242	
ანარიცხები				
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	406	518	343	
საგადასახადო ვალდებულებები		6409	3937	
გამოუმუშავებელი შემოსავალი				
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები				
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები				
მიღებული გრანტები				
მ.შ. - გრანტებიდან წარმოქმნ. გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სხვა ვალდებულებები	12110	23565	9188	
სულ ვალდებულებები	107765	104972	58710	
საკუთარი კაპიტალი				
კაპიტალი (სააქციო კაპიტალი, საპაიო კაპიტალი)	464605	464605	464605	
საემისიო შემოსავალი				
გამოსყიდული საკუთარი აქციები				
გაუნაწილებელი მოგება/ დაგროვილი ზარალი	703152	656724	435100	
გადაფასების რეზერვი				
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები				
სულ საკუთარი კაპიტალი	1167757	1121329	899705	
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	1275522	1226301	958415	
სულ მოკლევადიანი აქტივები	1049067	991413	854409	
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	109589	83910	53016	
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 29.09.2023 წ.				
დირექტორი: ზ. კიკნაძე				
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.				

შპს გრატო მენეჯერი			
საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება			
		ერთეული:1 GEL	
	საანგარიშგებო პერიოდი		
	2022	2021	
ნეტო ამონაგები	788488	1108988	3.4
მ.შ. - საქონლის გაყიდვიდან			
- მომსახურების გაწევიდან	788488	1108988	
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან			
- სხვა ამონაგები			
გაყიდვების თვითღირებულება	-9175		
საერთო მოგება	779313	1108988	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	10641	16064	
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-135421	-143079	
ცვეთა/ამორტიზაციის ხარჯი	-37222	-33830	
საპროცენტო შემოსავალი			
საპროცენტო ხარჯი			
იჯარის ხარჯი	-289237	-429787	
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-268805	-304161	3.5
სულ საოპერაციო ხარჯები	-720044	-894793	
საოპერაციო მოგება	59269	214195	
გაუფასურების ხარჯი/ადდგენა			
მ.შ. - ფინანსური აქტივების			
- მარაგების			
- სხვა არაფინანსური აქტივების			
წმინდა შემოს./დანაკ. უცხ. ვალუტით ვაჭრ. და სავალ. სახ. გადაფ.	-32365	4848	
მიღებული დივიდენდები			
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	19524	2581	3.6
მოგება/ზარალი მოგების გადას. ხარჯამდე განგრძ. ოპერაციებიდან	46428	221624	
მოგების გადასახადის ხარჯი			
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	46428	221624	
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი			
ძირითადი საშუალებების (მ.შ. ბიოლ. აქტივების) გადაფასების რეზერვი			
სხვა (მ.შ. წილი ერთ. და მეკავ. საწ. უძრ. ქონების გადაფ. რეზ.)			
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი, სულ:			
მთლიანი სრული შემოსავალი/ზარალი	46428	221624	
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	1121329	899705	
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ში კაპიტალის გაზრდა/შემცირება)			
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)			
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში			
კაპიტალის სხვა ცვლილებები			
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	1167757	1121329	
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 29.09.2023 წ.			
დირექტორები: _____		ზ. კიკნაძე	
თანხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.			

შპს გრატო მენეჯერი		
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება		
		ერთეული: 1 GEL
	საანგარიშგებო პერიოდი	
	2022	2021
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	5132	30593
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები		
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა/გასვლა წლის განმავლობაში	5132	30593
სავალუტო კურსის ეფექტი	-1091	4848
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	90279	54838
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს	94320	90279
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 29.09.2023 წ.		
დირექტორები: _____	ზ. კიკნაძე	
თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.		

2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ნაწილი

1.1. შპს „გრატო მენეჯერი“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია დარეგისტრებულია „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად 2011 წლის 2 დეკემბერს საჯარო რეესტრში, მისი საიდენტიფიკაციო კოდია – 404920387, იურიდიული მისამართი – საქართველო, თბილისი, კოსტავას ქ., N37-39. ფაქტობრივი მისამართი ემთხვევა იურიდიულ მისამართს.

კომპანია დარეგისტრებულია დღგ-ის გადამხდელად.

1.2. კომპანიის მფლობელები არიან: ზაალ იაკობიძე (პ/ნ 01024010547) - 29% წილის მფლობელი; დავით მიმინოშვილი (პ/ნ 01024003651) - 21% წილის მფლობელი, ვალერიან ტოგონიძე (პ/ნ 01025007069)-10% წილის მფლობელი, გიორგი მიქელაძე (პ/ნ 01025004326)-40% წილის მფლობელი .

