

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31/12/2022
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	5	24,065,779
არამატერიალური აქტივები	6	65,962
მოთხოვნები კაპიტალის შევსებაზე		4,053,000
შეზღუდული ფულადი სახსრები		520,865
სულ გრძელვადიანი აქტივები		28,705,606
მიმდინარე აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	9,862,445
გადახდილი ავანსები		1,677,048
საგადასახადო აქტივი	11	4,104,220
სასაქონლო მატერიალური მარაგები		63,163,399
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	8,946,380
სულ მიმდინარე აქტივები		87,753,492
სულ აქტივები		116,459,098
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		
საწესდებო კაპიტალი	12	96,803,289
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		(7,756,694)
არამაკონტროლებელი წილები	10	17,408,450
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი (არამაკონტროლებელი წილი)		(101,329)
სულ საკუთარი კაპიტალი		106,353,716
მიმდინარე ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	10,105,382
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		10,105,382
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		116,459,098

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი


ქეთევან დიმეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

2022 წლის კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022წ.
შემოსავალი		-
მარკეტინგის ხარჯები		(120,266)
ადმინისტრაციული ხარჯები	4	(856,710)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(976,976)
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)		221,715
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან		(4,362,326)
განსაკუთრებული შემოსავლები/(ხარჯები)	16	(2,812,774)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები)		72,338
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი/(ზარალი)		(6,881,047)
მოგება დაბეგვრამდე		(7,858,023)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		(7,858,023)
არამაკონტროლებელი წილი ნაწილი მთლიან სრულ ზარალში		(101,329)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი


ქეთევან დიმიტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

მოგება ან ზარალისა და სხვა შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს და წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

2022 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	არამაკონტროლე ბელი წილი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი არამაკონტროლე ბელის წილი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერი	-	-	-	-	-
კაპიტალის ზრდა	96,803,289	-	17,408,450	-	114,211,739
მთლიანი სრული ზარალი	-	(7,756,694)	-	(101,329)	(7,858,023)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	96,803,289	(7,756,694)	17,408,450	(101,329)	106,353,716

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი


ქეთევან მელიქიშვილი
მთავარი ბუღალტერი

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

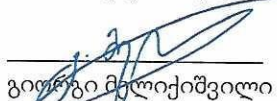
2022 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი

2022 წ.

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	
თანხის მიღება მყიდველისგან	363,795
მარკეტინგის ხარჯები	(670,430)
გადახდილი ხელფასები	(643,772)
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორება	6,244,668
თანხის გატანა უზრუნველყოფის სახით	(9,928,909)
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)	307,945
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(540,418)
სხვა მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	(88,092,858)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(92,959,979)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	(1,301,146)
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	(59,289)
შემოსავალი წილის ნასყიდობიდან	12,480,556
შვილობილი საწარმოს შესყიდვა	(6,149,800)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	4,970,321
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	99,593,600
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	99,593,600
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება	11,603,942
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან	(2,657,562)
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის დასაწყისში	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის ბოლოს	8,946,380

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:


გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი


ქეთევან ჩქეჭრაძე
მთავარი ბუღალტერი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

2022 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

შინაარსი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.....	3
2022 წლის კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	4
2022 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება.....	5
2022 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.....	6
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....	7
1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო.....	7
2. მომზადების საფუძველი	8
3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა.....	8
4. საოპერაციო ხარჯები.....	8
5. ძირითადი საშუალებები.....	9
6. არამატერიალური აქტივები.....	10
7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	10
8. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11
9. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	11
10. არამაკონტროლებელის წილი კომპანიაში	11
11. გადასახადები.....	12
12. კაპიტალი	12
13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა.....	12
14. დაკავშირებული მხარეები	14
15. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და შეფასებები.....	14
16. განსაკუთრებული შემოსავლები და ხარჯები	16
17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	16

