

შპს პარტნიორი კაპიტალ

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	3
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (ლარში).....	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7
ძირითადი საქმიანობა.....	7
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	7
ფული და ფულის ექვივალენტები	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	10
სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	11
გრძელვადიანი აქტივები.....	11
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11
გრძელვადიანი ვალდებულებები	11
საგადასახადო ვალდებულებები	12
შემოსავალი	12
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	12
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	12
სხვა შემოსულობა/ზარალი	12
კაპიტალი	13
საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	13

შპს პარტნიორი კაპიტალ

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31.12.2022-ის მდგომარეობით (ქართულ ლარში)

	2022	2021	2020
აქტივები			
<i>მიმდინარე აქტივები</i>			
ფულადი სახსრები და მათი			
ექვივალენტები	1296 231	732 504	1343 153
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად			
გაცემული ფულადი სახსრები	195 078	205 061	888 186
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	70 059	1 289	1 364
სულ მიმდინარე აქტივები	1561 368	938 854	2232 703
<i>სასაქონლო მატერიალური მარაგი</i>			
მზა პროდუქცია	4212 841	9666 996	13048 005
სხვა	146 051	25 007	24 729
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	4358 892	9692 003	13072734
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>			
ძირითადი საშუალებები	3338 413	2983 496	34 726
სულ გრძელვადიანი აქტივები	3338 413	2983 496	34 726
სულ აქტივები	9 258 673	13 614 353	15 340 163
კაპიტალი და ვალდებულებები			
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>			
სავაჭრო ვალდებულებები	54 397	54 505	560 447
მიღებული ავანსები	280 970	2009 441	2030 872
ვალდებულებები თანამშრომელთა			
მიმართ	-	128	-
საგადასახადო ვალდებულებები	-	105 633	249 636
სხვა ვალდებულებები	95 814	88 158	70 317
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	431 181	2257 865	2911 272
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	270 200	2856 005	6533 440
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	270 200	2856 005	6533 440
<i>საკუთარი კაპიტალი</i>			
საწესდებო კაპიტალი	5381 177	5457 897	5693 242
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი			
ზარალი	3176 115	3042 586	202 209
სულ საკუთარი კაპიტალი	8557 292	8500 483	5895 451

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით
დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო 01 აპრილი 2023 წელი



Typ hier uw tekst

შპს პარტნიორი კაპიტალ

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2022	2021
ამონაგები ძირითადი საქმიანობიდან	5494155	9050645
მომსახურების გაწევიდან	2203	22034
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-5155340	-5512999
საერთო მოგება	341018	3559680
საოპერაციო ხარჯები	-221 280	-472 236
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-25380	-38105
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-15805	-7066
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-180095	-427065
საოპერაციო მოგება	119 738	3 087 444
არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი	13 791	-247 067
სხვა შემოსავალი	100444	187860
საპროცენტო ხარჯი	-154397	-667854
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	67744	232927
წმინდა მოგება (ზარალი)	133 529	2 840 377

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2023 წელი



შპს პარტნიორი კაპიტალ

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (ლარში)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის(ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2020 წლის 31 დეკემბერი	5693 242		202 209	5895 451
წმინდა მოგება	-	-	2840 377	2840 377
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	(235 345)	-	-	(235 345)
2021 წლის 31 დეკემბერი	5457 897	-	3042 586	8500 483
წმინდა მოგება	-	-	133 529	133 529
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	(76 720)	-	-	(76 720)
2022 წლის 31 დეკემბერი	5381 177	-	3176 115	8557 292

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2023 წელი



შპს პარტნიორი კაპიტალ

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

ძირითადი საქმიანობა

შპს პარტნიორი კაპიტალ

(შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაფუძნდა 2015 წლის 22 სექტემბერს და არსებობს როგორც დამოუკიდებელი ერთეული. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 405117797.

კომპანიის მფლობელობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით

	2022 წელი.	2021 წელი.	2020 წელი.
გიორგი გოგოხია	100%	100 %	100%

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

კომპანია არის შპს ლენდ ინვესტის (ს/ნ 404589236) 100%-ის მფლობელი.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

ზოგადი ინფორმაცია

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

არსებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს 2020, 2021 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს, 2021 და 2022 წლების 31 დეკემბერს დასრულებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას 2020, 2021 და 2022 წლების განმავლობაში და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით. ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ამავე დროს წარმოადგენს კომპანიის ფუნქციურ ვალუტას.