კომპანიის დირექტორია : ზურაბ კიკნაძე (პ/ნ 01010008319)

1.3. კომპანიის ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობაა უძრავი ქონების მართვა გასამრჯელოს ან ხელშეკრულების საფუძველზე.-შპს გრატო მენეჯერი მართავს ბიზნეს ცენტრ გრატო პასაჟს, რომელიც მდებარეობს კოსტავას 37-39 , მართვაში იგულისხმება შენობის უზრუნველყოფა გათბობა გაგრილებით, დასუფთავება, ლიფტის მომსახურება.

გაფორმებულია ხელშეკრულებები.

ასევე ამავე ბიზნეს ცენტრში აღებული აქვს იჯარით ფართები გაქირავების მიზნით,

1.4 კომპანიას იჯარით და აღნაგობის უფლებით თბილისის მერიისაგან აღებული აქვს მიწა, რომელზეც მოწყობილია პარკინგი.

1.5. კომპანიის დასაქმებულ თანამშრომელთა საშუალო რიცხვი 2022 წელს შეადგენდა 14 კაცს.

1.6. წესდების მიხედვით, საანგარიშგებო წელი გრძელდება 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

2. მომზადების საფუძველი და გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. 2021 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული, კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის) მიხედვით. ამასთან, კომპანია წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე, კომპანიას არ ევალება წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი.

2.2. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით. აღრიცხვა-ანგარიშგების ფუნდამენტური სააღრიცხვო პრინციპი - დარიცხვის მეთოდი დაცულია. სააღრიცხვო შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება და შედეგების ასახვა ხდება პერსპექტიულად, ანუ იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა სააღრიცხვო შეფასების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

2.3. გათვალისწინებულია მსს ფასს-ის ძირითადი დაშვება – ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიის მენეჯმენტი არ გეგმავს და არ მოელის, რომ მინიმუმ უახლოესი ერთი წლის განმავლობაში კომპანია შეწყვეტს ფუნქციონირებას, ან მოხდება მისი საქმიანობის მასშტაბის არსებითი შეზღუდვა. შესაბამისად, კომპანიის 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ამ დაშვების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს, რომ აქტივების რეალიზაცია/გასვლა და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

2.4. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს.

2.5. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი ემთხვევა კალენდარულ წელს (1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე).

2.6. კომპანიის მიერ გამოყენებულია შემდეგი სააღრიცხვო პოლიტიკა:

შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით, დარიცხვის მეთოდის შესაბამისად.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

საეჭვო მოთხოვნების აღიარება

კომპანიის საეჭვო მოთხოვნების სიდიდე განისაზღვრება ინდივიდუალურად თითოეული დებიტორული დავალიანების შესწავლის გზით. თუ დებიტორული დავალიანების წარმოშობიდან გასულია 3 წელი ან მეტი, ეს წარმოადგენს წინაპირობას მისი 100%-იანი გაუფასურებისათვის, თუმცა ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში ხდება დამატებითი განსჯა, საჭიროა თუ არა მოთხოვნის გაუფასურების ანარიცხის აღიარება (მათ შორის, 3 წლამდე ნაკლებ ვადაში).

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისთვის წარმოადგენს შემდეგი სიდიდეების ნეტო ღირებულებას:

(ა) თანხა, რომლითაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება შეფასებულია თავდაპირველი აღიარებისას;

(ბ) გამოკლებული ძირი თანხის დასაფარად გადახდილი თანხები;

(გ) მიმატებული ან გამოკლებული დაგროვილი ამორტიზაციის თანხა, რომელიც მიიღება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით თავდაპირველად აღიარებულ და დასაფარ თანხებს შორის განსხვავების მიმართ; და

(დ) გამოკლებული, ფინანსური აქტივის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალის ან უიმედო ვალის შემცირების თანხა (პირდაპირ, ან რეზერვების ანგარიშების გამოყენებით).