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31/12/2022
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	5	24,065,779
არამატერიალური აქტივები	6	65,962
მოთხოვნები კაპიტალის შევსებაზე		4,053,000
შეზღუდული ფულადი სახსრები		520,865
სულ გრძელვადიანი აქტივები		28,705,606
მიმდინარე აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	9,862,445
გადახდილი ავანსები		1,677,048
საგადასახადო აქტივი	11	4,104,220
სასაქონლო მატერიალური მარაგები		63,163,399
ფული და ფულის ეკვივალენტები	9	8,946,380
სულ მიმდინარე აქტივები		87,753,492
სულ აქტივები		116,459,098
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		
საწესდებო კაპიტალი	12	96,803,289
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი		(7,756,694)
არამაკონტროლებელი წილები	10	17,408,450
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი (არამაკონტროლებელი წილი)		(101,329)
სულ საკუთარი კაპიტალი		106,353,716
მიმდინარე ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	10,105,382
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		10,105,382
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		116,459,098

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

2022 წლის კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022წ.
შემოსავალი		-
მარკეტინგის ხარჯები		(120,266)
ადმინისტრაციული ხარჯები	4	(856,710)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(976,976)
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)		221,715
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან		(4,362,326)
განსაკუთრებული შემოსავლები/(ხარჯები)	16	(2,812,774)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები)		72,338
სულ არასაოპერაციო შემოსავალი/(ზარალი)		(6,881,047)
მოგება დაბეგვრამდე		(7,858,023)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		(7,858,023)
არამაკონტროლებელი წილი ნაწილი მთლიან სრულ ზარალში		(101,329)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

მოგება ან ზარალისა და სხვა შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს და წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

2022 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	არამაკონტროლე ბელი წილი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი არამაკონტროლე ბელის წილი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერი	-	-	-		-
კაპიტალის ზრდა	96,803,289	-	17,408,450		114,211,739
მთლიანი სრული ზარალი	-	(7,756,694)	-	(101,329)	(7,858,023)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	96,803,289	(7,756,694)	17,408,450	(101,329)	106,353,716

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

2022 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

ლარი

2022 წ.

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	
თანხის მიღება მყიდველისგან	363,795
მარკეტინგის ხარჯები	(670,430)
გადახდილი ხელფასები	(643,772)
ბიუჯეტთან ანგარიშსწორება	6,244,668
თანხის გატანა უზრუნველყოფის სახით	(9,928,909)
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯი)	307,945
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(540,418)
სხვა მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	(88,092,858)
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(92,959,979)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა	(1,301,146)
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	(59,289)
შემოსავალი წილის ნასყიდობიდან	12,480,556
შვილობილი საწარმოს შესყიდვა	(6,149,800)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	4,970,321
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	
კაპიტალის ზრდა/შემცირება	99,593,600
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან	99,593,600
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება	11,603,942
ეფექტი კურსთაშორის სხვაობიდან	(2,657,562)
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის დასაწყისში	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები საანგარიშგებო წლის ბოლოს	8,946,380

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით ხელი მოაწერეს:

გიორგი მელიქიშვილი
დირექტორი

ქეთევან დემეტრაშვილი
მთავარი ბუღალტერი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 7-16.

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შეზღუდული პასუხისმგებლობის რეგისტრირებული არის “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად, რომლიც დარეგისტრირდა 2022 წლის 28 თებერვალს.

კომპანიის იურიდიული მისამართია : საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა, N19, ბინა N17.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის სამშენებლო დეველოპერული პროექტების განხორციელება მათი რეალიზაციის მიზნით;

კომპანიის დამფუძნებელთა სტრუქტურა შემდეგნაირია:

დამფუძნებლები	2022 წლის 31 დეკემბერი
კობა გიგლემიანი	24%
ლევანი ახვლედიანი	15%
ვანო გიგლემიანი	15%
თემურ მიქელაძე	15%
კნიაზ დასენი	15%
გიორგი ჩხეიძე	8%
გოჩა ხაჩიძე	8%

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს ბიზ ბილდინგის შვილობილი კომპანიების სტრუქტურა შემდეგია:

რეგისტრაციის ქვეყანა	ს/ნ	სუბიექტის დასახელება	წილი %
----------------------	-----	----------------------	--------

საქართველო	405537441	შპს ბიზ ბილდინგ ბაგები	80
საქართველო	405561486	შპს მეტროპოლ ქავთარაძე	100
საქართველო	404658633	შპს მეტროპოლ ვაკე	100
საქართველო	405561547	შპს მეტროპოლ წეროვანი	70
საქართველო	405561379	შპს მეტროპოლ მენეჯმენტ	100
საქართველო	404631573	შპს პრემიუმ მეტროპოლ ინკ	75

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად „ფას“-ის) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაფერისია კომპანიისთვის.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

კომპანიის სამუშაო ვალუტაა ქართული ლარი, რადგან, როგორც საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ის მეტწილად ასახავს შესაბამისი მოვლენებისა და ვითარებების ეკონომიკურ არსს. ლარი ასევე წარმოადგენს წარსადგენ ვალუტას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის.

ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ლარამდე.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების გადაანგარიშებისათვის გამოყენებული ძირითადი ვალუტების გაცვლითი კურსები იყო შემდეგი :

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1 აშშ დოლარი=ლარი	2,7020	3,0976
1 ევრო = ლარი	2,8844	3,5040

4. საოპერაციო ხარჯები

ლარი

2022 წ.

ხელფასის ხარჯი	(639,404)
საგადასახადო ხარჯი	(47,512)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(47,070)
იჯარის ხარჯი	(36,894)

საბანკო ხარჯი	(26,794)
სხვა ადმინისტრაციის ხარჯი	(59,036)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(856,710)

5. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობები	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	ელ. მოწყობილობები	სხვა	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-	-
შესყიდვები	745,030	22,683,074	174,700	81,372	428,619	24,112,795
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	745,030	22,683,074	174,700	81,372	428,609	24,115,795
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-	-
წლის დარიცხვა	-	(34,157)	(385)	(6,005)	(6,469)	(47,016)
გაყიდვები	-	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(34,157)	(385)	(6,005)	(6,469)	(47,016)
საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	745,030	22,648,917	174,315	75,367	422,150	24,065,779

6. არამატერიალური აქტივები

ლარი	ბრენდბუქი	სასაქონლო ნიშანი	პროგრამები	სხვა	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-
შესყიდვები	38,773	5,156	10,106	11,982	66,017
გაყიდვები	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	38,773	5,156	10,106	11,982	66,017
დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-
წლის დარიცხვა	-	-	(55)	-	-
გაყიდვები	-	-	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	(55)	-	(55)
საბალანსო ღირებულება					
2021 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბერს	38,773	5,156	10,051	11,982	65,962

7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	2022 წ. 31 დეკემბერი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	405,445
აკრედიტივი	9,457,000
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,862,445

საბანკო აკრედიტივი გულისხმობს გამყიდველის წინაშე ბანკის ვალდებულებას, გადაიხადოს აკრედიტივით განსაზღვრული თანხა საქონლის გაგზავნის ან მომსახურების გაწევის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენისას.

საბანკო აკრედიტივი აღებულია შპს „მეტროპოლ ქავთარაძის“ მიწის განვადებით შესყიდვის გადახდის უზრუნველსაყოფად.

8. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი

2022 წ. 31 დეკემბერი

მიღებული ავანსები	274,366
სხვა ვალდებულება	9,831,016
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	<u>10,105,382</u>

9. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ლარი

2022 წ. 31 დეკემბერი

ბანკში არსებული ანგარიშები	8,946,380
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები ფინანსური მდომარეობის და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებში	