მსს ფასს-ის პირველადი გამოყენება

ეს ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებულია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მსს ფასს-ს, მოქმედს 2022 წლის 31

დეკემბერს ან შემდეგ დასრულებული პერიოდებისთვის, 2021 წლის 31 დეკემბრის შესადარისი პერიოდის მონაცემებთან ერთად.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. კომპანიის შემოსავალმა 2022 წელს შეადგინა 2840377 ლარი, როცა 2021 წელს შეადგენდა 133529 ლარს. 2022 წელს მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი გრძელვადიანი ინვესტიციები და დასრულებულია სარეალიზაციო ბინები უკვე აშენებულ კორპუსში. აღნიშნული ფაქტების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია თავისი ვალდებულებების გადახდისუნარიანია და კომპანიის ოპერაციების მომგებიანობით გაგრძელების შესაძლებლობა აქვს.

ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ, როცა მყიდველს საქონელი მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები თანხის რეალური ღირებულებით, ფასდათმობისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადის (დღგ) გამოკლებით. წინასწარ მიღებული ავანსები განიხილება, როგორც გამოუმუშავებელი შემოსავალი.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებისათვის არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. საქართველოს საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, შეიცვალა კომპანიების დაბეგვრის ადრე არსებული მოდელი, რომლიც ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. განახლებული საკანონმდებლო ბაზის მიხედვით კომპანიას არ უწევს მოგების გადასახადის გადახდა, სანამ არ მოხდება მოგების განაწილება დივიდენდების გატანით ან სხვა ფორმით

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება თავდაპირველი ღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ღირებულება მოიცავს ნასყიდობის ფასს, იმპორტის მოსაკრებელს და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებულ გადასახადებს. როდესაც ძირითადი საშუალების ერთეული შეადგენს მთავარ კომპონენტებს, რომელსაც აქვს ექსპლუატაციის სხვადასხვა ვადა, ისინი ითვლება, როგორც ცალკეული ძირითადი საშუალების ერთეული.

აქტივებისათვის, ამორტიზაცია ირიცხება იმგვარად, რომ აქტივების ღირებულება განაწილდეს მათი გემგური საექსპლუატაციო ვადის ზემოთ ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით, წრფივი მეთოდის გამოყენებით. შემდეგი საექსპლუატაციო ვადები გამოიყენება ძირითადი საშუალებების ცვეთისათვის:

ძირითადი საშუალების ჯგუფი	სასარგებლო პერიოდის ვადა
მანქანა-დანადგარები	5-7 წელი
ავტო სანტრასპორტო საშუალებები	5-10 წელი
კომპიუტერული და ელექტრონული მოწყობილობები	3-5 წელი
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	3-7 წელი

ძირითადი საშუალების ერთეული ჩამოიწერება ლიკვიდაციისას ან როდესაც მისი გამოყენების ან გასხვისებისგან აღარ არის მოსალოდნელი სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა აქტივის ჩამოწერისას (გაანგარიშებული, როგორც სხვაობა განკარგვის წმინდა შემოსავალსა და აქტივების საანგარიშო ღირებულებას შორის) შედის მოგება-ზარალის ანგარიშში, როდესაც აქტივი ჩამოიწერება.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები კომპანიას არ გააჩნია, ვინაიდან ყველა ტიპის მომსახურებას ღებულობს დაქირავებული კომპანიების საშუალებით მოშორებული წვდომის გამოყენებით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულების ჩამოწერა ხორციელდება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე.

როდესაც მშენებლობა ეხება რამდენიმე აქტივს, მაშინ თითოეული აქტივის მშენებლობა განიხილება როგორც დამოუკიდებელი და შესაბამისად ხდება მასზე გაწეული დანახარჯების მიკუთვნება სამშენებლო ერთეულის ღირებულების გამოსათვლელად. ფართის რეალიზაციის მომენტში თვითღირებულებად ჩამოიწერება გაყიდვის მომენტისათვის გაწეული დანახარჯების პროპორციული ნაწილი.

სავაჭრო მოთხოვნები

რეალიზაცია ძირითადად ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობების საფუძველზე და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სავაჭრო მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებების გაანალიზება იმის დასადგენად, ხომ არ არსებობს რაიმე ობიექტური მტკიცებულება, რომ ეს თანხები არ ექვემდებარება ამოღებას. ამგვარი მტკიცებულების

არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კომპანიას ამას გარდა აქვს პოლიტიკა ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების შეფასებისა, რის მიხედვითაც გამოანგარიშებული თანხები ექვემდებარება საექვო მოთხოვნების რეზერვებში აღრიცხვას. თუმცა ასეთი შემთხვევები თითქმის არ არსებობს, ვინაიდან ბინის გადაცემა ხდება თანხის სრულად შემოტანის შემდეგ.