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც არ გააჩნია ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი, დაკავშირებული არ არის ისეთ შეთანხმებასთან, რომელიც ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს და კლასიფიცირდება, როგორც მოკლევადიანი აქტივები ან მოკლევადიანი ვალდებულებები, თავდაპირველად შეფასდება არადისკონტირებული ღირებულებით. აქედან გამომდინარე, მათზე არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული (გ) პუნქტის მოთხოვნა.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური აქტივების, ან ფინანსური ვალდებულებების ჯგუფის) ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და საპროცენტო შემოსავლების ან ხარჯების შესაბამის პერიოდზე მიკუთვნების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე ვადის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ზუსტად დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა განისაზღვროს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე დაყრდნობით, რომელიც მას გააჩნია საწყისი აღიარებისას. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით:

(ა) ფინანსური აქტივის (ვალდებულების) ამორტიზებული ღირებულება არის მომავალში მისაღები (გადასახდელი) ფულადი სახსრების დღევანდელი ღირებულება, რომელიც დისკონტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით; და

(ბ) პერიოდის საპროცენტო ხარჯი (შემოსავალი) ტოლია მოცემული პერიოდის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთისა და ფინანსური ვალდებულების (აქტივის) საბალანსო ღირებულების ნამრავლის, რომელიც მას ჰქონდა პერიოდის დასაწყისში.

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება სამუშაო ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება სამართლიანი ღირებულებით,

კონვერტირდება ფუნქციონალურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული სავალუტო საკურსო სხვაობები აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დასაქმებულ პირთა გასამრჯელოები

თანამშრომელ პირთა გასამრჯელოები აღიარდება შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება უწყვეტი მეთოდით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ისინი შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის გაყიდვასთან. მარაგების ჩამოწერა ხდება სპეციფიკური იდენტიფიკაციის მეთოდის საშუალებით, თუ ეს შესაძლებელი და მიზანშეწონილია, ხოლო სხვა შემთხვევებში - საშუალო ფასთა მეთოდის გამოყენებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს კომპანიისთვის წარმოადგენს ფული სალაროში და ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

გრძელვადიანი აქტივები

ა) ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების აღრიცხვისათვის გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ბ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთისათვის გამოიყენება წრფივი მეთოდი. ამასთან, ცვეთის დარიცხვა იწყება იმ თვიდან, როდესაც ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გამოყენება დაიწყო, ხოლო იმ თვეში, როდესაც მოხდა ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გასვლა, ცვეთის დარიცხვა არ ხდება.

გ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთა ხდება საბალანსო და სალიკვიდაციო ნარჩენ ღირებულებებს შორის სხვაობიდან სასარგებლო სამსახურის ვადის

გათვალისწინებით. თუ კონკრეტული ძირითადი საშუალებისთვის ან საინვესტიციო ქონებისთვის ნარჩენი სალიკვიდაციო ღირებულება განსაზღვრული არ არის, ის ჩაითვლება ნულის ტოლად, ხოლო თუ სასარგებლო სამსახურის ვადა არ არის დადგენილი, ცვეთის დარიცხვა ხდება შემდეგი წლიური საპროცენტო განაკვეთების მიხედვით:

შენობა-ნაგებობები - 25-40 წელი;

მანქანა-დანადგარები - 8-10 წელი;

კომპიუტერული ტექნიკა - 4 წელი;

სხვა ძირითადი საშუალებები - 2-5 წელი.

დ) არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციისათვის გამოიყენება:

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ეს ვადა განსაზღვრულია, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი მათი სასარგებლო სამსახურის ვადის შესაბამისად;

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთათვისაც შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა ცალსახად განსაზღვრული არ არის, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი წლიური საპროცენტო განაკვეთით - 10%.

2.7. გადასახადები

2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური დაწესებულებებისა (ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და დადგენილი წესით რეგისტრირებული სესხის გამცემი სუბიექტები), რომელთათვის ეს დებულება ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან (სადაზღვევო კომპანიებისათვის – 2024 წლის 1 იანვრიდან).

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი, არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები.

2017-2022 წლებში საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15%-ს შეადგენდა.

2.8. წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის სამუშაო ვალუტა და აგრეთვე ვალუტა, რომელშიც არის წარმოდგენილი კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

2.9. გაცვლითი სავალუტო კურსები

სავალუტო ფულადი მუხლებისათვის გამოყენებულია შემდეგი ოფიციალური გაცვლითი კურსები, დადგენილი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.7020 ლარი; 1 EUR=2.8844 ლარი.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=3.0976 ლარი; 1 EUR=3.5040 ლარი.

საშუალო სავალუტო გაცვლითი კურსი შეადგენდა:

2022 წელს: 1 USD=2.9137 ლარი; 1 EUR=3.0812 ლარი.

2021 წელს: 1 USD=3.2170 ლარი; 1 EUR=3.8152 ლარი.