10. არამაკონტროლებელის წილი კომპანიაში

ლარი

ს/ნ	სუბიექტის დასახელება	არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი	წილი %	არამაკონტროლებელის წილი კაპიტალში	არამაკონტროლებელის წილი მოგება/(ზარალში)
405537441	შპს ბიზ ბილდინგ ბაგები	რამინ დავითაძე	20	1,299,504	(21,227)
405561547	შპს მეტროპოლ წეროვანი	ირაკლი აბულაძე	10	85,528	(657)
		ანზორ იმედაშვილი	10	85,528	(657)
		ენრიკო მიქელაძე	10	85,528	(657)
404631573	შპს პრემიუმ მეტროპოლ ინკ	შპს პრემიუმ ჯგუფი	25	15,852,362	(78,131)
სულ:				<u>17,408,450</u>	<u>(101,329)</u>

11. გადასახადები

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვარს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საგადასახადო ვალდებულება არ გააჩნია.

2016 წლის 1 იანვრიდან ყველა გადასახადის ანგარიშსწორება ხდება ერთიან სახელმწიფო სახაზინო ანგარიშზე.

12. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში და კაპიტალის გაზრდასთან დაკავშირებით მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას.

წესდების მიხედვით, საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა, როგორც ლარი

(ბ) დივიდენდები

კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ პერიოდულად გამოცხადებული დივიდენდები და ზოგად კრებაზე სარგებლობენ პროპორციული ხმის მიცემის უფლებით კომპანიაში წილობრივი მონაწილეობის შესაბამისად.

(გ) კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს კომპანიის სტრატეგიული საჭიროებებიდან გამომდინარე კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას, რაც მიიღწევა ფულის ეფექტური მართვის და კომპანიის შემოსავლის და მოგების მუდმივი მონიტორინგის საშუალებით.

13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან, ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის ოპერაციის ფარგლებში, შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, რეალური სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვა ან ვალდებულების გადაცემა. კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივების გაყიდვიდან ან გადაიხდება ვალდებულებების გადაცემით შეფასების დღეს ბაზრის მონაწილეთა შორის სტანდარტულ ოპერაციებში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები მიახლოებულია მათ სამართლიან ღირებულებებთან.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით გამოყენების მიზეზით, კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

– რისკების მართვის სტრუქტურა (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (i));

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 14(ბ) (iv)).

(i) რისკების მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. მათ მოვალეობაში აგრეთვე შედის კომპანიის რისკების მენეჯმენტის პოლიტიკის შემუშავება და მონიტორინგი და კომპანიის საქმიანობის შედეგების დამფუძნებლისთვის წარდგენა. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა შეიქმნა იმისათვის, რომ დადგინდეს და გაანალიზდეს კომპანიის წინაშე მდგარი რისკები, განისაზღვროს რისკის სათანადო ზღვარი და კონტროლის მექანიზმები, ასევე განხორციელდეს რისკების მონიტორინგი და დადგენილი ზღვრის მკაცრი დაცვა. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად განიხილება, რათა აისახოს შესაბამისი ცვლილებები საბაზრო პირობებში და კომპანიის საქმიანობაში. კომპანია მრავალმხრივი ტრენინგების, მენეჯერული სტანდარტებისა და პროცედურების დანერგვით, ცდილობს განავითაროს მოწესრიგებული და კონსტრუქციული გარემო, სადაც თანამშრომლებს გაცნობიერებული ექნებათ თავიანთი როლი და ვალდებულებები. დამფუძნებლები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად შეესაბამება ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკასა და პროცედურებს და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური დანაკარგის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის მფლობელი მეორე მხარე ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კომპანიის ბალანსზე არსებული შემდეგი ნაშთებიდან: კომპანიის მოთხოვნები, შეზღუდული ფულადი ნაშთები და ბანკში არსებული ანგარიშები. მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკის მიმართ სააღრიცხვო თარიღისთვის არის შემდეგი:

მოთხოვნები ფულადი სახსრების მომწოდებლებისგან

მოთხოვნების არსებითი ნაწილის გადახდა განხორციელდა სააღრიცხვო თარიღის შემდგომ. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიას არ აქვს არსებითი მგრძნობელობა საკრედიტო რისკის მიმართ აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით. კომპანიის პოლიტიკის თანახმად, კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში.

ბანკში არსებული ანგარიშები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომლებსაც შეესაბამება საერთაშორისო სააგენტოს Fitch-ის მოკლევადიანი სადეფოლტო რეიტინგი BB-. კომპანიის მოლოდინის თანახმად, მცირეა რისკი რომ გარკვეული კონტრაგენტის მიერ ვერ მოხერხდება კომპანიის მიმართ ვალდებულებების შესრულება.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულებები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური

აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში, არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად. ლიკვიდურობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულის ნაშთის ქონას და დამატებით დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობას. კომპანია უზრუნველყოფს საკმარის და ხელმისაწვდომ ფულად სახსრებს, მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ხარჯების, დასაფარავად მომდევნო სამი თვის განმავლობაში. თუმცა არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნებისთვის კომპანია იყენებს ხანდაზმულობის ანალიზს. არსებული ხელშეკრულებების საფუძველზე, კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება უნდა დაიფაროს სააღრიცხვო თარიღის შემდგომ ექვსი თვის განმავლობაში.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე შემოსავლების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია არსებითი დამოკიდებულება სავალუტო რისკის მიმართ.

14. დაკავშირებული მხარეები

2022 წელს შეიქმნა ჯგუფის ერთ-ერთი შვილობილი კომპანია (შპს მეტროპოლ მენეჯმენტ), რომლის მიზანი, ასევე შვილობილი კომპანიების მართვაა, შესაბამისად შვილობილ კომპანიებს შორის ტრანზაქციებს ადგილი ჰქონდა 2022 წელს, რომელიც ელიმინირებულია 2022 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

15. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და შეფასებები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ:

(ა) შემოსავალი

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის სამშენებლო-დეველოპერული პროექტების განხორციელება მათი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით.

შემოსავლის აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდის მიხედვით მას შემდეგ, რაც კომპანია დააკმაყოფილებს შესრულების ვალდებულებას კლიენტისთვის გადაცემის შესახებ. შემოსავალი ფასდება იმ ანაზღაურების

ოდენობით, რომელიც განსაზღვრულია მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც მოხდება კომპანიის მიერ მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების კონტროლის გადაცემა. 2022 წელს კომპანიაში გაფორმდა მხოლოდ უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები. მყიდველისგან შემოსული თანხები ასახულია მიღებული ავანსების ნაწილში.

(ბ) სხვა ხარჯები

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარ არის მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს. თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია, რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

(გ) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა სახის დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებასა, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. კომპანია იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

(დ) სხვა არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები აისახება დაგროვილ ამორტიზაციასა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით, არამატერიალური აქტივის ამორტიზაცია აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით

(ე) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულებების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალში.

(ვ) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

16. განსაკუთრებული შემოსავლები და ხარჯები

განსაკუთრებული შემოსავლები და ხარჯები, ეს ისეთი ტიპის ხარჯებია, რომლებიც არ არის დაკავშირებული კომპანიის ძირითად საქმიანობასთან. შპს „ბიზ ბილდინგი“ (დედა კომპანია) წარმოადგენს საინვესტიციო კომპანიას, რომელიც საკუთარი შეხედულებისამებრ და კომპანიის ინტერესების გათვალისწინებით ახდენს ინვესტირებას სხვადასხვა მის შვილობილ კომპანიებში. 2022 წელს გასხვისდა ერთ-ერთი შვილობილი კომპანია და ასევე წილი ერთ-ერთ შვილობილ კომპანიაში, საიდანაც ჯგუფში წამოიქმნა განსაკუთრებული შემოსავლები და ხარჯები.

17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის შპს „ბიზ ბილდინგმა“ გაზარდა კაპიტალის მოცულობა 36,745,607 ლარით და დააარსა ორი ახალი შვილობილი კომპანია, რომელთა მიზანი ახალი სამშენებლო პროექტების განხორციელებაა.