სავაჭრო ვალდებულებები

აღნიშნული ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობების საფუძველზე აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება კომპანიის ფულად ერთეულში (ლარში), საანგარიშო თარიღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით მიღებული შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსულობა/ზარალში.

კომპანიის ძირითად ვალდებულებას შეადგენს მყიდველებისაგან მიღებული ავანსები.

ფული და ფულის ექვივალენტები

31 დეკემბერი 2022წ 31 დეკემბერი 2021წ

ნაღდი ფული სალაროში ფული და ფულის ექვივალენტები	0 1296231	0 732485
--	--------------	-------------

ფულადი სახსრების მოძრაობა ძირითადად ხორციელდება საბანკო ანგარიშებიდან. ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარიცხო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას საბანკო ანგარიშები აქვს არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიას არ გააჩნია მიმდინარე სავაჭრო მოთხოვნები რადგან ბინის გადაცემა ხდება თანხის სრულად შემოტანის შემდეგ. სხვა მოთხოვნები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადად არის მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები:

31 დეკემბერი 2022წ.

31 დეკემბერი 2021წ.

ႮႮႮႮႮႮႮႮႮ ႮႮႮႮႮႮႮႮ ႮႮႮႮႮႮႮ

195078

205061

სულ

195078

205061

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2022წ.	31 დეკემბერი 2021წ.
ნედლეული და მასალები	146051	25007
მზა პროდუქცია	4212841	9666996
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	4358892	9692003

მზა პროდუქცია წარმოადგენს გასაყიდად აშენებულ ბინის ფართებს. მარაგების რაოდენობა 2022 წელს შემცირებულია, რეალიზებული ბინების ფართების პროპორციულად.

გრძელვადიანი აქტივებები

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს ლედ ინვესტის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, ღირებულებით 2954310ლ.

კომპანია არის შპს „ლედ ინვესტი“ –ს დამფუძნებელი და განხორციელებული აქვს ინვესტიციის სახით 3099275 ლარი.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2022წ.	31 დეკემბერი 2021წ.
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	54397	54505
მიღებული ავანსები	280970	2009441
გადასახდელი ხელფასები	0	128
გადასახდელი პროცენტები	95814	88158
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	431181	2152232

გრძელვადიანი ვალდებულებები

გრძელვადიანი სესხები	270200	2856005
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	270200	2856005

2022 წელს მოხდა მიღებული ავანსების მიხედვით საქონლის რეალიზაცია და სესხების ძირითადი ნაწილის დაფარვა, რამაც გამოიწვია ვალდებულებების საგრძნობლად შემცირება.

საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022წ	31 დეკემბერი 2021წ
დარიცხული საბიუჯეტო გადასახადი	0	105633

საგადასახადო ვალდებულებები წარმოადგენს მიმდინარე თვის დარიცხულ გადასახადებს და არ წარმოადგენს საბიუჯეტო დავალიანებას.

შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალის უდიდესი ნაწილი შედგება აშენებული საცხოვრებელი შენობის ფართების რეალიზაციიდან. დამატებით კომპანია გეგმავს საკუთრებაში დატოვებული საოფისე ფართების ქირავნობის უფლებით გადაცემას.

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

აშენებული შენობის თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობისათვის გაწეული

- ა) ნედლეულისა და მასალების დანახარჯებს;
- ბ) მშენებლობაზე დაკავებულ თანამშრომელზე გაცემულ ხელფასებს;
- გ) მასალების ტრანსპორტირების ხარჯებს;
- დ) მიწის ღირებულებას, რაზეც შენობაა განთავსებული;
- ე) წინასაპროექტო და საპროექტო ხარჯებს;
- ვ) კომუნალურ გადასახადებს;
- ზ) მენარდების მიერ გაწეულ მომსახურების ხარჯებს;
- თ) ტრანსპორტისა და დანადგარების იჯარის ხარჯებს.

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს გაცემულ შრომით ანაზღაურებას და საპენსიო შენატანებს, კომუნალურსა და კომუნიკაციის ხარჯებს. მნიშვნელოვანი ნაწილი უჭირავს ბინების რეალიზაციისათვის გამიზნულ მარკეტინგული მომსახურების ხარჯებს.

სხვა შემოსულობა/ზარალი

2022 საანგარიშგებო წელს კომპანია იყო მომგებიანი და მნიშვნელოვნად გადააჭარბა გასული წლის მოგებას.

კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი მთლიანად შედგება საწესდებო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისაგან და შეადგენს 8557292 ლარს.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა ისეთი მოვლენები, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი გიორგი გოგოხია თბილისი, საქართველო

01 აპრილი 2023 წელი