3. ფინანსური ანგარიშგების მუხლების განმარტებითი შენიშვნები

3.1. ფული და ფულის ეკვივალენტები:

	ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ნაღდი ფული საღაროში ლარებში	70.77	151.29
ლარები ადგილობრივ საბანკო ანგარიშებზე	86212.4	90120.48
აშშ დოლარები ადგილობრივ ბანკებში	8037.37	7.43
სულ	94320.54	90279.2

3.2. სხვა პირებზე გაცემული ავანსები და სესხები:

	ნაშთი 31.12.2022-ის მდგომარეობით	ნაშთი 31.12.2021-ის მდგომარეობით
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	10129	25529
სულ	10129	25529

3.3. ძირითადი საშუალებები:

	ნაშთი 31.12.2022-ის მდგომარეობით	2022 წელი ზრდა ან შემცირება	2022 წელი დარიცხული ცვეთა	ნაშთი 31.12.2021-ის მდგომარეობით
დასახელება				
დაუმთავრებელი მშენებლობა	6,203			6,203
მრავალწლიანი ნარგავები	5,362			5,362
მანქანა-დანადგარები	1,815	4,702	3,864	978
ძაღოვანი, თბოტექნიკური და ტურბინული მოწყობილობები	147,838	21,474	15,819	142,183
ელექტროძრავები და დიზელ-გენერატორები	15,415	847	8,263	22,830
კავშირგაბმულობის საშუალებები	1,147		247	1,394
ოფისის აღჭურვილობა, კომპ. ტექნიკის და ავეჯის გარდა	1,372		446	1,818
კომპიუტ. ტექნიკა და პერიფერიული მოწყობილობები	358		268	626
ინვენტარი	3,319	763	1,088	3,645
სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	306		451	757
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	45,837		6,317	52,154
მს 1000 ლარზე ნაკლები ღირებულებით	153		459	612
სულ	229,127	27,786	(37,222)	238,562

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკით, ძირითადი საშუალებების მიმართ გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ერთიანი დაგროვილი ცვეთის თანხა წლის ბოლოს შეადგენდა:

2022 წლის ბოლოს - 201004 ლარს.

2021 წლის ბოლოს - 163782 ლარს.

3.4. ნეტო ამონაგები

2021-2022 წლებში, კომპანიის ნეტო-ამონაგები მთლიანად შედგებოდა საიჯარო შემოსავლებიდან, მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლიდან, სარემონტო სამუშაოების კომპენსაციიდან და პარკინგიდან მიღებული შემოსავლიდან,

	2022 წელი	2021 წელი
შემოსავლები იჯარიდან	296872	441120
სარემონტო სამუშაოების კომპენსაცია	9175	0
პარკინგის შემოსავლები	42297	44752
შემოსავლები მართვიდან	440144	623116
სულ:	788488	1108988

3.5. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები (გარდა სხვა მუხლებში განცალკევებულად ასახული შრომის ანაზღაურების, იჯარის, პროცენტების, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯებისა):

	2022 წელი	2021 წელი
საოფისე ინვენტარის ხარჯები	659	355
საკანცელარიო ხარჯები	58	41
კომუნიკაციის ხარჯები	361	356
კომპიუტერის ხარჯები	38	-
ელ.ენერგიის ხარჯები	94,478	119,578
გაზისა და წყლის ხარჯები	103,674	105,463
საწვავის ხარჯი	197	1,031
საგადასახადო ხარჯები	2,068	2,069
საბანკო ხარჯები	502	228
საექსპლუატაციო ხარჯები	59,367	68,330
სხვა საერთო-ადმინ. ხარჯები, რო	7,404	6,711
სულ:	268,805	304,161

3.6 ქ.თბილისის მერიის გადაწყვეტილებით პანდემიასთან დაკავშირებით იჯარის და აღნაგობის საფასურის გადასახადი იქნა ანულირებული:

	2022 წელი	2021 წელი
პანდემიასთან დაკავშირებული შემოსავალი	19,524	2,613
არასაოპერაციო ხარჯი		(32)
სულ:	19,524	2,581

3.7 მოგება-ზარალი და საკუთარი კაპიტალი:

2021-2022 წლებში მიღებული მოგებიდან დივიდენდების განაწილება არ მომხდარა და მოგების გადასახადის ხარჯი არ წარმოშობილა.

შესაბამისად, 2022 წლის ბოლოსათვის კომპანიის საკუთარი კაპიტალი შედგება შემდეგი თანხებისაგან:

წესდებით განსაზღვრული კაპიტალი – 464605 ლარი;

გაუნაწილებელი მოგება – 703152 ლარი.

სულ – 1167757 ლარი.

3.8. სასამართლო დავები:

კომპანიას 2022 წლის განმავლობაში მნიშვნელოვანი სახის სასამართლო დავები არ ჰქონდა.

3.9. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2023 წლის 1 იანვრიდან 29 სექტემბრამდე პერიოდში, კომპანიის ეკონომიკურ საქმიანობაში საყურადღებო მოვლენები არ მომხდარა.

3.10. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია 2023 წლის 29 სექტემბერს კომპანიის მენეჯმენტის მიერ. კომპანიის ხელმძღვანელობას უფლება აქვს შეცვალოს ფინანსური ანგარიშგება გამოშვების შემდეგ.

	საანგარიშგებო თარიღი		
	31.12.2022	31.12.2021	12/31/2020
აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	94320	90279	54839
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	937317	868194	794837
ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	10129	25529	6866
მ.შ. - გრძელვადიანი სესხები			
მარაგები			
მ.შ. - მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	4629	3737	2718
ბიოლოგიური აქტივები			
მ.შ. - თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	229127	238562	99155
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	1275522	1226301	958415
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება			
მ.შ. - ფინანსური იჯარის (ლიზინგის) გრძელვადიანი ნაწილი	95249	74480	45242
სავაჭრო ვალდებულებები			
ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	406	518	343
საგადასახადო ვალდებულებები		6409	3937
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები			
მიღებული გრანტები			
მ.შ. - გრანტებიდან წარმოქმნ. გრძელვადიანი ვალდებულებები	12110	23565	9188
სხვა ვალდებულებები	107765	104972	58710
სულ ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი (სააქციო კაპიტალი, საპაიო კაპიტალი)	464605	464605	464605
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება/ დაგროვილი ზარალი	703152	656724	435100
გადაფასების რეზერვი			
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	1167757	1121329	899705
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	1275522	1226301	958415
სულ მოკლევადიანი აქტივები	1049067	991413	854409
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	109589	83910	53016

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 29.09.2023 წ.

დირექტორი:



ზ. კიკნაძე

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდი	
	2022	2021
ნეტო ამონაგები	788488	1108988
მ.შ. - საქონლის გაყიდვიდან		
- მომსახურების გაწევიდან	788488	1108988
- სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
- სხვა ამონაგები		
გაყიდვების თვითღირებულება	-9175	
საერთო მოგება	779313	1108988
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	10641	16064
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-135421	-143079
ცვეთა/ამორტიზაციის ხარჯი	-37222	-33830
საპროცენტო შემოსავალი		
საპროცენტო ხარჯი		
იჯარის ხარჯი	-289237	-429787
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-268805	-304161
სულ საოპერაციო ხარჯები	-720044	-894793
საოპერაციო მოგება	59269	214195
გაუფასურების ხარჯი/აღდგენა		
მ.შ. - ფინანსური აქტივების		
- მარაგების		
- სხვა არაფინანსური აქტივების		
წმინდა შემოს./დანაკ. უცხ. ვალუტით ვაჭრ. და სავალ. სახ. გადაფ.	-32365	4848
მიღებული დივიდენდები	19524	2581
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი		
მოგება/ზარალი მოგების გადას. ხარჯამდე განგრძ. ოპერაციებიდან	46428	221624
მოგების გადასახადის ხარჯი		
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება/ზარალი	46428	221624
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი		
ძირითადი საშუალებების (მ.შ. ბიოლ. აქტივების) გადაფასების რეზერვი		
სხვა (მ.შ. წილი ერთ. და მეკავ. საწ. უძრ. ქონების გადაფ. რეზ.)		
სხვა სრული შემოსავალი/ზარალი, სულ:		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ზარალი	46428	221624
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	1121329	899705
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ში კაპიტალის გაზრდა/შემცირება)		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	1167757	1121329

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაქვეყნებლად 29.09.2023 წ.

დირექტორები:



ზ. კიკნაძე

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ერთეული: 1 GEL

	საანგარიშგებო პერიოდი	
	2022	2021
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	5132	30593
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები		
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა/გასვლა წლის განმავლობაში	5132	30593
სავალუტო კურსის ეფექტი	-1091	4848
ფულადი სახსრები პერიოდის დასაწყისში	90279	54838
ფულადი სახსრები პერიოდის ბოლოს	94320	90279

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაცემებლად 29.09.2023 წ.

დირექტორები:



ზ. კიკნაძე

თანმხლები განმარტებითი შენიშვნები არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილი.